DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

INTÉGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

ALTAREA

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU GROUPE 3

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 27

1.1 Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone 28
1.2 Performance opérationnelle 33
1.3 Performance environnementale 43
1.4 Performance financière 47

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2024 55

2.1 États financiers 56
2.2 Annexe – Compte de résultat analytique 62
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés 63
2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 112

3

COMPTES ANNUELS 2024 119

3.1 États financiers 120
3.2 Annexe aux comptes annuels 124
3.3 Informations complémentaires 140
3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 142
3.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 146

4

RAPPORT DE DURABILITÉ 149

4.1 Informations générales 150
4.2 Informations environnementales 189
4.3 Informations sociales 263
4.4 Informations en matière de gouvernance 319
4.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité 330

5

GESTION DES RISQUES 335

5.1 Organisation du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques 336
5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise 342
5.3 Assurances 355

6

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 357

6.1 Cadre du rapport et Code de référence 358
6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance 359
6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance 398
6.4 Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital 412
6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires 414
6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange 415

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT 417

7.1 Informations générales sur le capital 418
7.2 Informations boursières 426
7.3 Organigramme simplifié au 31 décembre 2024 427
7.4 Politique de dividende 428

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 429

8.1 Informations sur la Société 430
8.2 Autres informations 434
8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes 435
8.4 Documents et informations 436

TABLES DE CONCORDANCE 441

GLOSSAIRE 446

Un sommaire détaillé est présenté à chaque entrée de chapitre.

2024

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2025 auprés de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre de réglement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur une marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, une résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprés de L'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

PRÉSENTATION DU GROUPE

ALTAREA, UN MODÈLE SANS ÉQUIVALENT	4
LES TEMPS FORTS 2024	6
ÉDITORIAL D'ALAIN TARAVELLA	8
ÉDITORIAL D'EDWARD ARKWRIGHT	11
GOUVERNANCE	12
NOS IMPACTS VUS PAR NOTRE COMITÉ EXÉCUTIF	14
LES COLLABORATEURS	16
STRATÉGIE	18
MODÈLE D'AFFAIRES	20
ENJEUX	22
VUE D'ENSEMBLE DE NOS RÉSULTATS	24

Altarea, un modèle sans équivalent

UN MARCHÉ IMMENSE

Les crises récentes – sanitaires, environnementales, sociales – ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes et de nos territoires. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont aujourd'hui obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent la totalité des produits immobiliers ainsi qu'à la révolution bas carbone et aux changements climatiques.
Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe pour accompagner les villes dans leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers. Altarea occupe ainsi une place centrale sur l'immense marché de la transformation urbaine, pour lequel les barrières à l'entrée (techniques, administratives, financières et environnementales) sont élevées.

FABRIQUER LA VILLE

Altarea a mis au point un dispositif unique en France, pour concevoir et réaliser l'ensemble des produits immobiliers qui composent nos villes avec une gamme particulièrement large :

- Logement : logements neufs de tous types, résidences gérées, coliving, tiers-lieux, monuments historiques, avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, retail parks, commerces de flux en gare et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- Data centers responsables de toutes tailles en colocation ou hyperscale.

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

LES MARQUES DU GROUPE ALTAREA

Tous les commerces

ALTAREA COMMERCE

Développeur, investisseur et gestionnaire d'actifs, Altarea Commerce conçoit des espaces de commerce innovants et durables.

Tous les immobiliers d'entreprise

ALTAREA ENTREPRISE

À travers ses opérations en Île-de-France, Altarea Entreprise construit le futur de l'immobilier tertiaire.

COGEDIM

Cogedim est aujourd'hui le 1er développeur d'immobilier d'entreprise en France.

Woodeum

À la pointe des dernières innovations techniques, Woodeum se positionne au sein du marché tertiaire.

Tous les services immobiliers

ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES

Altarea Solutions & Services garantit un accompagnement sur-mesure à tous ses clients, à chaque étape de leur parcours immobilier.

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

Avec une équipe expérimentée, Altarea Investment Managers propose à ses clients particuliers ou institutionnels des solutions d'épargne immobilière performantes.

Toutes les logistiques

ALTAREA LOGISTIQUE

À la fois aménageur, constructeur, promoteur, investisseur et gestionnaire, Altarea Logistique répond à des besoins en forte croissance.

Tous les logements

COGEDIM

Référence incontournable de l'immobilier neuf, Cogedim a réalisé plus de 130 000 logements depuis 1963.

Woodeum

Woodeum développe une offre de logements 100 % bas carbone, avec des opérations adaptées à chaque territoire.

HISTOIRE & PATRIMOINE

Histoire & Patrimoine est depuis plus de 30 ans le spécialiste de la réhabilitation de l'immobilier ancien à caractère patrimonial.

nohée

Nohée développe des résidences services créatrices de liens, destinées aux seniors d'aujourd'hui et de demain.

Les Hespérides Résidences Services

Les Hespérides est la marque de référence pour les résidences services seniors en copropriété, avec un réseau de 23 résidences réparties sur l'ensemble du territoire français.

XF

XF pense l'immobilier différemment, en travaillant avec des expertises locales pour concrétiser des projets adaptés aux besoins de chaque territoire.

Toutes les infrastructures

ALTAREA ENERGIES RENOUVELABLES

En développant et en produisant de l'énergie photovoltaïque, Altarea accompagne les collectivités, les entreprises, le secteur agricole et les propriétaires fonciers dans leur transition, tout en valorisant au maximum leurs actifs

ALTAREA DATA CENTER

Altarea accompagne le développement des hyperscalers en France.

NDC

Avec une quinzaine implantations d'ici 2030, Nation Data Center crée le premier réseau français de data centers souverain, local et responsable.

Les temps forts 2024

JANVIER

25.01
Cogedim conserve la 1re place du Top 200 de la relation client HCG France – *Les Échos* 2024.

25.01
Nation Data Center lance la construction du premier data center dans l'ouest de la France.

AVRIL

19.04
Le centre commercial Qwartz fête ses 10 ans.

MAI

22.05
Altarea lance ACCESS, une offre de logement abordable nouvelle génération pour débloquer l'accès à la propriété immobilière.

24.05
CAP3000 vainqueur du trophée FACT dans la catégorie « Initiative locale RSE » au SIEC.

JUIN

17.06
Woodeum obtient les premiers crédits carbone de la promotion immobilière en France.

19.06
Altarea Commerce et l'Établissement Français du Sang s'associent pour promouvoir le don de sang.

26.06
Histoire & Patrimoine pose la première pierre du chantier de réhabilitation du Domaine des Bas Buissons de Dreux.

JUILLET

04.07
Altarea acquiert la société Prejeance Industrial et complète son dispositif de développement d'installations photovoltaïques en France.

21.07
AltaConvictions décroche le label ISR !

SEPTEMBRE

27.09
Altarea Entreprise annonce la signature d'un BEFA avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier 185 Saint-Honoré à Paris.

OCTOBRE

08.10
Palmarès BBCA : Woodeum confirme son leadership dans la promotion immobilière bas carbone avec 100 % de ses opérations 2024 labellisées niveau « Excellence ».

24.10
Histoire & Patrimoine inaugure le Château de la Touche Milon.

NOVEMBRE

5.11
Altarea renforce son engagement en faveur de la diversité et de l'inclusion en rejoignant l'Association Française des Managers de la Diversité (AFMD).

07.11
Inauguration de la résidence Nohée de Toulouse Quai Saint-Pierre, développée par Cogedim.

15.11
Cogedim est Élu Service Client de l'Année 2025 et remporte ce prix pour la 7e fois.

19.11
Altarea Commerce réinvente Sant Cugat Shopping Center.

29.11
Inauguration du quartier Belvédère à Bordeaux, développé par Cogedim et Altarea Commerce.

DÉCEMBRE

02.12
Altarea annonce plusieurs cessions majeures en logistique.

11.12
Au SIMI, Altarea appelle tous les acteurs, publics et privés, à agir au plus près des territoires pour relancer le logement abordable et notamment la primo-accession.

19.12
Altarea Entreprise livre « Le Bellini », futur siège de Swiss Life à Puteaux.

« Notre stratégie d'adaptation au nouveau cycle immobilier porte ses fruits. Si 2025 va rester une année de défis, j'ai profondément confiance en l'avenir d'Altarea. »

ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur du groupe Altarea

18
opérations Access lancées en 2024 (pour 1317 lots de logements)

44
centres commerciaux performants opérés par notre foncière

Comme nous l'avions anticipé, la crise qui frappe le secteur de l'immobilier a perduré en 2024, dans un environnement économique et politique dégradé. La crise du logement continue à empêcher des millions de Français de se loger correctement et à affecter de nombreux acteurs du secteur. Dans ce contexte, Altarea a su garder le cap, démontrant sa solidité financière, son agilité et la puissance de son modèle multimétier et multimarque.

La feuille de route stratégique que nous avons définie dès la fin 2022 a été déployée avec rigueur et détermination par l'ensemble du Groupe. Elle comportait deux grandes étapes : en 2023 et 2024, nous devions procéder aux évolutions indispensables pour nous adapter au changement de cycle immobilier. Puis, pendant les trois années suivantes, notre ambition est de monter en puissance sur nos métiers historiques et sur nos nouvelles activités. Grâce à une mobilisation de toutes nos équipes, nous sommes aujourd'hui en ligne avec cette trajectoire.

Notre foncière commerce a maintenu d'excellentes performances opérationnelles en 2024. Elle a été portée par une croissance des loyers des commerçants, de la fréquentation des visiteurs dans nos centres commerciaux, ainsi que par de nombreux succès en commerce de flux en gare. Navire amiral du Groupe, l'activité Commerce contribue fortement à sa solidité dans cette période de crise, donnant à d'autres métiers le temps de préparer leur rebond.

En logement, nous avons finalisé l'écoulement de l'offre ancienne génération et conformément à nos objectifs, réduit significativement nos engagements. Dans le même temps, nous avons mis au point une nouvelle offre destinée à toutes les clientèles. Pour tenir compte de la diminution continue de la taille des ménages français, il s'agit principalement de 2 pièces et de 3 pièces, dont la compacité a été optimisée, sans compromis sur le confort, la qualité et la performance environnementale. Nous nous sommes d'abord concentrés sur les primo-accédants avec Access. Cette offre abordable est un retour aux fondamentaux : l'écoute des besoins de nos clients, en termes d'usages et de pouvoir d'achat.
Elle permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir un logement avec des mensualités proches de celles d'un loyer, sans rien payer avant la remise des clés. J'en suis particulièrement fier car nous rendons ainsi à nouveau possible l'accès à la propriété pour des jeunes ou des familles monoparentales pour qui l'accès à la propriété semblait impossible.

En immobilier d'entreprise, nous avons eu une activité soutenue, en Île-de-France comme en région, tout en limitant nos risques. En logistique, nous avons réalisé deux importantes opérations de cession, pour un montant total de 390 millions d'euros, qui nous ont permis d'engranger les fruits de la stratégie de croissance que nous portons depuis plusieurs années sur ce marché en plein essor.

Nos nouvelles activités ont par ailleurs bénéficié d'un investissement global de plus de 200 M€ et d'un renforcement significatif de leurs équipes. Avec à la clé des avancées positives sur nos activités en data centers - un premier data center devant être livré début 2025 -, et en asset management avec cinq premiers investissements réalisés par la SCPI AltaConvictions. L'année 2024 a également été celle de l'accélération dans les infrastructures photovoltaïques.

→ Suite page 10

390 M€
de cessions d'actifs logistiques

94 MWc
dont 61 MWc en exploitation et 33 en travaux ou en attente de raccordement à la fin 2024

Pour cette activité, nous disposons désormais d'une organisation en ordre de marche, avec un modèle transverse de promoteur, asset manager et exploitant. En 2024, nous avons acquis Préjeance Industrial, une société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petite et moyenne taille, principalement sur des hangars agricoles. Nous sommes ainsi en mesure de proposer à nos clients une gamme complète d'offres en infrastructures photovoltaïques, répondant à tous leurs besoins.

En termes de performance financière, nos résultats sont en ligne avec notre feuille de route, avec un résultat opérationnel FFO qui s'établit à 274,1 M€, en croissance de + 10,5 % et un FFO part du Groupe de 127,2 M€, en hausse de + 25,7 %. Nous avons un niveau de liquidité robuste, une dette nette stable et des ratios solides. Nous avons continué d'améliorer nos indicateurs de performance environnementale avec un chiffre d'affaires aligné à hauteur de 68,6% à la taxonomie européenne, tout en réduisant notre bilan carbone.

J'ai profondément confiance en l'avenir d'Altarea. Nous intervenons sur un marché immense, celui de la transformation urbaine, dont les besoins ont été démultipliés par les récentes crises, sanitaires, environnementales et sociales. Nous portons un projet d'entreprise ambitieux, fondé sur des convictions profondes : tous les métiers d'Altarea sont utiles à la société et nous les déployons en limitant au maximum notre impact sur le climat et sur l'environnement. Nous maîtrisons des savoir-faire complexes et nous pouvons compter sur un collectif mobilisé et soudé par une forte culture entrepreneuriale. Dans une année 2025 qui va rester difficile au regard de la conjoncture, notre modèle sans équivalent sera notre meilleur atout, comme il l'a toujours été depuis la création du Groupe il y a plus de 30 ans. Altarea a mis au point un dispositif unique en France, pour réaliser l'ensemble des produits immobiliers dont les villes ont besoin pour se transformer. Notre profil financier, qui combine deux modèles financiers complémentaires – l'investissement et le développement – permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers et d'être plus robuste, notamment en période de retournement de marché.

Nous le savons, 2025 va être une année de défis au cours de laquelle nous devrons renforcer notre performance globale. Mais nous sommes sur la bonne voie et nous sommes en ordre de marche pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier.

« Dans une année 2025 qui va rester difficile au regard de la conjoncture, notre modèle sans équivalent sera notre meilleur atout, comme il l'a toujours été depuis la création du Groupe il y a plus de 30 ans. »

EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea

« Ma mission est de mettre en œuvre la feuille de route stratégique du Groupe et ainsi, contribuer à le projeter dans l'avenir. »

En cette année 2025 pleine de défis, la priorité pour Altarea est de mettre en œuvre sa feuille de route stratégique dans les différents métiers tout en confortant les atouts du Groupe.

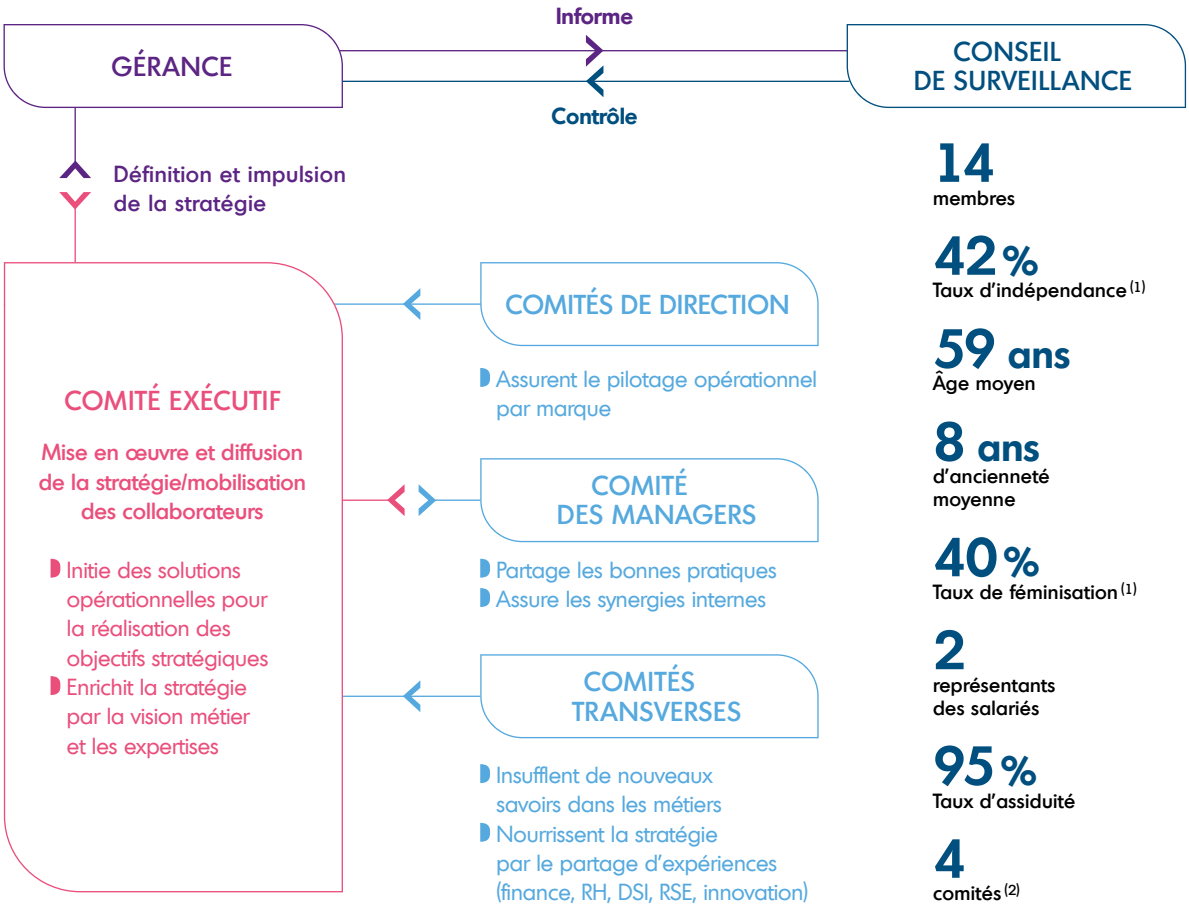
Le groupe Altarea et ses salariés disposent d'atouts exceptionnels, qui en font une référence. L'esprit d'entreprise, la culture du risque calculé, la lucidité nourrissent l'agilité stratégique. La solidité du bilan financier, permise par le modèle investisseur / développeur et la gestion rigoureuse du Groupe, facilite la réallocation des capitaux employés. Les collaborateurs sont au meilleur niveau d'expertise et démontrent chaque jour leur engagement au service des clients et du Groupe. Ils peuvent s'appuyer sur la force des marques, l'engagement environnemental, le goût pour l'innovation.

En 2025, nous poursuivrons l'amélioration de l'efficacité opérationnelle du Groupe, en maintenant la priorité donnée à la discipline financière et à la maîtrise des risques, et en développant des projets collectifs. Nous poursuivrons en particulier le travail de restauration de la rentabilité des opérations de promotion logement, et développerons notre offre Access en nous appuyant sur la force de la marque Cogedim. S'agissant des commerces, outre le travail sur nos actifs, nous accentuerons le développement dans les gares. En immobilier d'entreprise, nous renforcerons le portefeuille de projets logistiques et continuerons à valoriser notre expertise bureau auprès de nos clients en Île-de-France et en régions. Dans les nouvelles activités, 2025 sera consacrée prioritairement au renforcement de la plateforme de compétences dans les énergies renouvelables et les data centers, et à la recherche de partenaires pour les projets en développement. Enfin, nous resterons aux meilleurs standards de performance financière et environnementale.

2025 ouvre pour le groupe Altarea une année de préparation d'une nouvelle étape pour lui permettre de poursuivre sa croissance et son histoire. Aux côtés d'Alain Taravella, avec le Comité exécutif et les collaborateurs d'Altarea, et s'appuyant sur les atouts uniques du Groupe, ma mission est de mettre en œuvre cette feuille de route et, ainsi, contribuer à le projeter dans l'avenir.

Une gouvernance qui accompagne la transformation d'Altarea

Dirigé par son Président-fondateur, Alain Taravella, le groupe Altarea s'appuie sur une gouvernance robuste qui porte son ambition stratégique : être le leader de la transformation urbaine bas-carbone. S'organisant autour de la Gérance, incarnée notamment par Alain Taravella et par Edward Arkwright, Directeur général Groupe, d'un Conseil de surveillance, d'un Comité exécutif et de trois comités de direction métiers, elle garantit le bon fonctionnement de l'entreprise dans la durée.



UNE EXIGENCE FORTE EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES

Un comité d'éthique dédié, présidé par le Directeur général Groupe et composé du Directeur des Ressources Humaines et du Déontologue, supervise le programme de conformité du Groupe. Le principal objectif est d'appliquer une tolérance zéro vis-à-vis des pratiques non éthiques. Pour cela, le Groupe a élaboré et déployé une charte éthique, communiquée à l'ensemble des collaborateurs. Elle pose les principes d'éthique professionnelle qui guident le comportement de ses collaborateurs dans leurs relations avec les parties prenantes externes. Une ligne d'alerte, ouverte à l'ensemble des collaborateurs et aux tiers, permet de signaler tout comportement illicite (corruption, pots-de-vin…) ou manifestement contraire aux principes de la charte. Les signalements remontés font l'objet d'une analyse par le Déontologue qui réalise les investigations nécessaires, en rend compte au Comité d'éthique et propose les actions de remédiation appropriées à chaque situation.

(1) Hors membres représentant les salariés, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.
(2) Comité d'audit et de la RSE, comité des nominations, comité des rémunérations, comité des investissements.

CHRISTIAN DE GOURNAY
Président du Conseil de surveillance d'Altarea

Dans un contexte très difficile du marché du logement, le Conseil de surveillance félicite toute l'entreprise d'avoir su mener les actions structurelles pour adapter son organisation à un volume de placements de 8 000 logements par an (en baisse de 30 % par rapport à 2021).

Avec la gamme Access, le Groupe a su créer une offre disruptive sur le marché, en se concentrant sur la principale contrainte des acheteurs : un montant de remboursement mensuel de crédit équivalent au niveau d'un loyer. En immobilier d'entreprise, Altarea a réalisé en 2024 de très belles opérations, avec notamment la cession de trois sites logistiques en fin d'année. Ses activités Commerce affichent des performances et une rentabilité très solides, venant soutenir les performances moins dynamiques des autres métiers. Le Groupe a par ailleurs poursuivi le développement progressif de ses nouvelles activités selon la trajectoire qu'il s'est fixée.

Au cours de l'année 2024, le Conseil de surveillance a exercé ses missions en traitant, lors de ses réunions trimestrielles, d'enjeux stratégiques diversifiés. Il a par exemple suivi avec attention le développement des nouveaux métiers d'Altarea, notamment sur le marché des data centers, sur celui des énergies renouvelables, et en étant consulté sur l'acquisition de Prejeance Industrial. L'opération de bureaux « Upper Montparnasse » a également été exposée en détail aux membres du Conseil : s'étendant sur 55 000 m² au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse, cette opération est révélatrice de l'agilité d'Altarea et de sa capacité à innover en immobilier d'entreprise, avec à la clé une visibilité accrue sur le marché, et la perspective de nouvelles opportunités.

Grâce à un temps d'échange dédié, le Conseil a aussi pu appréhender en profondeur les enjeux liés à l'implémentation des attendus de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD). Celle-ci constitue en effet un puissant levier de pilotage de la performance du Groupe en matière de durabilité et un outil de management précieux pour mener à bien dans les trois prochaines années les actions de transition bas carbone et RSE nécessaires.

Comme tous les trois ans, une revue de fonctionnement du Conseil de surveillance a par ailleurs été réalisée par un cabinet indépendant. Elle a souligné la qualité et la transparence des informations fournies par la Gérance sur la stratégie, l'activité et les résultats ; les progrès réalisés dans les pratiques de bonne gouvernance ; et l'attachement des membres du Conseil à l'entreprise et à ses valeurs.

Nos impacts vus par notre Comité exécutif

« Comme nous l'avions anticipé, la crise qui frappe le secteur de l'immobilier a perduré en 2024, dans un environnement économique et politique dégradé. Malgré le contexte, Altarea a su garder le cap, démontrant sa solidité financière, son agilité et la puissance de son modèle. Nous le savons, 2025 va être une année de défis au cours de laquelle nous devrons renforcer notre performance globale. Mais nous sommes sur la bonne voie et en ordre de marche pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier. »

ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur d'Altarea

« Cette année, les équipes d'Histoire & Patrimoine ont à nouveau montré leur exigence, leur engagement et l'excellence de leurs savoir-faire en livrant des opérations d'exception. Je pense au magnifique immeuble de la Maison Houot à Nancy, ou à la Brasserie Motte-Cordonnier dans les Hauts-de-France, superbe édifice d'une des plus anciennes brasseries françaises. »

RODOLPHE ALBERT
Président, Histoire & Patrimoine

« L'évolution d'Altarea IM illustre bien la formidable capacité du Groupe à se diversifier pour créer de nouveaux moteurs de croissance. En 2024, nous avons fêté le premier anniversaire de notre SCPI AltaConvictions, affichant une collecte qui monte en puissance et de premiers investissements. La SCPI a également obtenu le label ISR et affiche un rendement de 6,5 % en 2024, ce qui la positionne solidement pour poursuivre son développement. »

BAPTISTE BOREZÉE
Directeur général délégué d'Altarea

« Altarea dispose d'atouts exceptionnels, qui en font une référence. 2025 ouvre pour le Groupe une année de préparation d'une nouvelle étape, pour lui permettre de poursuivre sa croissance. Aux côtés d'Alain Taravella, avec le Comité exécutif et l'ensemble des collaborateurs, ma mission est de mettre en œuvre la feuille de route stratégique du Groupe et ainsi, contribuer à le projeter dans l'avenir. »

EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea

« Face à la crise du logement, Altarea ne cède pas à la tentation de se concentrer uniquement sur les enjeux sociaux et économiques. Le Groupe répond bien sûr à ces défis dans tous ses métiers, en imaginant des solutions inédites comme l'offre Access qui lève les freins de l'accès à la propriété. Mais il continue aussi avec une détermination tout aussi forte à renforcer ses impacts positifs sur le volet environnemental. Notre chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne est par exemple passé à 68,6 % en 2024, contre 48,1 % en 2023. Et nous allons maintenir le cap, car l'avenir de nos métiers se fera par la transformation urbaine bas carbone et inclusive. »

NATHALIE BARDIN
Directrice marketing stratégique, RSE et innovation, Altarea

« En 2024, nous avons réalisé deux transactions majeures en logistique, qui nous ont permis d'engranger les fruits de notre stratégie de croissance sur ce marché en plein essor. Nous poursuivons aujourd'hui nos ambitions, avec un pipeline de projets en développement de 650 000 m². En immobilier de bureau, l'activité a été soutenue tout au long de l'année, en Île-de-France comme en régions. Nous avons notamment obtenu le permis de construire d'Upper Montparnasse, immeuble emblématique de 55 000 m² qui fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années. »

ADRIEN BLANC
Président, Altarea Entreprise

« En 2024, nous avons accéléré significativement le développement des nouvelles activités. Pour le photovoltaïque, l'année a été marquée par l'acquisition de Préjeance Industrial, spécialisée dans les petites centrales sur toitures agricoles, et le développement d'un pipeline important couvrant désormais une gamme complète d'infrastructures. Nous avons aussi franchi une étape importante dans le développement d'un réseau de data centers souverain, local et responsable, avec le lancement des travaux sur un premier site en Bretagne et nous étudions des projets hyperscales de plus grande envergure. »

LUDOVIC CASTILLO
Président du directoire Altarea Commerce,
Président Altarea Energies Renouvelables,
Président Altarea Data Center

« Dans un contexte de crise immobilière toujours profonde, après une année 2023 consacrée à la réduction des risques et à l'apurement du cycle précédent, nous avons en 2024 préparé Altarea à reprendre sa croissance sur des bases renouvelées. Les résultats du Groupe sont en hausse et sa situation financière particulièrement solide, avec une liquidité robuste et une dette stable. »

ÉRIC DUMAS
Directeur général finances, Altarea

« Les collaborateurs sont le premier actif d'Altarea car ils sont porteurs des savoir-faire immobiliers et de la culture entrepreneuriale qui ont toujours fait le succès du Groupe. Alors que nous entrons dans un nouveau cycle immobilier qui nécessite de transformer en profondeur nos métiers historiques et d'accompagner la montée en puissance d'activités émergentes, nous nous attachons plus que jamais à développer une politique RH innovante fondée sur quatre priorités : former continuellement nos talents aux nouveaux enjeux immobiliers, accompagner leurs parcours de carrières, porter une attention particulière à la qualité de vie au travail et partager la valeur créée dans le cadre d'un contrat social fort. »

KARINE MARCHAND
Directeur des Ressources Humaines, Altarea

« L'année 2024 a été marquée par une excellente performance de notre foncière commerce, avec des voyants au vert sur tous nos indicateurs clés : le chiffre d'affaires des commerçants, les loyers nets et le taux d'occupation. Ces résultats sont le fruit de l'engagement sans faille des équipes, de nos partenaires, et de la confiance des clients. Sur nos cinq classes d'actifs, nous avons la capacité de créer des lieux vivants, attrayants et durables pour le consommateurs comme pour les commerçants. C'est une vraie force sur laquelle nous allons continuer de capitaliser. »

RODRIGO CLARE
Directeur général, Altarea Commerce

« Lancée en 2024, notre nouvelle offre Access change radicalement la donne sur le marché du logement. Pensée à 100 % en fonction des modes de vie et du pouvoir d'achat de nos clients, elle rend de nouveau possible l'accession à la propriété immobilière pour le plus grand nombre. C'est une réponse concrète au besoin urgent de logement pour les jeunes et les familles monoparentales. »

VINCENT EGO
Directeur général Altarea Promotion
et Directeur général Cogedim

« Woodeum poursuit sa dynamique d'innovation, au service de la qualité, avec un enjeu fort : rendre la construction bois et bas carbone accessible à tous, dans un marché tendu. Grâce à l'utilisation du bois, toutes les opérations Woodeum visent à minima le seuil 2028 de la RE2020 ou le label BBCA. En ayant obtenu les premiers crédits carbone pour des constructions neuves en France en 2024 sur trois premières résidences, nous démontrons notre volonté d'avoir toujours un temps d'avance sur les enjeux de décarbonation. »

JULIEN PEMEZEC
Directeur général, Woodeum

Les collaborateurs, plus que jamais le premier actif d'Altarea

PILIER 1

Altarea, une université des métiers de la transformation urbaine

Fort d'expertises multidisciplinaires sans équivalent, Altarea est aujourd'hui un employeur de référence dans le secteur immobilier. Pour développer ces savoir-faire en continu, cultiver le vivier de talents dont nous aurons besoin pour accompagner le rebond du secteur et permettre la montée en puissance de nouvelles activités, nous faisons de la formation de nos collaborateurs l'une des priorités de notre politique RH. La quasi-totalité des salariés bénéficie ainsi d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes. Plusieurs dispositifs ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques. Chaque année près de 300 à 500 alternants sont formés au sein du Groupe dont certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. Altarea s'est également doté d'un Graduate Program à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents. Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un parcours d'intégration de plusieurs jours où tous les métiers du Groupe lui sont présentés ainsi que son histoire et ses valeurs. Ce parcours comprend notamment des visites de projets et d'actifs immobiliers, des dialogues avec les membres du Comité exécutif et s'achève par un échange avec le Président-fondateur d'Altarea. En fonction des millésimes, cette expérience concerne plusieurs centaines de collaborateurs nouvellement recrutés auxquels se joignent parfois des collaborateurs anciens, souhaitant mettre à jour leurs connaissances sur le Groupe, ses métiers et ses enjeux.

PILIER 2

Le partage de la valeur créée au cœur du modèle Altarea

Le partage de la valeur créée fait partie intégrante du modèle Altarea. Il repose sur un dispositif très complet dont la spécificité consiste en une politique volontariste en matière d'actionnariat salarié avec :

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur, avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers et extra-financiers alignés avec ceux qui servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance;
- un FCPE investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant;
- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme dont une partie est conditionnée à la présence et une partie est conditionnée à l'atteinte d'objectifs collectifs et/ou individuels.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 200 000 et 300 000 actions Altarea chaque année, soit environ 1,0 % à 1,5 % du capital. Plus de 70 % des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,3 % du capital à fin 2024.

PILIER 3

Tous Altaréens !

Nous portons une attention particulière à la qualité de vie et aux conditions de travail de nos collaborateurs. Récompensée depuis quatre ans par l'obtention de la certification Top Employer, cette exigence s'appuie sur l'accompagnement quotidien d'une équipe RH qui intervient en proximité, au plus près des collaborateurs. Elle se traduit aussi par l'animation d'un collectif soudé, partageant culture entrepreneuriale et sens de l'utilité sociale, qui s'incarne notamment dans les « maisons Altarea » à Paris et en régions. Le siège d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu, est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m² les 1 200 collaborateurs qui travaillent en Île-de-France sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables. Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe. Conçu d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.
En 2024, des « maisons Altarea » ont été créées dans toute la France, pour favoriser la transversalité entres les équipes des différentes marques en régions.

Porteurs des savoir-faire immobiliers et de la culture entrepreneuriale qui ont toujours fait le succès d'Altarea, les collaborateurs sont le premier actif du Groupe. A travers une politique RH innovante, nous nous attachons à former continuellement nos talents, accompagner des parcours de carrières évolutifs, porter une attention particulière à la qualité de vie au travail et partager la valeur créée dans le cadre d'un contrat social fort.

216
salariés ayant bénéficié d'une mobilité interne (la mobilité interne représente 67,4 % des postes pourvus en 2024)

30
collaborateurs recrutés sur un premier emploi (soit 19,1% des collaborateurs recrutés en 2024)

19 958
heures de formation dispensées en 2024 (pour 87,6 % des effectifs ayant bénéficié d'une formation)

4,3 %
du capital détenu à fin 2024 par les salariés actionnaires

200 000 à 300 000
actions Altarea attribuées chaque année aux salariés au titre de leur rémunération

64 523 €
de rémunération annuelle brute moyenne pour les collaborateurs

29,8 %
de femmes dans le comité des managers

GRADUATE PROGRAM — La 6e promotion du Graduate Program. Ce programme, conçu pour attirer de nouveaux talents, est déployé sur 18 mois avec 3 rotations au sein d'équipe et de métiers variés

Développer et investir pour la transformation urbaine bas carbone

Altarea porte un projet d'entreprise combinant deux modèles financiers complémentaires : Investir dans des activités créatrices de valeur à moyen terme et Développer en continu des projets dans ses activités. Combinés, ils permettent au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers, d'optimiser ses capitaux employés et de réduire ses risques financiers.

NOS ACTIVITÉS	TOUS LES COMMERCES	TOUS LES LOGEMENTS		TOUS LES IMMOBILIERS D'ENTREPRISE	
NOS MODÈLES COMPLÉMENTAIRES	INVESTIR	INVESTIR	DÉVELOPPER	INVESTIR	DÉVELOPPER
NOS OFFRES Une gamme de produits immobiliers sans équivalent	◗ Les grands centres de destination (centres commerciaux et centres commerce loisirs) : taille, profondeur de l'offre, shopping loisir, animations ◗ Les grands retails parks : le meilleur rapport proximité/prix ◗ Les infrastructures de commerce en gare : un flux naturel, massif, récurrent avec des actifs revisités ◗ La proximité : en accompagnement du résidentiel ou bien dans le cadre de grands projets mixtes	◗ Altarea est numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers une gamme complète multimarque et une couverture nationale : logements neufs d'entrée, milieu et haut de gamme, social/libre, résidences gérées pour seniors et étudiants, rénovation et réhabilitation immobilière ◗ Toutes les clientèles : investisseurs institutionnels, logement libre et social, particuliers accédants et investisseurs ◗ Tous les investissements locatifs : Pinel, location meublée non professionnelle, monuments historiques…		◗ Une gamme complète de bureaux de 1 500 m² à 70 000 m² : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, IGH, hôtels, locaux d'activité et industriels, écoles et campus ◗ Une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales	
NOTRE STRATÉGIE & PRIORITÉS 2025-2026	◗ **Poursuite de la politique d'asset management pour optimiser la rentabilité des capitaux employés** ◗ **Tirer parti de la résilience et de la récurrence pour générer une performance commerciale forte**	◗ **Répondre à un pouvoir d'achat immobilier en baisse des particuliers avec une offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable, qui répond aussi aux attentes des investisseurs institutionnels (logement social ou LLI)** ◗ **Concentrer nos efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes en déployant la gamme Access et son offre de financement d'emprunts inédite et attractive** ◗ **Maintenir le cap de la satisfaction client**		◗ **Prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte et optimiser la prise de risques** ◗ **Assurer la bonne exécution et la livraison du pipeline en cours** ◗ **Développer les opérations de prestation de services**	
NOS RÉALISATIONS 2024	◗ Poursuite d'une dynamique opérationnelle solide de notre Foncière avec des revenus locatifs de 243,5 M€ ◗ Croissance de la fréquentation (+ 1,5 %) et du chiffre d'affaires des commerçants (+ 4,2 %) ◗ De nombreux succès en commerces de flux en gare (notamment prolongations de concessions)	◗ Déploiement de l'offre de logements abordables Access, pour rendre à nouveau possible l'accès à la propriété pour les primo-accédants, en particulier les jeunes ◗ Réservations de 7 601 lots (– 5 %), compte tenu d'un niveau d'offre historiquement bas		◗ Signature d'importantes transactions locatives sur nos actifs du Grand Paris : – BEFA sur l'intégralité de l'immeuble du 185 rue Saint-Honoré (6 100 m²) à Paris – Location de 8 étages de Landscape, portant le taux d'occupation à 56 % ◗ Livraison du Bellini, futur siège de SwissLife ◗ Livraison de quatre immeubles en Régions	

NOS MODÈLES COMPLÉMENTAIRES

INVESTIR

Altarea privilégie les investissements dans les savoir-faire opérationnels qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme dans ses métiers.

DÉVELOPPER

Altarea dispose d'une expertise complète et reconnue sur toute la chaîne de valeur du développement de projets immobiliers, tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son compte propre.

TOUTES LES LOGISTIQUES	TOUS LES DATA CENTERS	TOUT LE PHOTOVOLTAÏQUE	TOUS LES SERVICES IMMOBILIERS
DÉVELOPPER	INVESTIR / DÉVELOPPER	INVESTIR / DÉVELOPPER	INVESTIR
▸ Les grandes plateformes pour accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce ▸ Hub multi-utilisateurs : des espaces logistiques situés le long des grands axes routiers	▸ Marché en forte croissance, porté par le souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national ▸ Pénurie de produits, notamment en data centers « écoresponsables » (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbains…) ▸ Besoins accrus de data centers face à l'émergence et au développement de l'IA	▸ Un marché porteur, en forte croissance ▸ Une équipe experte, en cours de renforcement ▸ Des acquisitions tactiques réalisées pour accélérer l'internalisation des savoir-faire opérationnels ▸ Différents types d'infrastructures (toitures photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, centrales photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme, hangars agricoles)	▸ Altarea Investment Managers (AIM) : la SCPI AltaConvictions qui permet d'investir dans tous les secteurs porteurs de l'immobiliser ▸ Fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau : financement d'un large spectre d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie) ▸ Altarea Solutions & Services qui garantit un accompagnement sur-mesure à tous ses clients, à chaque étape de leur parcours immobilier
▸ **Grandes plateformes et Hub : délivrer le pipeline et tirer parti des opportunités de cession**	▸ **Développer un pipeline d'une douzaine de data centers en colocation et accompagner le besoin en développement des hyperscalers sur le territoire français** ▸ **Ouverture d'un premier data center à Rennes au printemps 2025**	▸ **800 MWc maitrisés** ▸ **Recherche d'accords de partenariat afin de partager le portage des projets**	▸ **Objectif d'un taux de distribution de 6,50 % pour la SCPI AltaConvictions**
▸ 390 M€ générés avec deux opérations de cession réalisées ▸ Un pipeline de projets en développement, représentant 650 000 m² dont 310 000 m² bénéficient de permis de construire purgés	▸ 2 projets en cours de développement	▸ Acquisition de Prejeance Industrial pour consolider l'expertise du Groupe en matière de projets photovoltaïques en toitures de moyenne et de petite taille (pour 140 M€ de valeur d'entreprise) ▸ 800 MWc sécurisés dont 94 MWc dont 61 MWc en exploitation et 33 en travaux ou en attente de raccordement à la fin 2024 ▸ Perception des premiers revenus de vente d'électricité	▸ Poursuite de la collecte d'AltaConvictions ▸ Premiers investissements dans des actifs commerciaux, locaux d'activité et actifs industriels par AltaConvictions ▸ Obtention du label ISR par la SCPI AltaConvictions

Un modèle complet et diversifié de transformation urbaine bas carbone

NOUS MOBILISONS NOS ATOUTS….

ADN ENTREPRENEURIAL

- Part du capital détenu par Alain Taravella : 45,9 %
- Part du capital détenu par les collaborateurs : 4,3 %

PLATEFORME DE COMPÉTENCES

Présence sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière permettant le développement d'une expertise multimétier

DÉMARCHE RSE « TOUS ENGAGÉS »

Engagement de tous les métiers du Groupe dans la transformation des activités

UN MODÈLE RÉSILIENT

La spécificité du modèle d'Altarea demeure dans sa capacité à faire face aux chocs par la diversité de ses activités immobilières. Les sources de revenus du Groupe sont diversifiées et complémentaires.

… ET NOS RESSOURCES

RESSOURCES FINANCIÈRES

- Capitaux propres totaux : 3 163 M€ (dont 1 694 M€ en part du Groupe)
- Liquidités disponibles : 2 530 M€
- Dette financière nette : 1 681 M€
- Loyers nets des preneurs Commerce : 216,4 M€

RESSOURCES HUMAINES

- Nombre de collaborateurs : 1 981
- Nombre d'alternants/stagiaires : 302
- L'Académie Digitale : formation des collaborateurs via l'académie digitale, plateforme innovante de formation d'Altarea

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- Matières premières (fer, sable, bois, énergie, eau, terres)
- Altarea bénéficie de plusieurs services écosystémiques : la protection contre les événements climatiques extrêmes, l'approvisionnement en eau et en ressources biosourcées ou même l'apport en nature augmentant l'attractivité des projets
- Consommation d'énergie totale : 126 893 MWh (– 12,2 % vs 2023)
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée (hors nucléaire) : 93 %

RESSOURCES IMMOBILIÈRES

- Total des actifs commerce sous gestion : 5,3 Mds€ (dont 2,3 Mds€ en part du Groupe)
- Nombre de lots de logements réservés : 7 601
- 1 875 M€ de valeur des réservations de logements
- Nombre de m² maîtrisés ou en cours de montage en logistique : 650 000 m²

NOTRE AMBITION | Être l'acteur de référence

Afin de déployer sa stratégie et de relever les défis majeurs de la transformation urbaine, le Groupe s'appuie sur des atouts solides et un modèle d'affaires multimétier avec de nouvelles activités, constituant de solides relais de croissance.

... AU SERVICE DE DEUX MODÈLES COMPLÉMENTAIRES ET PERFORMANTS...

INVESTIR | **DÉVELOPPER**

TOUS LES COMMERCES

Pour les enseignes commerciales, les visiteurs

- 1 900 commerces proposés aux visiteurs
- + 4,2 % de hausse du chiffre d'affaires des commerçants
- + 1,5 % de hausse de fréquentation des actifs Commerce

TOUS LES LOGEMENTS

Pour les acquéreurs de logement et les investisseurs, les occupants de logements et résidences

- 120 000 personnes logées depuis 5 ans
- 4 100 seniors logés dans nos résidences
- 8 400 personnes ayant eu accès à un LLS/LLI
- 3 800 étudiants logés dans nos résidences étudiantes
- 1 317 lots de logements lancés sous l'offre Access

TOUS LES IMMOBILIERS D'ENTREPRISE

Pour les entreprises utilisatrices

- 310 000 m² de pipeline de projets en Régions
- Développement des prestations de services

TOUTES LES LOGISTIQUES

Pour tous les particuliers, investisseurs, partenaires

- 2 opérations de cession réalisées pour 390 M€

TOUS LES DATA CENTERS

Pour les entreprises utilisatrices

- 15 data centers responsables développés à terme

TOUT LE PHOTOVOLTAÏQUE

Pour les acheteurs d'électricité, le réseau de distribution d'électricité

- 94 MWc dont 61 MWc en exploitation et 33 en travaux ou en attente de raccordement à la fin 2024

TOUS LES SERVICES IMMOBILIERS

Pour les investisseurs

- 6,5 % de rendement pour notre SCPI AltaConvictions
- Obtention du label ISR par AltaConvictions

... POUR MAXIMISER NOTRE CRÉATION DE VALEUR

INVESTISSEURS & PARTENAIRES

- Conserver une exposition au risque limitée pour les activités de bureaux
- Excellente performance opérationnelle du Commerce

INTERNE

Collaborateurs

- 187,5 M€ de salaires et charges sociales
- 100 % des salariés ont bénéficié d'une action apprenante
- Certifications : Top Employer, Emploi de jeunes, Happy Trainees
- 19 958 heures de formations pour les collaborateurs

Actionnaires

- 8,0 € de dividende par action[1]
- 2 768,5 M€ de chiffre d'affaires
- 127,2 M€ de FFO (résultat)

ENVIRONNEMENT

La planète

- Part du chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie européenne : 68,6 %
- – 50 % de diminution des émissions de GES (Scope 1, 2, 3) depuis 2019
- 100 % des centres certifiés BREEAM® in-Use disposent d'un plan d'action biodiversité
- 12 % de réduction des consommations énergétiques par m² par rapport à 2023
- 10 centres commerciaux équipés de bornes de recharge de véhicules électriques dans le cadre du partenariat avec Electra

SOCIÉTÉ

Collectivités locales et État

- 32 % de commerces essentiels au sein de chaque actif en moyenne (en surface)

Communautés locales

- 46 500 emplois directs et indirects créés par les activités du Groupe

Régulateur

- Participation aux instances sectorielles en faveur du développement durable pour anticiper l'évolution des réglementations (ParisActionClimat, L'Université de la Ville de Demain, l'OID, BBCA, Net Zero Initiative for Real Estate)

FOURNISSEURS & PRESTATAIRES

Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...)

- 80 % des achats du Groupe proviennent d'entreprises situées à moins de 100 km du site acheteur

(1) Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 5 juin 2025.

de la transformation urbaine bas carbone

Une analyse approfondie de nos enjeux de durabilité

En 2024, Altarea a mené un travail approfondi pour se conformer aux évolutions réglementaires en matière de reporting ESG. Ces travaux qui ont mobilisé l'ensemble des décideurs internes ont permis de conforter la compréhension par le Groupe de ses enjeux prioritaires. Ces enjeux peuvent être regroupés en deux défis : la sobriété environnementale et l'utilité sociale. C'est sur ces deux axes qu'Altarea déploie son action pour engendrer un impact positif.

Dans le cadre de l'élaboration de son Rapport de durabilité pour se conformer aux attendus de reporting ESG exprimés par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), Altarea a procédé à une analyse de double matérialité. Celle-ci consiste en étude fine des enjeux ESG – les Impacts, Risques et Opportunités (IRO) – pour identifier ceux qui présentent pour le Groupe un caractère matériel.
Il s'agit à la fois de ceux sur lesquels le Groupe a un impact positif ou négatif significatif (matérialité d'impact) mais également de ceux qui présentent un impact financier majeur pour le Groupe (matérialité financière). Pour ces enjeux déterminés comme matériels, le Groupe a ensuite hiérarchisé leur importance relative à travers un processus de cotation qui se traduit graphiquement dans la matrice de matérialité.

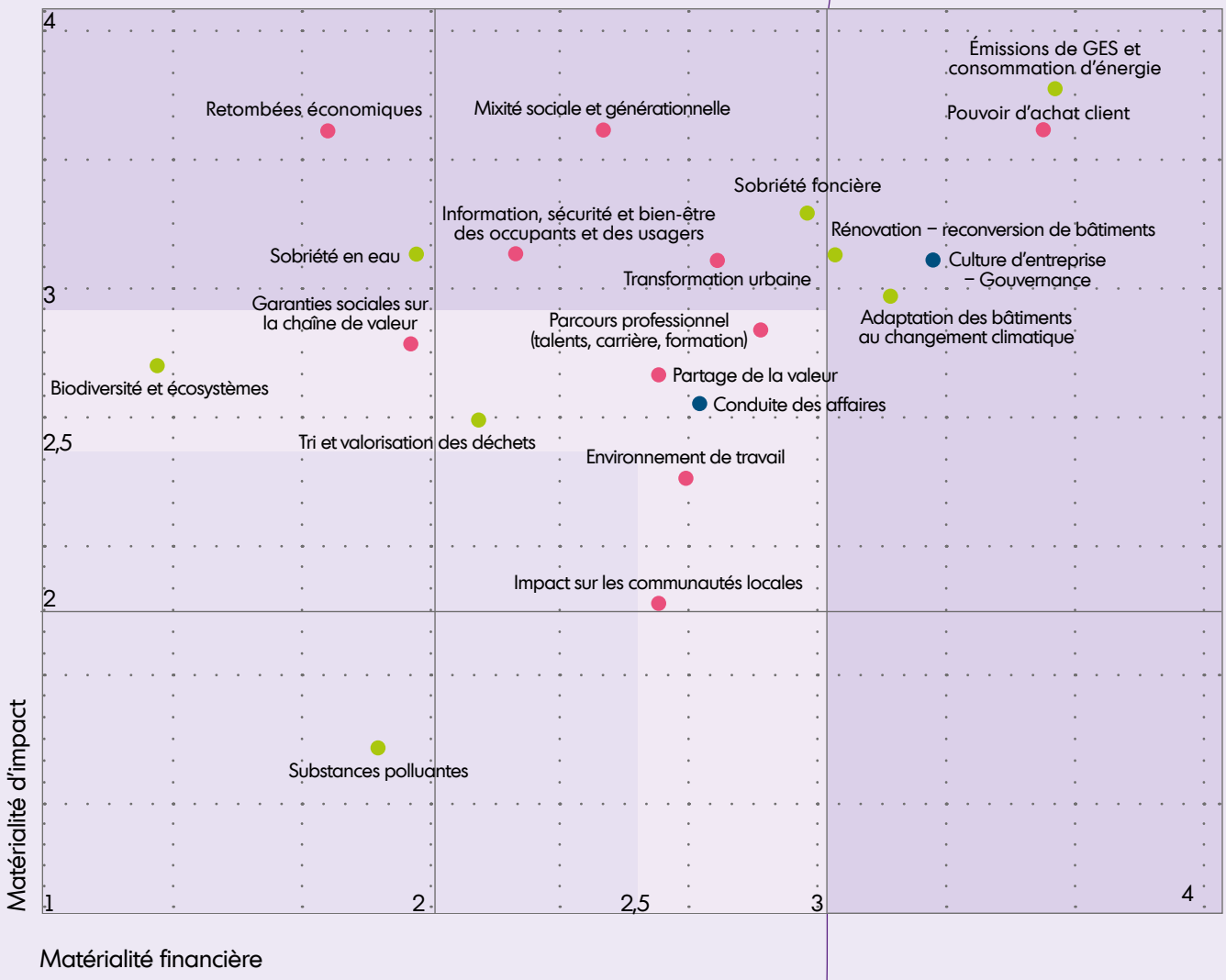
106
IRO analysés et cotés par Altarea dont 56 matériels

20
enjeux déterminés comme matériels

UN IMPACT ÉQUILIBRÉ SUR LES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Il ressort de l'analyse de matérialité que l'impact d'Altarea se concentre autour de deux axes structurants : l'utilité sociale et la sobriété environnementale. L'action d'Altarea répond donc en priorité à ces défis, avec une stratégie RSE qui se décline en politiques et plans d'action répondant aux différents enjeux liés. Sur le plan social, Altarea œuvre en améliorant en continu son impact positif, en répondant aux besoins essentiels de ses clients (logement, pouvoir d'achat, bien-vieillir…). En outre, il contribue par ses projets à l'intérêt général des populations et des territoires, pour renforcer la cohésion sociale, contribuer au développement local, et accompagner la transformation des territoires. Pour ses collaborateurs, Altarea met en œuvre une politique RH visant à leur apporter un environnement de travail épanouissant. Sur le plan environnemental, Altarea suit des indicateurs carbone qui permettent d'évaluer la contribution des activités du Groupe à l'atténuation du changement climatique et à mesurer son adaptation face à ses effets. Plus globalement, le Groupe pilote sa performance sur ses enjeux environnementaux (préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, sa gestion des déchets…).

NOTRE MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ



- Enjeux de gouvernance
- Enjeux d'utilité sociale
- Enjeux de sobriété environnementale

Vue d'ensemble de nos performances et de nos impacts

PERFORMANCE FINANCIÈRE

2 768,5 M€
de chiffre d'affaires Groupe

127,2 M€
de FFO (résultat net récurent)

9,8 %
de taux de rentabilité opérationnelle du Groupe

6,1 M€
de résultat net part du Groupe

8,0 €
de dividende par action [1]

2 530 M€
de liquidités disponibles à fin 2024

1 681 M€
de dette nette

4 ans
et 6 mois de duration moyenne de la dette bancaire et obligataire

UTILITÉ SOCIALE

120 000
personnes logées depuis 5 ans

1 317
lots de logements lancés sous l'offre Access

4 100
seniors logés dans nos résidences services

3 800
étudiants logés au sein de nos résidences étudiantes

(1) Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 5 juin 2025.

SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

18
nombre moyen de boutiques liées à des services essentiels dans nos centres commerciaux (soit 32 % en moyenne par centre commercial)

13 000
emplois hébergés au sein des actifs commerciaux du Groupe

46 500
emplois directs et indirects induits par les activités du Groupe

94 MWc
dont 61 MWc en exploitation et 33 en travaux ou en attente de raccordement à la fin 2024

776
milliers de tCO_2e — Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3), soit une baisse de 50 % vs 2019 (année de référence)

1 155
$kgCO_2e/m^2$ d'intensité carbone surfacique du Groupe, soit une réduction de 16 % depuis 2019

68,6 %
du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne

280
gCO_2e générées pour produire 1 € de chiffre d'affaires (intensitécarbone économique)

100 %
des actifs de notre foncière Commerce ont fait l'objet d'une mise à jour de leur audit des risques climatiques et physiques en 2024

10
centres commerciaux équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques (dans le cadre d'un partenariat avec Electra)

59 %
des déchets de notre activité Promotion valorisés

51 %
des déchets générés par nos centres commerciaux sont valorisés (dont 36 % matière et le solde en compostage et méthanisation)

100 %
des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations (82 % pour les opérations Altarea Entreprise)

36 %
des opérations Woodeum désimperméabilisées avec un coefficient de pleine terre supérieur au terrain initial

100 %
des centres certifiés BREEAM® in-Use disposent d'un plan d'action biodiversité

44 %
des opérations en immobilier d'entreprise ont bénéficié d'un diagnostic écologique par un écologue indépendant

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

1.1 ALTAREA, LEADER DE LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE 28

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent 28

1.1.2 L'utilité sociale au cœur du projet d'entreprise Altarea 29

1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE 33

1.2.1 Commerce 33

1.2.2 Logement 37

1.2.3 Immobilier d'entreprise 40

1.2.4 Nouvelles activités 41

1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 43

1.3.1 Taxonomie européenne 43

1.3.2 Performance carbone 44

1.4 PERFORMANCE FINANCIÈRE 47

1.4.1 Résultats annuels 2024 et perspectives 2025 47

1.4.2 Actif net réévalué (ANR) 49

1.4.3 Ressources financières 51

1.1 Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort, qui repose sur des convictions profondes, la maîtrise de savoir-faire complexes et un état d'esprit entrepreneurial. Le Groupe est aujourd'hui le *leader* de la transformation urbaine bas carbone avec un modèle sans équivalent.

1.1.1 Altarea, un modèle sans équivalent

Un marché immense

Les crises récentes – sanitaires, environnementales, sociales – ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes et de nos territoires. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont aujourd'hui obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent la totalité des produits immobiliers ainsi qu'à la révolution bas carbone et aux changements climatiques.

Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe pour accompagner les villes dans leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers. Altarea occupe ainsi une place centrale sur l'immense marché de la transformation urbaine, pour lequel les barrières à l'entrée (techniques, administratives, financières et environnementales) sont élevées.

Fabriquer la Ville

Altarea a mis au point un dispositif unique en France pour concevoir et réaliser l'ensemble des produits immobiliers qui composent nos villes avec une gamme particulièrement large :

- Logement : logements neufs de tous types, résidences gérées, coliving, tiers-lieux, monuments historiques avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- *Data centers* écoresponsables de toutes tailles en colocation ou hyperscale.

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

Un profil financier robuste combinant deux modèles complémentaires

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer.

Investir

Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC [1]. Ce métier mobilise 71 % des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2024 [2]. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2024, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques.

Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund [3] et ATREC [4]) ou publics (SCPI Alta Convictions [5]) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire.

Plus fondamentalement, Altarea privilégie depuis sa création les investissements dans les savoir-faire opérationnels, qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme en particulier sur son métier de développeur immobilier.

Développer

Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte.

Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine).

Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France.

(1) Société d'Investissement Immobilier Cotée.

(2) Montants en valeur de marché.

(3) Fonds d'investissement discrétionnaire en Immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

(4) Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

(5) Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part.

Un modèle diversifié et agile

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché.

Une culture entrepreneuriale forte

La culture d'Altarea est impulsée par son président-fondateur, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risques calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit enfin dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est en effet organisée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions, dans laquelle la direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Ce statut permet de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

Une culture de la responsabilité environnementale

L'immobilier est un secteur particulièrement consommateur en ressources non renouvelables, notamment carbonées. En tant que *leader* du marché de la transformation urbaine et véritable architecte de la ville bas carbone, Altarea se situe à la pointe de la lutte contre le changement climatique en proposant des produits immobiliers particulièrement sobres. Les projets du Groupe sont en effet conçus afin de minimiser leur impact environnemental tout au long de leur cycle de vie (construction, usage, démantèlement, recyclage).

Le Groupe a mené un travail approfondi sur ses indicateurs de performance environnementale en matière de comptabilité carbone [(1)] et de taxonomie européenne [(2)]. Cette démarche lui permet de mesurer de façon fiable les progrès réalisés et de fixer des objectifs à atteindre par métier dans le cadre de plans d'actions ciblés.

Les financements bancaires d'Altarea comportent des critères d'alignement à sa performance environnementale. Des objectifs d'alignement à la taxonomie et de performance carbone ont été également intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance [(3)], témoignant de l'engagement d'Altarea en faveur de la sobriété environnementale.

Conscient de sa responsabilité environnementale, Altarea considère que la consommation de ressources non renouvelables par le Groupe trouve fondamentalement sa légitimé dans l'utilité sociale de son projet d'entreprise.

1.1.2 L'utilité sociale au cœur du projet d'entreprise Altarea

L'utilité sociale du projet d'entreprise est au cœur du modèle Altarea qui agit à la fois dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs mais aussi pour le compte de l'intérêt général.

Satisfaire les besoins essentiels de ses clients [(4)]

Altarea répond à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer) pour le compte de clients très différents et apporte à chaque fois une réponse adaptée intégrant l'ensemble de leurs usages, leurs besoins et leurs attentes, notamment en matière de pouvoir d'achat.

Une grande diversité de clients

Altarea s'adresse directement et indirectement à une clientèle large aux attentes très variées.

Les Particuliers :

- acquéreurs de leur résidence principale (primo et secundo accédants) en recherche de logements agréables, abordables et bien conçus pour y vivre et se constituer un patrimoine ;
- investisseurs individuels qui veulent valoriser leur épargne dans le long terme ;
- visiteurs des centres commerciaux en recherche d'une offre commerciale large et compétitive ;
- salariés utilisateurs d'espaces de travail conçus par le Groupe.

Les Entreprises :

- utilisatrices des bureaux ou des plateformes logistiques conçus par le Groupe ;
- enseignes locales, nationales et internationales locataires de nos commerces ;
- investisseurs institutionnels en recherche de supports performants.

Les Collectivités

Altarea considère les collectivités locales comme autant de clients dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

(1) Altarea a mis au point une comptabilité carbone « à l'avancement » particulièrement adaptée au secteur de la promotion à partir des mêmes bases que celles utilisées pour la comptabilité financière.

(2) La taxonomie européenne est une norme universelle (tous secteurs), particulièrement exigeante qui intègre une analyse environnementale multicritère (efficacité énergétique, adaptation au changement climatique, eau, économie circulaire, lbiodiversité et écosystèmes, pollution).

(3) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

(4) Cf ESRS S4 "Consommateurs et utilisateurs finaux" du rapport de durabilité.

Accompagner les changements de la société et l'évolution des usages

Altarea s'attache à répondre avec le plus d'anticipation possible aux évolutions de la société et des usages de ses clients :

- les résidents des logements Altarea apprécient leur confort d'usage qui a été entièrement pensé afin de correspondre à leurs besoins et leurs attentes [1]. Les logements du Groupe sont modulables et adaptés aux évolutions socio-démographiques de la société française (taille des ménages, vieillissement). Leur conception est optimisée pour maximiser le bien-être des occupants, notamment en matière de confort d'été et de qualité de l'air intérieur. Les programmes développés par le Groupe intègrent systématiquement des espaces extérieurs individuels ou collectifs, aspiration qui s'est renforcée depuis le confinement ;
- les clients qui fréquentent les centres commerciaux gérés par Altarea sont certains d'y trouver une offre large, renouvelée en permanence et répondant à leurs besoins et leurs envies. Les centres du Groupe se situent près des lieux de vie, à proximité des hubs de transport et des zones urbaines les plus actives et sont tout particulièrement adaptés à une consommation multicanale et hybride ;
- les collaborateurs des entreprises qui utilisent les bureaux conçus par Altarea travaillent dans des lieux agréables, bien desservis et adaptés au télétravail avec des espaces pensés pour favoriser la transversalité et le travail collaboratif. Une attention particulière est portée à l'éclairage naturel, l'offre de services et à la modularité. Les projets développés par le Groupe intègrent systématiquement une exigence de haute qualité environnementale et technologique.

Concevoir une offre abordable

Offrir à ses clients des produits adaptés à leur pouvoir d'achat est l'un des enjeux les plus importants pour Altarea. À titre d'illustrations :

- en Commerce, Altarea est un pionnier des *retail parks* dont le rapport compétitivité/prix est particulièrement adapté aux enjeux de pouvoir d'achat des consommateurs. Ce format de commerce, tourné vers les besoins de la famille, au fonctionnement simple mais qualitatif, propose des loyers abordables pour les enseignes locataires dont bénéficie *in fine* le client final.
- en Résidentiel, l'offre *Access* constitue la réponse d'Altarea aux problématiques de pouvoir d'achat des primo-accédants. Ce produit résidentiel entièrement repensé, abordable et durable, couplé à un financement innovant s'adresse à une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social qui n'imaginait pas pouvoir devenir propriétaire pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente au montant d'un loyer.

Le capital humain, premier actif d'Altarea

Dès sa création, la stratégie d'Altarea a consisté à maîtriser les savoir-faire immobiliers permettant d'accompagner la transformation des villes.

Cette stratégie a été mise en œuvre dans la durée à travers un mix d'opérations de croissance externe et de recrutements des meilleurs talents du secteur à qui le Groupe propose un contrat social fort bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

La maîtrise des savoir-faire immobiliers, fil directeur de l'histoire d'Altarea

Né du Commerce en 1994, Altarea s'est immédiatement distingué par son caractère innovant et précurseur, avec le projet de Bercy Village dans le 12e arrondissement de Paris. Dès son ouverture en 1997, Bercy Village a constitué (et constitue encore), un véritable laboratoire du commerce urbain, mêlant commerces et loisirs sur le site des anciens chais de Paris. Par la suite, le Groupe a développé d'autres formats de commerces innovants – *retail parks*, commerces de flux en gare et commerces de proximité – principalement en France, mais aussi en Italie et en Espagne.

Le rachat de Cogedim en 2007 a constitué un véritable tournant pour Altarea qui est devenu en quelques années le 2e promoteur résidentiel français à la faveur d'une stratégie d'élargissement de la gamme Cogedim, initialement plutôt centrée sur le haut de gamme.

Pendant la décennie 2010, le Groupe est ensuite devenu l'un des principaux développeurs de bureaux en France à partir de savoir-faire initialement apportés par Cogedim. Parallèlement, des opérations de croissance externe ont permis au Groupe d'étendre ses compétences opérationnelles aux plateformes logistiques, à la réhabilitation de monuments historiques et à la promotion bas carbone.

Plus récemment, Altarea a élargi son domaine d'expertise aux *data centers*, aux infrastructures photovoltaïques et à l'*asset management* immobilier à travers un mix d'acquisitions tactiques et de recrutements externes.

Aujourd'hui, Altarea est une plateforme de compétences immobilières sans équivalent en France où près de 2 000 professionnels [2] inventent quotidiennement la ville de demain dans toutes ses composantes.

Altarea, une marque employeur forte [3]

L'image de la marque employeur Altarea est d'abord liée à l'histoire du Groupe, faite de succès audacieux et de crises surmontées. Elle repose également sur les valeurs fortes qui sont promues au sein de l'entreprise : agilité, sens du client, excellence, goût pour l'innovation et la prise de risque calculée, respect pour le travail.

Rejoindre Altarea, c'est participer à la fabrique de la ville au sein d'une entreprise réputée pour ses projets innovants et son état d'esprit entrepreneurial.

La richesse du collectif Altarea

Le collectif Altarea est composé d'une grande diversité de profils, d'origines et de formations.

Une attention toute particulière est portée sur l'équilibre entre les sexes, notamment dans les strates managériales [4] ainsi que sur la pyramide des âges afin d'avoir toujours un mix équilibré au sein des équipes.

(1) Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été distinguée en novembre 2024 et pour la 7e année par le prix « Élu Service Client de l'Année 2025 » dans la catégorie « Promotion immobilière ».

(2) Salariés en CDI et CDD, hors alternants.

(3) La marque employeur Altarea a bénéficié en 2024 pour la 5e année consécutive de la certification Top Employers France.

(4) Le taux de féminisation de la strate managériale (encadrement d'au moins 3 CDI ou plus) constitue un critère de l'intéressement du Groupe. En 2024, ce taux atteint 35 %, en progression par rapport à 2023.

Tous métiers confondus, les effectifs du Groupe se répartissent en moyenne de la façon suivante :

- développement et origination : 9 % ;
- vente & marketing : 19 % ;
- production et *asset* : 44 % ;
- support aux opérations : 5 % ;
- fonctions supports Groupe : 10 %.

Il convient d'ajouter les alternants répartis entre les différentes fonctions et qui représentent environ 13 % des effectifs.

Une « Université » des métiers de la transformation urbaine

Altarea constitue un pôle d'expertises multidisciplinaires sans équivalent en matière immobilière. Cette caractéristique unique, associée à la culture de la transmission, a fait d'Altarea une véritable université des métiers de la transformation urbaine.

Chaque année près de 300 à 500 alternants [1] sont formés au sein du Groupe dont certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. Altarea s'est également doté d'un *Graduate Program* à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents.

Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un parcours d'intégration de plusieurs jours où tous les métiers du Groupe lui sont présentés ainsi que son histoire et ses valeurs. Ce parcours comprend notamment des visites de projets et d'actifs immobiliers, des dialogues avec les membres du comité exécutif et s'achève par un échange avec le président-fondateur d'Altarea. En fonction des millésimes, cette expérience concerne plusieurs centaines de collaborateurs nouvellement recrutés auxquels se joignent parfois des collaborateurs anciens, souhaitant mettre à jour leurs connaissances sur le Groupe, ses métiers et ses enjeux.

Enfin, la quasi-totalité des salariés bénéficient d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est assurée par des experts internes [2]. Plusieurs dispositifs [3] ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques.

Des parcours professionnels diversifiés

La mobilité interne [4] est encouragée et valorisée car elle favorise la rétention des talents et les synergies d'expertises. Cette politique permet au Groupe d'être plus agile dans son organisation et de gérer son vivier de compétences de façon globale et non pas seulement en fonction de la situation propre à chaque métier.

Une « Maison Altarea », à l'image du Groupe

Restructuré par les équipes d'Altarea Entreprise, le siège social d'Altarea, situé en plein cœur de Paris au 87 rue de Richelieu est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m2 [5] les 1 200 collaborateurs qui travaillent en Île-de-France [6] sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables.

Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe.

Le travail en présentiel [7] est privilégié par Altarea et le taux d'utilisation moyen des locaux est proche de 75 %, chiffre particulièrement élevé dans un contexte de télétravail [8].

Conçue d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur [9] des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques.

Le partage de la valeur créée

Le partage de la valeur créée, fait partie intégrante du modèle Altarea. Il repose sur un dispositif très complet dont la spécificité consiste en une politique volontariste en matière d'actionnariat salarié avec :

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent ;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers [10] et extra-financiers [11] alignés avec ceux qui servent à déterminer la rémunération variable de la Gérance ;
- un FCPE [12] investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant ;

(1) Altarea s'est vu décerner pour la 7e année consécutive le label HappyTrainees® de ChooseMyCompany grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires.

(2) En 2024, Altarea a reçu le trophée Silver du Learning Impact Organization Awards qui récompense l'impact des stratégies de formation, en tenant compte du modèle pédagogique, l'impact social, la dimension environnementale ainsi que l'engagement des parties prenantes.

(3) « Super 45 » sont des événements de 45 minutes durant lesquels des collaborateurs présentent leur équipe, leur expertise, un projet en cours ou une initiative à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

(4) En 2024, le taux de recrutements internes a atteint 67,4 % des postes à pourvoir (104 mobilités, 90 promotions), en forte hausse par rapport à 2023 où ce taux représentait 50,7 % des postes à pourvoir. Cet indicateur entre dans les critères d'intéressement du Groupe.

(5) L'immeuble du 87 rue de Richelieu fait 25 000 m^2 dont 16 000 m^2 utilisés par les équipes d'Altarea.

(6) Le concept de « Maison Altarea » abritant toutes les marques du Groupe se décline également en Régions, à Toulouse, Aix-en-Provence et Nantes ainsi que prochainement à Bordeaux et Nice.

(7) Le Groupe a adopté un flexoffice partiel avec 9 postes de travail pour 10 collaborateurs, ratio pouvant être adapté le cas échéant.

(8) Le Groupe pratique le télétravail à hauteur d'une journée par semaine au plus.

(9) Cogedim a installé deux appartements témoins de la gamme Access (un 3 pièces et un 2 pièces), utilisés comme démonstrateurs auprès des clients potentiels et des décideurs.

(10) Liés à l'évolution du FFO (Fund From Opérations).

(11) Liés à des indicateurs de développement durable (taxonomie et intensité carbone), RH (féminisation des fonctions managériales et recrutements internes) et de satisfactions clients (taux de recommandation).

(12) Fonds Commun de Placement d'Entreprise.

- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions ;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites (AGA) dans le cadre de plans à moyen terme dont une partie est conditionnée à la présence et une partie est conditionnée à l'atteinte d'objectifs collectifs et/ou individuels.

Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 200 000 et 300 000 actions Altarea chaque année [1], soit environ 1,0 % à 1,5 % du capital. La très grande majorité des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,3 % du capital à fin 2024.

Altarea agit pour l'intérêt général

En répondant à des besoins essentiels (se loger, travailler, consommer), Altarea met l'utilité sociale au cœur de son projet d'entreprise et entend – à son échelle apporter des éléments de réponses à certaines problématiques qui sont au cœur du débat public.

Altarea apporte – à son échelle – une réponse à la crise du logement

La crise du logement est un problème complexe et multifactoriel qui affecte un nombre croissant de français notamment les jeunes et les classes populaires pour qui l'accès au logement est devenu quasiment impossible [2]. Il existe en France, une pénurie aiguë de logements accessibles à l'origine d'un blocage généralisé des parcours résidentiels [3], attisant les tensions sociales, générationnelles et territoriales.

En mettant sur le marché des logements abordables de qualité, Altarea joue un véritable rôle d'utilité publique et contribue à fluidifier les parcours résidentiels. Tous les ans Altarea construit ainsi l'équivalent d'une petite ville française et permet à 15 000/20 000 personnes de se loger dans des logements bien conçus et bien desservis par les transports en commun [4].

Plus de la moitié de la production du Groupe est structurellement réservée au marché locatif des classes populaires (logement social) ou des classes moyennes (logement intermédiaire), le solde étant destiné à l'usage de leurs propriétaires occupants ou au marché locatif libre.

En aidant les populations à se loger au cœur des agglomérations, Altarea contribue à limiter le report sur les zones péri-urbaines et les problématiques liées à l'étalement urbain (transports, artificialisation des sols, accès aux services publics).

Altarea rend les villes plus humaines

Les crises sociales récentes qui ont traversé la société française trouvent en partie leur origine dans un urbanisme obsolète, défaillant et déshumanisé.

Grâce à la richesse de ses savoir-faire et à son expertise du temps long, Altarea accompagne les villes dans leurs transformations et contribue à les rendre plus humaines. En effet, Altarea :

- réduit les fractures urbaines en réhabilitant les friches immobilières, en rénovant les quartiers délaissés et en les connectant au cœur vivant des villes ;
- favorise la cohésion sociale et générationnelle au sein des villes grâce à son offre résidentielle mixte permettant à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ;
- revitalise des quartiers entiers avec ses projets mixtes combinant toutes les composantes de la ville et dont le commerce constitue le cœur ;
- répond aux enjeux climatiques de la ville bas carbone, sobre à construire et à l'usage, et où la nature est omniprésente ;
- accompagne ses villes partenaires sur plusieurs décennies et pense leurs projets à l'échelle de plusieurs générations. Il peut en effet s'écouler de 4 à 10 années entre l'identification d'une opportunité foncière et la livraison d'un bâtiment, lequel sera ensuite utilisé pendant 70 à 100 ans en moyenne.

Altarea participe ainsi à fabriquer une ville qui unit les quartiers qui la composent, où chacun peut y trouver sa place et satisfaire ses besoins essentiels.

Altarea participe à la dynamique de développement des territoires

Altarea participe au développement des territoires à travers les retombées de ses projets dont l'impact est positif pour l'emploi local, les finances des collectivités et plus largement pour tous les habitants des territoires.

Altarea soutient l'emploi dans les territoires. En fonction des années, plusieurs dizaines de milliers d'emplois [5] sont ainsi directement et indirectement soutenus par le Groupe, notamment en Commerce [6] et dans tous les services liés à la construction [7].

L'impact d'Altarea est structurant pour le paysage commercial des territoires grâce à son offre de proximité en centre-ville comme en périphérie. Plus de 30 % de l'offre commerciale des actifs gérés par le Groupe concerne des commerces considérés comme essentiels et dont l'exploitation a été assurée pendant la dernière crise sanitaire [8].

Enfin, l'impact d'Altarea est particulièrement important pour les finances publiques grâce aux retombées fiscales directes et indirectes que le Groupe génère, tant au niveau national (TVA, impôt) qu'au niveau local (taxes d'urbanisme, droits d'enregistrement, taxes foncières) et dont le montant total représente plusieurs centaines de millions d'euros annuels.

Altarea est un acteur local important qui participe aux développements des territoires où il intervient et qui se définit comme un véritable partenaire d'intérêt général des villes.

(1) Dont une partie acquise sous conditions.

(2) On estime que 4 millions de personnes sont mal logées en France, et les demandes non satisfaites du parc social ont dépassé 2,7 millions en 2024.

(3) En l'absence de logements abordables, les classes moyennes, ne peuvent plus accéder à la propriété et sont contraintes de rester locataires, bloquant ainsi l'arrivée de ceux qui débutent leur parcours résidentiel (jeunes professionnels, étudiants).

(4) 99 % des logements produits par le Groupe sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun.

(5) Environ 46 000 en 2024. Étude de l'impact socio-économique du groupe Altarea réalisée en octobre 2024 par le cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(6) Environ 13 000 emplois sont hébergés au sein des actifs gérés par le Groupe en 2024. Étude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(7) On estime que la construction d'un logement neuf occupe entre 1,5 et 2 personnes à temps plein au cours d'une année. Étude du cabinet Strategy& membre du réseau Pwc.

(8) Définition de commerces essentiels utilisée lors de la pandémie de Covid-19 (article 8, Décret n° 2020-293 du 23 mars 2020), à savoir les établissements ayant pu continuer à recevoir du public lors du premier confinement de la Covid-19 (e.g., supermarchés, opticiens, magasins de téléphonie, pharmacies, presse, etc.).

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Commerce

La foncière Commerce, métier historique d'Altarea, représente la très grande majorité des capitaux employés du Groupe, avec un volume d'actifs sous gestion de 5,3 milliards d'euros fin 2024, générant 323 millions d'euros de loyers [1].

Les centres commerciaux ont réalisé ces dernières années une profonde transformation de leur modèle qui leur a permis de le renforcer et de retrouver d'excellentes performances opérationnelles.

1.2.1.1 Une stratégie d'asset management pertinente

Altarea a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux en gare, *retail parks*, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 44 centres particulièrement performants [2].

À 100 % *(en millions d'euros)*	31/12/2024		31/12/2023	
Grands centres commerciaux	3 122	59 %	3 094	59 %
Commerces de flux	546	10 %	537	10 %
Retail parks	988	19 %	997	19 %
Commerces de proximité	619	12 %	605	12 %
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	**5 276**	**100 %**	**5 233**	**100 %**
dont Q/P Groupe	*2 266*	*43 %*	*2 240*	*43 %*
dont Q/P Tiers	*3 009*	*57 %*	*2 992*	*57 %*

Ces actifs sont majoritairement détenus sous forme de partenariats avec des investisseurs institutionnels de tout premier plan. Cette stratégie permet au Groupe de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, en optimisant le rendement sur les capitaux employés.

À 100 %	31/12/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	5,93 %	5,76 %
Retail parks	6,59 %	6,31 %
Commerces de proximité	6,39 %	6,18 %
MOYENNE PONDÉRÉE	**6,11 %**	**5,92 %**

Les taux de sortie immobiliers [3] s'établissent à 6,11 % en moyenne fin 2024, en hausse de + 19 bps par rapport à fin 2023.

La valeur des centres commerciaux gérés par Altarea enregistre un gain de 43 millions d'euros à 100 % (26 millions d'euros en part du Groupe), la progression des loyers à périmètre constant ayant plus que compensé la décompression des taux de sortie immobilier.

1.2.1.2 Excellente performance opérationnelle

CA des commerçants [4] et fréquentation [5]

À fin décembre 2024 (12 mois)	**Var. *vs* 2023**
Chiffre d'affaires (TTC)	+ 4,2 %
Fréquentation	+ 1,5 %

(1) Loyers bruts à 100 % (2,3 milliards d'euros d'actifs pour 139,4 millions d'euros de loyers bruts en part du Groupe).

(2) En 2024, le Groupe a cédé un centre situé aux Essarts-le-Roi fin décembre à la Foncière Publique d'Île-de-France pour 6 millions d'euros hors droits et signé un mandat de gestion des commerces de proximité du quartier Bordeaux Belvédère.

(3) Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long terme.

(4) Chiffre d'affaires TTC des commerçants, en France et Espagne.

(5) Variation du nombre de visiteurs mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés et par comptage des voitures pour lesretail parks, hors commerces de flux, en France et Espagne.

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants est une nouvelle fois solide cette année, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

À noter, le plébiscite de Sant Cugat Shopping Center situé dans la banlieue de Barcelone dont la rénovation s'est achevée en novembre et qui enregistre des progressions de fréquentation spectaculaires et tend à s'imposer comme le site *leader* sur sa zone de chalandise.

Vacance financière

À 100 %	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Vacance financière	2,8 %	2,7 %	2,7 %

La vacance financière se situe toujours à un niveau optimal.

Activité locative

À 100 %	Nb. de baux	Loyers annuels signés
France et International	341	32,8 M€

En 2024, l'activité locative est toujours dynamique, portée notamment par la demande d'enseignes *leaders* attirées par la qualité des actifs du Groupe.

- CAP3000 confirme son positionnement de site incontournable dans la stratégie de développement des enseignes en France, avec 42 nouvelles signatures dont Hollister, Adidas, Doppio Malto, Paradis du Fruit ou Ninja Stadium.
- Qwartz confirme sa position de site phare en Île-de-France avec l'extension du flagship de New Yorker et l'arrivée de nouveaux concepts en France comme Mira-Mira, enseigne espagnole de bijouterie possédant plus de 150 magasins dans le monde ou encore la marque américaine emblématique de doughnuts Krispy Kreme toujours très attendue par la clientèle française.
- Bercy Village confirme sa position de première destination de food & loisirs de Paris avec l'arrivée prochaine de restaurants tendances Bao Family et Junk et l'ouverture d'un mini-golf immersif Ocean 12.

La qualité des actifs gérés par Altarea est reconnue par les enseignes les plus performantes du marché, comme Normal qui a ouvert à Bercy Village et Toulouse-Compans en décembre et a signé pour deux nouveaux magasins à Aix-Jas de Bouffan et Carré de Soie à Lyon pour 2025.

Loyers nets consolidés, taux de recouvrement

France et International	*(en millions d'euros)*	Var.
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2023	**204,8**	
Variation de périmètre	0,7	+ 0,3 %
Variation à périmètre constant	10,9	+ 5,3 %
dont indexation	*9,6*	*+ 4,7 %*
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2024	**216,4**	**+ 5,7 %**

La progression des loyers nets à périmètre constant s'élève à + 5,3 %, soit 60 bps de plus que l'indexation.

Le taux de recouvrement [1] s'élève à 97,5 %, conforme aux niveaux d'avant crise sanitaire.

(1) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges exigibles. (TTC) à date de publication.

Échéancier des baux

Date de fin de bail	(en millions d'euros à 100 %)	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	7,7	2,8 %	7,7	2,8 %
2024	6,7	2,4 %	10,1	3,7 %
2025	17,9	6,6 %	47,1	17,2 %
2026	28,3	10,4 %	64,4	23,6 %
2027	21,9	8,0 %	45,2	16,5 %
2028	18,6	6,8 %	19,2	7,0 %
2029	25,9	9,5 %	16,6	6,1 %
2030	35,6	13,0 %	30,6	11,2 %
2031	32,3	11,8 %	6,4	2,4 %
2032	26,7	9,8 %	9,1	3,3 %
2033	25,6	9,4 %	7,1	2,6 %
>2033	26,0	9,5 %	9,7	3,6 %
TOTAL	**273,2**	**100 %**	**273,2**	**100 %**

1.2.1.3 Développements

Commerce de flux en gares

Altarea a enregistré cette année de nombreux succès en Commerce de flux en gares :

- **gare de Paris-Austerlitz :** les travaux de restructuration des espaces commerciaux avancent à bon rythme et la commercialisation est lancée. Les commerces de la gare Paris-Austerlitz représenteront à terme 25 000 m^2 directement connectés à la gare, aux lignes 5 et 10 du métro ainsi qu'au RER C ;
- **gare de l'Est :** Altarea a négocié [1] une extension de 3 années de la concession allant désormais jusqu'en 2051 en contrepartie de la réalisation de travaux destinés à renforcer l'offre alimentaire de la Gare (Starbucks, McDonald's et Pokawa). Les commerces de la Gare de l'Est représentent une surface supérieure à 7 300 m^2 ;
- **gares italiennes** [2] : Altarea a négocié la prolongation pour une durée de 6 ans des concessions de ses 5 gares italiennes dont la nouvelle échéance est fixée à 2047 désormais. Altarea s'est par ailleurs vu attribuer l'exploitation du lounge de l'emblématique train Orient-Express/Dolce Vita au sein de la gare Rome-Ostiense dont le Groupe exploite déjà les autres surfaces commerciales ;
- **Grand Paris Express** : Altarea, en partenariat avec RATP Travel retail, est désigné lauréat pressenti concernant l'appel d'offres pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Cette concession de 12 ans représente près de 136 commerces sur une surface de 12 500 m2. La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.
- **Milano Metro Retail :** Altarea est entré dans une phase exclusive de due diligence avec ATM – Azienda Trasporti Milanese Spa, détenue à 100 % par la municipalité de Milan, afin de valoriser et gérer, au travers d'une concession de 20 ans, plus de 17 000 m2 d'espaces commerciaux au sein de 83 stations de métro milanais, où transitent chaque année près de 600 millions de visiteurs.

Au total, le portefeuille de commerces de gares gérées par le Groupe représente potentiellement 100 millions d'euros de loyers bruts [3] sur 105 000 m^2 de surface commerciale (8 gares et 128 stations de métro).

Promotion pour compte de tiers

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur. En 2024, Altarea a ainsi :

- livré le food park Enox 2 (1 600 m^2) et ses quatre cellules louées aux enseignes de restauration du groupe Bertrand Franchise (Burger King, Au Bureau, Volfoni et Pitaya) ;
- inauguré les commerces du Quartier Deschamps – Belvédère [4] à Bordeaux qui proposent sur 8 500 m^2 une vingtaine de commerces de bouche, de restaurants et de culture. Cet ensemble commercial a été cédé en décembre à la SCPI Alta Convictions et est désormais géré par Altarea Commerce ;
- poursuivi les travaux d'aménagement des 14 000 m^2 de commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville (ex-Bobigny2) déjà intégralement commercialisés à l'approche de leur livraison aux enseignes, en vue d'un lancement programmé au 2e semestre 2025.

Cession de la participation dans MRM

Altarea a cédé à SCOR sa participation de 15,9 % dans MRM, société foncière spécialisée en commerces à repositionner, pour un montant de 15 millions d'euros.

Bornes de recharges électriques

Dans le cadre du partenariat signé début 2022 avec Electra, spécialiste français de la recharge ultra-rapide (50-300 kW), Altarea poursuit le déploiement de bornes de recharge sur les parkings de ses sites commerciaux. Fin 2024, 10 sites sont désormais équipés. Sur l'année, plus de 49 000 sessions de recharges ont été vendues permettant l'économie de 1 172 tCO_2.

(1) Cette négociation a débuté au cours de l'année 2023.

(2) Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

(3) Chiffre à 100 % avant redevances payées aux autorités concédantes.

(4) Un programme mixte d'envergure de 140 000 m^2 au total, qui conjugue logements, commerces, bureaux, équipements publics et culturels.

Actifs gérés au 31 décembre 2024

Actif et typologie	Nb.	m² GLA	Loyers bruts (en M€)	Valeur (en M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (en M€)
CAP3000 (Nice)		105 900			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)		56 600			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)		54 900			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)		43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)		43 000			100 %	
Bercy Village (Paris)		23 800			51 %	
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)		44 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)		21 100			25 %	
Espace St Quentin (St Quentin en Yvelines)		35 300			0 %	
NicEtoile (Nice)		18 100			0 %	
Grands centres commerciaux	**10**	**446 900**	**167**	**3 122**		**1 395**
Gare Montparnasse (Paris)		18 200			51 %	
Gare de l'Est (Paris)		7 300			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)		13 500			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)		2 900			100 %	
Commerces de flux	**8**	**41 900**	**57**	**546**		**281**
Family Village (Le Mans – Ruaudin)		31 000			51 %	
Family Village (Limoges)		29 400			51 %	
Family Village (Nîmes)		29 000			51 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)		29 400			51 %	
Family Village (Aubergenville)		28 200			51 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)		24 100			51 %	
Thiais Village (Thiais)		23 200			51 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)		20 300			51 %	
La Vigie (Strasbourg)		27 100			100 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)		12 900			51 %	
Pierrelaye		10 000			51 %	
Carré de Soie (Lyon)		51 000			50 %	
Chambourcy		34 300			0 %	
Retail parks	**13**	**349 900**	**60**	**988**		**485**
-X % (Massy)		18 100			100 %	
Grand Place (Lille)		8 400			100 %	
Atelier d'Issy (Nida)		1 700			100 %	
Le Parks (Paris)		33 300			25 %	
Reflets Compans (Toulouse)		13 900			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)		10 100			18 %	
Grand'Tour (Bordeaux)		26 100			0 %	
Bordeaux – Belvedere		7 600			0 %	
Issy Cœur de Ville		24 300			0 %	
Bezons Cœur de Ville		14 500			0 %	
Toulouse Aérospace		15 100			0 %	
Place du Grand Ouest (Massy)		17 000			0 %	
Toulon Grand Ciel		3 300			0 %	
Commerces de proximité	**13**	**194 900**	**40**	**619**		**105**
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	**44**	**1 033 600**	**323**	**5 276**	**43 %**	**2 266**

1.2.2 Logement

Altarea est le 2e promoteur résidentiel en France [1] à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée [2] sur l'ensemble du territoire.

1.2.2.1 Adaptation au nouveau cycle

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Altarea a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en recalibrant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières. Cette politique a permis de réduire très significativement ses engagements et de récupérer 346 millions d'euros de cash.

En 2024, Altarea a écoulé la quasi-totalité des lots issus de l'ancien cycle [3] et lancé son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

En 2025 et 2026 le Groupe prévoit une augmentation des volumes de mise à l'offre au détail avec par ailleurs des ventes en bloc toujours majoritaires et enfin une restauration progressive de la rentabilité.

1.2.2.2 La nouvelle offre

Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre est majoritairement concentrée sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et de la taille des ménages.

La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures).

Le prix de revient a été optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale. Le Groupe a été vigilant aux coûts annexes des chartes ou des cahiers des charges imposés sans bénéfice pour le client.

Cette offre de nouvelle génération s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs). Un travail spécifique supplémentaire a été fait pour les primo-accédants, à qui s'adresse l'offre *Access*.

Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Altarea a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes [4] et a élaboré *Access*, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Access consiste en une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

Une nouvelle offre répondant à la demande des investisseurs institutionnels et particuliers

Les investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) représentent la majorité des ventes résidentielles du Groupe. L'offre de nouvelle génération est adaptée à leurs attentes en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès d'Altarea constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

Pour les particuliers investisseurs, Altarea propose des produits adaptés à leurs attentes (meublés loués en LMNP, résidences gérées notamment pour étudiants). Le Groupe a également développé une offre démembrée adossée à l'Usufruit Locatif Libre ainsi qu'une solution permettant d'optimiser la transmission de son patrimoine en doublant l'abattement des droits de donation.

La satisfaction client comme priorité

L'année 2024 a été marquée par une forte activité de livraison (11 000 lots). La qualité des produits et la satisfaction client sont restées au cœur des préoccupations du Groupe, avec une performance particulièrement satisfaisante en matière de qualité [5].

Récompensant cet engagement, Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été « Élu Service Client de l'Année » pour la 7e fois dans la catégorie « Promotion immobilière ».

Cogedim obtient également pour la 3ème année consécutive la première place du Top 200 de la relation client 2024 tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Échos.

(1) Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

(2) Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

(3) Les quelques lots restants sont en cours de reconfiguration (découpage, repositionnement).

(4) À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

(5) Avec moins de 1,2 réserve par logement en moyenne (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

1.2.2.3 Activité de l'année

Réservations [1]

En 2024, les réservations s'inscrivent en baisse de - 5 % en volume (7 601 lots) et de - 17 % en valeur (1 875 millions d'euros) par rapport à 2023.

La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024.

Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est restée toujours aussi forte comme en témoigne le taux d'écoulement des lots proposés au détail qui atteint 10,4 % [2].

La baisse en valeur est accentuée par la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région *versus* Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts). Le prix moyen par lot est ainsi passé en un an de 281 000 euros à 247 000 euros (- 12 %).

Réservations	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers – Accession	1 482	19 %	1 458	18 %	+ 2 %
Particuliers – Investissement	1 646	22 %	2 356	29 %	- 30 %
Ventes en bloc	4 473	59 %	4 190	52 %	+ 7 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	**7 601**		**8 004**		**- 5 %**
Particuliers – Accession	447	24 %	472	21 %	- 5 %
Particuliers – Investissement	427	23 %	649	29 %	- 34 %
Ventes en bloc	1 001	53 %	1 130	50 %	- 11 %
TOTAL EN VALEUR *(en M€ TTC)*	**1 875**		**2 250**		**- 17 %**
Dont MEE en QP	*17*	*1 %*	*54*	*2 %*	

Les ventes en bloc ont représenté un peu plus de la moitié des réservations. Elles concernent de très nombreux acteurs, les deux premiers clients (CDC Habitat et INLI) représentant un peu moins de 40 % des ventes en bloc.

Les ventes aux particuliers accédants se sont relativement bien tenues, portées notamment par la gamme *Access* qui a représenté près d'un tiers des ventes aux accédants.

Les ventes aux particuliers investisseurs s'inscrivent en nette baisse sur l'ensemble de l'année, malgré la reprise tardive de la demande pour les derniers lots éligibles au dispositif Pinel.

Régularisations notariées

	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers	3 091	37 %	4 531	58 %	- 32 %
Ventes en bloc	5 348	63 %	3 298	42 %	62 %
EN NOMBRE DE LOTS	**8 439**		**7 829**		**+ 8 %**
Particuliers	897	42 %	1 418	62 %	- 37 %
Ventes en bloc	1 220	58 %	857	38 %	42 %
EN MILLIONS D'EUROS TTC	**2 118**		**2 275**		**- 7 %**

La forte hausse des régularisations notariées en bloc a quasiment compensé la baisse des régularisations des particuliers, notamment investisseurs.

Les régularisations notariées sont supérieures aux réservations de l'année, reflet d'une situation commerciale saine et d'engagements maîtrisés.

(1) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part.

(2) Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2024. Un taux d'écoulement supérieur à 8 % indique que l'offre à la vente est écoulée en moins de 12 mois.

Lancements commerciaux

Lancements	2024	2023	Var.
Nombre de lots	3 126	3 564	- 12 %
Nombre d'opérations	76	104	- 27 %

L'année 2024 marque un point bas de lancements commerciaux, la gamme *Access* n'ayant débuté sa montée en puissance qu'à partir du second semestre (1 377 lots lancés, soit 44 % des lancements de l'année).

Permis de construire et acquisitions foncières

En 2024, le Groupe a acquis 71 terrains, dont 37 sur le seul dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

En nombre de lots	2024	2023	Var
Dépôts de permis	10 704	8 664	+ 24 %
Obtention de permis	6 166	10 177	- 39 %
Acquisitions de terrains	6 282	5 064	+ 24 %

L'activité de dépôt de permis s'est redressée en fin d'année 2024 avec 10 704 lots déposés, dont une proportion significative de gamme *Access*.

1.2.2.4 Perspectives

Offre à la vente

Fin 2024, l'offre à la vente représente 2 801 lots [1] dont 72 % en cours de construction. Elle est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en gamme *Access*.

Offre à la vente	2024	2023	Var.
En nombre de lots	2 801	3 307	- 15 %
En millions d'euros	840	1 130	- 26 %

Approvisionnements [2]

Approvisionnements	2024	2023	Var.
En millions d'euros TTC	2 261	2 719	- 17 %
En nombre de lots	11 108	9 934	+ 12 %

Les approvisionnements de l'année concernent des projets dont la taille moyenne des lots est plus faible que par le passé, en ligne avec la politique commerciale du Groupe.

Pipeline

(en millions d'euros TTC du CA potentiel)	31/12/2024	Nb. mois	31/12/2023	Var.
Offre à la vente	840	5	1 130	- 26 %
Portefeuille foncier	8 895	57	8 690	+ 2 %
PIPELINE	**9 735**		**9 820**	**- 1 %**
En nb d'opérations	538		545	- 1 %
En nb de lots	39 603		34 574	+ 15 %
En m²	2 415 760		2 109 040	+ 15 %

Après une année 2023 consacrée à la revue approfondie du portefeuille foncier ayant conduit à l'abandon de 13 200 lots, l'année 2024 marque une reprise de la marche en avant en matière de développement foncier, avec un pipeline désormais adapté au nouveau cycle.

Backlog Logement [3]

Le backlog logement au 31 décembre 2024 représente 2,4 milliards d'euros HT (*vs* 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

(1) Dont 28 lots achevés non vendus.

(2) Signature de nouvelles options foncières.

(3) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

1.2.3 Immobilier d'entreprise

Altarea intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées et ce sur l'ensemble du territoire national.

1.2.3.1 Bureau

En bureau, Altarea intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD [1]) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

Bureau/Grand Paris

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement. L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du *26 Champs-Élysées* à Paris sur 14 000 m^2, ensemble mixant bureaux et commerces, pour le compte de 52 Capital ;
- la livraison de l'immeuble *Bellini* (18 000 m^2, La Défense), le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier de 6 100 m^2 situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1er semestre 2026 ;
- la location de dix étages de *Landscape* (22 200 m^2, La Défense) portant le taux d'occupation à près de 60 % (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* (21 000 m^2 à Paris) pour le compte de Norges Bank IM ;
- l'obtention du permis de construire définitif purgé d'*Upper*, le projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet de 55 000 m^2 développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

Bureau/Métropoles régionales

L'année a été marquée par la vente à Midi 2i de l'immeuble *Blanc Azur* à Aix-en-Provence, bureau multi-occupants de 6 600 m^2 intégralement loué.

En Régions, le Groupe a livré quatre immeubles de bureaux totalisant 14 000 m^2 (rue Laurencin, *Hill Side* et *Urbanclay* à Toulouse et la première tranche de *Feel Good* à Nantes).

Par ailleurs, six opérations nouvelles pour un total de 38 000 m^2 ont été maîtrisées à Nantes, Nice, Clermont-Ferrand et Grenoble.

Le pipeline de projets en Régions représente ainsi 310 000 m^2 à fin 2024. Ce portefeuille très granulaire est composé d'opérations qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

1.2.3.2 Logistique

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Altarea développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud, ainsi que sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce.

Actif en développement de plateformes logistiques depuis de nombreuses années, Altarea commence cette année à engranger les fruits de sa stratégie et confirme ses ambitions sur ce marché porteur.

390 millions d'euros de cessions signées fin 2024

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession pour un montant total de 390 millions d'euros :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène [2] (Vaucluse) représentant 260 000 m^2 à terme ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) représentant 37 000 m^2 ;
- cession à un fonds géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtière* située à La Boisse proche de Lyon (56 200 m^2). Cette opération se distingue notamment par une performance environnementale particulièrement exemplaire [3].

L'impact comptable de ces transactions est majoritairement enregistré au cours de l'exercice 2024, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement.

Après ces cessions, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m^2, dont 310 000 m^2 bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m^2 pré-loués), et contribueront aux résultats du Groupe au cours des prochains exercices.

Backlog Immobilier d'entreprise [4]

Le *backlog* en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2024 représente 214 millions d'euros HT (*vs* 282 millions d'euros HT fin 2023).

(1) VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

(2) Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWc, 3 MWc étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

(3) Livré en novembre 2024, l'Ecoparc a été aménagé dans le respect d'une compensation biodiversité et bénéficie d'un système de chauffage décarboné par pompes à chaleur. Le site vise une certification HQE® Excellent.

(4) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

1.2.4 Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Ces Nouvelles activités ont pour caractéristiques d'être tirées par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

La stratégie d'Altarea consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

1.2.4.1 Infrastructures photovoltaïques

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque [1] avec des investissements estimés à plusieurs milliards d'euros par an au cours des prochaines décennies.

Altarea entend capter une partie de ce marché à travers une stratégie qui combine la maîtrise des savoir-faire opérationnels et un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Le Groupe maîtrise d'ores et déjà les premiers maillons de la chaîne de valeur opérationnelle avec des équipes constituées, une gamme complète et un pipeline de projets déjà important.

En 2024, Altarea a franchi un *cap* avec l'acquisition de Prejeance Industrial [2] pour 140 millions d'euros de valeur d'entreprise [3] et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

Un dispositif complet

Altarea a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

- études, faisabilité, conception, maîtrise foncière ;
- autorisations administratives (construction, raccordement) et financements ;
- commercialisation de l'énergie produite ;
- installation et mise en service ;
- exploitation, monitoring, maintenance, recyclage.

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;
- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés…) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres…), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

En 2024, le Groupe a ainsi mis en service les ombrières photovoltaïques du Family Village Costières Sud à Nîmes, après celle de La Vigie à Strasbourg (500 kWc [4] pour chaque site). À date, 7 chantiers sont en cours notamment sur le portefeuille de *retail parks* gérés par le Groupe [5].

En Logistique, le parc de Bollène, vendu à WDP cette année, comprendra des panneaux photovoltaïques en toiture pour une puissance installée d'environ 22 MWc à terme.

Partenariats stratégiques avec de grands opérateurs

Début 2024, un partenariat a été signé avec Terrena, coopérative agricole regroupant près de 20 000 adhérents dans le Grand Ouest. Ce partenariat, qui s'adressait initialement aux éleveurs ovins s'est ouvert en cours d'année à d'autres types d'exploitation (bovins, volailles, production viticole…). Il permettra de concrétiser plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Altarea est également en discussion avec d'autres coopératives et avec de grands propriétaires (industriels, hôpitaux, logisticiens, foncières…) pour les accompagner dans leurs investissements en infrastructures photovoltaïques.

Parc en exploitation et portefeuille de projets

À fin décembre 2024, Altarea détient et exploite un parc d'une puissance totale de 94 MWc, répartis entre 61 MWc d'installations déjà raccordées et 33 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un portefeuille de projets important, à des stades d'avancement très divers, comprenant notamment 800 MWc sécurisés [6] et le solde à l'étude [7].

(1) Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

(2) Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

(3) Dont 10,4 millions d'euros d'incorporels.

(4) Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

(5) Brest Guipavas, Gennevilliers, Aubergenville, Villeparisis et Ruaudin.

(6) Foncier maîtrisé ou sous promesse.

(7) Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

1.2.4.2 Data centers

Les besoins en *data centers*, notamment de grande capacité, sont en forte croissance dans le monde, tirés par la digitalisation de l'économie et l'essor de l'intelligence artificielle. Les investissements nécessaires sont difficiles à estimer mais représentent de façon certaine plusieurs milliards d'euros par an pour un marché comme la France, qui bénéficie d'une électricité largement décarbonée.

Altarea dispose d'avantages compétitifs déterminants pour capter une partie de ce marché grâce à ses savoir-faire de maîtrise foncière et d'obtention d'autorisation admninistratives complexes.

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers* hyperscale (Cloud et IA).

Data centers de proximité écoresponsables en colocation

Les *data centers* de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national. Il s'agit généralement de *data centers* de moyenne puissance (inférieure à 20 MW).

Pour ce type de produit, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Altarea a ainsi constitué une équipe dédiée à travers un mix d'acquisition tactique, et de recrutements internes et externes pour développer des *data centers* écoresponsables [(1)] selon un modèle économique de type « développeur – *asset manager* ».

Le premier data center entièrement réalisé par Altarea devrait être livré au cours du 1er trimestre 2025. Situé à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes, il développera sur 3 000 m2 une puissance de près de 2,3 MW IT.

Le Groupe travaille sur un pipeline d'une quinzaine de sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Data centers hyperscale

Les *data centers* hyperscale s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une électricité largement décarbonnée. Les *data centers* hyperscale nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de megawatts.

Altarea travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

1.2.4.3 Asset management immobilier

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ni financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. Cette année, la SCPI a réalisé trois investissements en Commerce (Paris, Annecy, Bordeaux-Belvédère), a fait l'acquisition de locaux d'activités (Orléans) et d'un premier actif industriel à l'étranger (Madrid). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

Par ailleurs, Altarea a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital *via* un premier fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives. Les premières opérations ont été déployées et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

(1) Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie européenne [1]

La taxonomie européenne est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité publié depuis le 1er janvier 2022) ainsi que la proportion conforme aux objectifs environnementaux européens (taux d'alignement depuis le 1er janvier 2023) et sociaux (garanties sociales minimales).

Depuis le 1er janvier 2024, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (*Green Asset Ratio* ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union européenne étant de soutenir la transition écologique facilitant l'orientation de l'épargne et des financements vers des activités durables.

Méthodologie Altarea

Altarea analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif [2].

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux [3] (Atténuation du changement climatique (Énergie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes), eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse [4].

Altarea a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution [5].

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont ainsi pu faire l'objet d'une revue dès l'exercice 2023 et d'un rapport spécifique émis par le cabinet E&Y avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire CSRD.

Chiffre d'affaires 2024 aligné à 68,6 % [6]

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	2 280,7	197,5	274,9	2 768,5
CA aligné	1 627,7	92,6	179,5	1 899,8
% CA consolidé	71,4 %	46,9 %	65,3 %	68,6 %

En 2024, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 68,6 % (44,0 % pour l'exercice 2022, 48,1 % en 2023).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1er janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

(1) Cf. Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD.

(2) Ce qui correspond à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) pour la promotion et à un centre géré, cogéré ou détenu pour la foncière. En 2024, 225 opérations/actifs étudiés bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui ont été considérées comme alignés.

(3) Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

(4) Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie d'un bâtiment (conception, construction, exploitation et déconstruction) et gestion énergétique.

(5) Altarea a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place.

(6) Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises ayant soumis une résolutionSay on Climate lors de leur assemblée générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2023, par le Forum pour l'Investissement Responsable

Un indicateur clé pour Altarea

L'alignement du chiffre d'affaires est devenu un indicateur de performance clé du Groupe pour mesurer l'évolution de la durabilité de son modèle opérationnel compte tenu de son caractère polycritère.

La grille d'analyse de la taxonomie permet de mettre en valeur le travail réalisé par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Altarea a ainsi intégré cet indicateur dans sa feuille de route stratégique, se fixant pour objectif d'atteindre, et désormais de conserver, un chiffre d'affaires très majoritairement aligné à la taxonomie [1]. Des objectifs d'alignement ont également été intégrés dans la rémunération des salariés et dans celle de la Gérance [2].

Depuis juillet 2023, tous les crédits bancaires corporate (signés ou renouvelés) intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

1.3.2 Performance carbone

Altarea a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable.

Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

Méthodologie Altarea

Les émissions de GES [3], exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO_2 (kgCO_2e,), sont classées en trois catégories (scopes [4]) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes…) ;
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations…).

Concernant Altarea, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **promotion immobilière** [5], elles sont liées à :
  - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
  - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans ;
- pour la **foncière**, elles correspondent à l'énergie consommée (parties communes et privatives) ;
- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges du Groupe et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le *reporting* des émissions correspond aux opérations sous contrôle opérationnel [6].

Promotion immobilière

Altarea comptabilise sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2024 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet ;
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

Foncière

La performance carbone de la Foncière est déterminée à partir des consommations des parties communes (mesures réelles) et de celles des parties privatives (mesures réelles et estimées). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de GES en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Le Groupe n'intègre pas les émissions liées au transport des visiteurs pour lesquelles il ne dispose pas de levier direct. À titre d'information, elles ont représenté 198 milliers de tonnes en 2024 [7].

(1) Altarea a fait partie des 9 entreprises françaises ayant soumis une résolutionSay on Climate lors de leur assemblée générale annuelle 2023. Source : Bilan du Say on Climate français 2023, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

(2) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay).

(3) Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone…) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

(4) Conformément au GHG protocol international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de GES provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development et le World Resources Institute.

(5) Pour compte propre ou compte de tiers.

(6) Opérations en intégration globale à 100 % et mise en équivalence en quote-part.

(7) En 2023, elles ont représenté 303 milliers de tCO_2e.

Baisse de - 15 % des émissions en 2024

En 2024, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 776 milliers de tonnes, en baisse de - 15 % par rapport à 2023 et de - 50 % par rapport à 2019 (année de référence) [1]. Sur ce total, 232 milliers de tonnes (soit 30 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

(en milliers de tCO_2e)	2024	2023	2019
Promotion Immobilière	**739**	**884**	**1 551**
Logement	*567*	*760*	*1 041*
Immobilier d'Entreprise	*148*	*82*	*315*
Commerce	*23*	*42*	*195*
Foncière & Corporate	**36**	**26**	**12**
Nouvelles activités	**1**	**-**	**-**
GROUPE	**776**	**910**	**1 563**
Dont Construction	*509*	*602*	*822*
Dont Utilisation	*231*	*282*	*729*
Dont Foncière et Corporate	*36*	*26*	*12*

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un faible niveau d'émission, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2010.

Analyse de la variation des émissions de GES et trajectoire à horizon 2030

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux [2] facteurs combinés :

- le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier [3] ;
- **l'intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en $kgCO_2eq/m^2$ mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m^2 d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altarea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

Évolution sur l'année 2024

Émissions GES du Groupe *(en milliers de tCO_2e)*		**Var.**
Émissions GES 2023	**910**	
Ajustement périmètre CSRD	+ 12	+ 1 %
Promotion – effet volume	- 48	- 5 %
Promotion – effet taux	- 98	- 11 %
ÉMISSIONS GES 2024	**776**	**- 15 %**

La baisse de - 5 % liée à l'effet volume est principalement le reflet de la situation de crise conjoncturelle que connaît la promotion résidentielle.

La baisse de - 11 % de l'intensité carbone surfacique [4] qui ressort à 1 155 $kgCO_2e/m^2$ en 2024 (contre 1 299 $kgCO_2e/m^2$ en 2023) est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées [5] d'une part et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes [6] d'autre part.

(1) Altarea a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 $kgCO_2eq/m^2$ et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO_2eq/m^2.

(2) L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années.

(3) Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

(4) Quantité de CO_2e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO_2e par mètre carré ou kg CO_2e/m^2. Calcul Promotion hors Logistique.

(5) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 381 $kgCO_2e/m^2$.

(6) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 125 $kgCO_2e/m^2$.

Évolution depuis 2019 (année de référence) [1]

(en milliers de tCO_2e)		Var.
Émissions GES 2019	**1 563**	
Ajustement CSRD	*+ 12*	
Changements de périmètre	*+ 50*	
Effet périmètre	**+ 62**	**+ 4 %**
Effet volume	**- 450**	**- 29 %**
Effet taux	**- 398**	**- 25 %**
ÉMISSIONS GES 2024	**776**	**- 50 %**

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 563 milliers de tCO_2e à 776 milliers de tCO_2e, soit une baisse de - 50 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à l'intensité surfacique) a représenté - 25 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

Trajectoire carbone à horizon 2030

À horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 $kgCO_2e/m^2$ et 1 000 $kgCO_2e/m^2$, en raison notamment de la montée en puissance de la très exigeante réglementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altarea se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, et compte tenu de sa cible d'intensité surfacique, les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 850 et 950 milliers de tCO_2e (soit de - 46 % à - 39 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements potentiellement significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- de la montée en puissance de la vente de crédits carbone par le Groupe, notamment sur les produits Woodeum [2] ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Suivi du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES est un principe fondamental de la croissance bas carbone. Altarea mesure ce découplage à travers l'intensité carbone économique qui correspond à la quantité de CO_2e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires [3].

(en $gCO_2e/€$)	2024	2023	2019
Intensité carbone	**280**	**335**	**503**

En 2024, Altarea a émis 280 grammes de CO_2e par euro de chiffre d'affaires, soit - 18 % par rapport à 2023 (et - 45 % par rapport à 2019). La baisse enregistrée en 2024 a été particulièrement forte en raison de la contribution significative de la Logistique au chiffre d'affaires consolidé. La Logistique est en effet un produit moins carboné en moyenne que le Logement ou le Bureau par exemple.

(1) L'année 2019 correspondait à un niveau d'activité « normal » avec une intensité carbone surfacique moyenne de 1 553 $kgCO_2eq/m^2$ et un bilan carbone total de 1 562 milliers de tCO_2eq/m^2.

(2) En 2024, Woodeum a obtenu les tout premiers crédits carbone pour la construction neuve en France correspondant 2 042 de tCO_2eq/m^2.

(3) Exprimée en grammes de CO_2e par euro ou $gCO_2e/€$.

1.4 Performance financière

1.4.1 Résultats annuels 2024 et perspectives 2025

Le chiffre d'affaires atteint 2 768,5 millions d'euros (*vs* 2 712,3 millions d'euros en 2023) soit + 2,1 %, et le résultat net récurrent (FFO [1]) est en hausse de + 25,7 % à 127,2 millions d'euros (*vs* 101,2 millions d'euros en 2023), en ligne avec la guidance fixée début 2024.

Au total, le résultat net part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros, contre une perte de - 472,9 millions d'euros en 2023 [2].

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	**294,3**	**1 985,7**	**476,6**	**11,7**	**0,3**	**2 768,5**	**–**	**2 768,5**
Variation *vs.* 31/12/2023	+ 13,6 %	- 11,6 %	x2,3	na	na	+ 2,1 %		+ 2,1 %
Loyers nets	216,4	–	–	–	–	216,4	–	216,4
Marge immobilière	4,1	74,9	58,7	1,1	(0,0)	138,8	(5,7)	133,2
Prestations de services externes	26,7	26,7	4,7	0,3	0,3	58,7	–	58,7
Revenus nets	**247,2**	**101,6**	**63,4**	**1,5**	**0,3**	**414,0**	**(5,7)**	**408,3**
Variation vs. 31/12/2023	*+ 7,4 %*	*- 34,0 %*	*x2,2*	*na*	*na*	*+ 0,3 %*	*na*	
Production immobilisée et stockée	5,3	125,0	8,2	–	–	138,6	–	138,6
Charges d'exploitation	(48,8)	(197,3)	(27,5)	(12,9)	0,6	(285,8)	(23,9)	(309,7)
Frais de structure nets	**(43,5)**	**(72,3)**	**(19,2)**	**(12,9)**	**0,6**	**(147,2)**	**(23,9)**	**(171,2)**
Contributions des sociétés MEE	6,5	(2,4)	3,3	(0,1)	–	7,4	4,0	11,3
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce							(0,1)	(0,1)
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce							(2,4)	(2,4)
Charges calculées et frais de transaction – Logement							(23,7)	(23,7)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise							(2,8)	(2,8)
Autres				(0,9)	0,9	–	(10,1)	(10,1)
Résultat opérationnel	**210,3**	**26,9**	**47,6**	**(12,4)**	**1,7**	**274,1**	**(64,7)**	**209,4**
Variation vs. 31/12/2023	*+ 7,6 %*	*- 52,7 %*	*x3,5*	*na*	*na*	*+ 10,5 %*		
Coût de l'endettement net						(28,5)	(5,8)	(34,3)
Autres résultats financiers						(31,8)	(3,5)	(35,3)
Gains/pertes sur valeurs des instruments fi.						–	(58,7)	(58,7)
Résultat de cession de participation						–	(5,9)	(5,9)
Impôts						(4,0)	14,9	10,9
Résultat net						**209,8**	**(123,7)**	**86,1**
Minoritaires						(82,6)	2,6	(80,0)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE						**127,2**	**(121,1)**	**6,1**
Variation vs. 31/12/2023						*+ 25,7 %*		
Nombre moyen d'actions dilué						21 791 045		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION						**5,84**		
Variation vs. 31/12/2023						*+ 20,8 %*		

(1) Funds From Opérations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

(2) Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 millions d'euros (- 348,3 millions d'euros après impôt).

Chiffre d'affaires : 2 768,5 millions d'euros (+ 2,1 %)

Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 2 768,5 millions d'euros, en hausse de + 2,1 % par rapport à 2023 :

- en **Commerce**, il progresse de + 13,6 % à 294,3 millions d'euros (*vs* 259,0 millions d'euros). Il se décompose entre 243,5 millions d'euros de revenus locatifs, 27,0 millions d'euros de prestations de services externes et 24,0 millions d'euros d'opérations de promotion Commerce. Les revenus locatifs progressent de + 5,0 % tirés par la bonne tenue des indicateurs opérationnels (indexation, croissance à périmètre constant, vacance, recouvrement) ;
- en **Logement**, il baisse de - 11,6 % à 1 985,7 millions d'euros (*vs* 2 247,1 millions d'euros). Ce chiffre d'affaires est très majoritairement composé d'opérations de l'ancien cycle. Les opérations de nouvelle génération n'ont représenté en 2024 qu'une faible proportion du chiffre d'affaires (14 % du total), avec une montée en puissance attendue sur 2025 et surtout 2026 où elles deviendront majoritaires ;
- en **Immobilier d'entreprise**, il ressort en nette hausse à 476,6 millions d'euros (*vs* 204,0 millions d'euros soit x2,3) porté par les transactions en Logistique.

Résultat opérationnel FFO : 274,1 millions d'euros (+ 10,5 %)

Le résultat opérationnel FFO [1] progresse de + 10,5 % à 274,1 millions d'euros (*vs* 248,1 millions d'euros). Il est composé de :

- **210,3 millions d'euros en Commerce** (+ 7,6 %), porté par des loyers nets en croissance de + 5,7 % et une bonne tenue des honoraires ;
- **26,9 millions d'euros en Logement** (*vs* 56,8 millions d'euros), résultant de l'enregistrement à l'avancement de la contribution d'opérations issues du cycle précédent à marges faibles ;
- **47,6 millions d'euros en Immobilier d'entreprise** (*vs* 10,5 millions d'euros). Cette progression provient essentiellement des transactions en Logistique dont l'impact comptable a été majoritairement enregistré au cours de l'exercice, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement. Par ailleurs, l'activité de Bureau en Régions est restée soutenue en 2024 ;
- les coûts de structure liés au développement des Nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Au total, le taux de rentabilité opérationnelle [2] du Groupe s'établit à 9,8 % (contre 9,1 % en 2023)

Résultat net récurrent (FFO) : 127,2 millions d'euros (+ 25,7 %)

Les charges liées aux financements (coût de l'endettement net pour - 28,5 millions d'euros et autres résultats financiers pour - 31,8 millions d'euros) sont relativement stables en raison notamment de la position de couverture en taux existante.

La charge d'impôt s'établit à - 4,0 millions d'euros et reste à un niveau faible en raison de déficits fiscaux reportables et d'une contribution fiscale des activités taxables encore faible.

Au total, le FFO part du Groupe s'établit à 127,2 millions d'euros en hausse de + 25,7 %, soit 5,84 euros par action (+ 20,8 %) après enregistrement de l'impact dilutif lié à la création de 1 160 013 actions nouvelles [3] en 2024.

Résultat net consolidé part du Groupe : 6,1 millions d'euros

Le résultat net consolidé part du Groupe s'établit à 6,1 millions d'euros (contre - 472,9 millions d'euros en 2023 [4]) après notamment enregistrement de - 58,7 millions d'euros de variation de valeur des instruments financiers et des autres variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction comprenant notamment une dépréciation d'incorporels pour 16 millions d'euros [5].

Perspectives 2025

La Foncière Commerce continuera de capitaliser sur la grande qualité de son patrimoine et devrait poursuivre sa trajectoire de croissance. Altarea continuera à investir sur les projets en cours avec une accélération dans les commerces de gares.

Altarea n'anticipe pas de reprise forte du marché du Logement en 2025 et le chiffre d'affaires résidentiel sera encore majoritairement composé d'opérations issues de l'ancien cycle à marges faibles. La mise à l'offre des opérations nouvelle génération devrait monter en puissance tout au long de l'année et le Groupe continuera à appliquer la même discipline en matière d'engagement avec des capitaux employés maîtrisés.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe poursuivra la même stratégie d'engagements maîtrisés en Bureau et de développement en Logistique. Altarea n'envisage pas de conclure de grandes transactions en 2025, sauf en cas d'opportunités permettant d'accélérer des opérations dont la sortie est envisagée plutôt en 2026 et 2027.

Le photovoltaïque et les *data centers* entreront dans une phase d'investissement plus intense et le Groupe recherchera des accords de partenariat afin de partager le portage des projets. L'activité d'*asset management* immobilier continuera à monter en puissance de façon maîtrisée en fonction du rythme de la collecte.

Guidance

En 2025, Altarea poursuivra la réallocation de ses capitaux employés et des moyens humains conformément à sa feuille de route. Les résultats devraient bénéficier d'un début de reprise en Logement et d'une bonne performance en Commerce. Le FFO est ainsi attendu en légère progression.

(1) Funds From Opérations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

(2) Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires consolidé Groupe.

(3) Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

(4) Pour mémoire, en 2023 Altarea avait enregistré en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle Promotion d'un montant de - 448,8 millions d'euros (- 348,3 millions d'euros après impôt).

(5) Comprenant notamment la marque Pitch.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR)

1.4.2.1 ANR de continuation dilué [1] à 110,1 euros/action

	31/12/2024				31/12/2023	
ANR Groupe	*(en M€)*	var	*€/act.*	var	*(en M€)*	*€/act.*
Capitaux propres consolidés part du Groupe	**1 694,3**	**(3,0) %**	**77,4**	**(8,2) %**	**1 747,5**	**84,3**
Autres plus-values latentes	515,1				355,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC[a]	22,0				22,4	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	78,9				167,6	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC	(16,5)				(11,7)	
Optimisation des droits de mutations[b]	67,8				68,6	
Part des commandités[c]	(12,9)				(13,5)	
ANR NNNAV de liquidation	**2 348,6**	**+0,5 %**	**107,3**	**(4,8) %**	**2 336,3**	**112,7**
Droits et frais de cession estimés	63,6				63,4	
Part des commandités[c]	(0,3)				(0,4)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	**2 411,8**	**+0,5 %**	**110,1**	**(4,8) %**	**2 399,3**	**115,7**
Nombre d'actions diluées :	*21 896 835*				*20 736 822*	

(a) Actifs à l'international.
(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).
(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros (contre 2 399,3 millions d'euros en 2023, soit + 0,5 %).

1.4.2.2 Variation de l'ANR

ANR de continuation dilué	*(en M€)*	*(en €/act.)*
ANR 31 décembre 2023	**2 399,3**	**115,7**
Dividende	(168,9)	(8,0)
Augmentations de capital (yc dilution)	109,9	(0,9)
FFO pdg 2024	127,2	5,84
Variation de valeur[a]	134,2	6,1
Instruments financiers et dette à taux fixe	(151,8)	(6,9)
IFRS 16	(19,1)	(0,9)
Autres et frais de transaction[b]	(19,0)	(0,9)
ANR 31 DÉCEMBRE 2024	**2 411,8**	**110,1**
vs. 31 décembre 2023	+ 0,5 %	(4,8) %

(a) Promotion Logistique et foncière Commerce.
(b) Dont charge AGA, impôts différés, dotations aux amortissements, part des commandités

L'actif net réévalué de continuation dilué est quasi stable à 2 411,8 millions d'euros. L'impact du dividende 2023, des variations de valeur des instruments financiers et des dettes à taux fixe a été compensé par le résultat récurrent de l'année et une augmentation de la valeur de la promotion tirée par la Logistique. La valeur de la promotion retenue en 2024 se situe proche de la fourchette basse de l'évaluation [2] réalisée par Accuracy.

La baisse de l'ANR par action (110,1 euros/action contre 115,7 euros/action en 2023) est entièrement due à l'augmentation du nombre d'actions diluées [3].

(1) Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.

(2) Pour mémoire, la valeur de la Promotion dans l'ANR avait été ajustée à la baisse de - 826,7 millions d'euros au cours des deux années précédentes (- 458,5 millions d'euros en 2023 et - 368,2 millions d'euros en 2022).

(3) Dont 1 080 657 actions nouvelles au titre du paiement partiel du dividende en actions, 70 426 actions nouvelles au titre des actions gratuites livrées aux salariés et 8 930 au titre du FCPE.

1.4.2.3 Principes de calcul

Évaluation des actifs

Immeubles de placement

Les actifs immobiliers figurent à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement).

Les commerces sont évalués par plusieurs experts. La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	29 %
Cushman & Wakefield	France & International	33 %
CBRE	France & International	32 %
Autres	France & International	6 %

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations du Rapport COB/AMF dit Rapport Barthès de Ruyter, et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

Autres actifs

Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- des pôles promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine, Logistique) ; et
- des pôles d'*Asset management* Commerce (Altarea France) et Immobilier d'Entreprise (Altarea Entreprise Management).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors de la clôture annuelle : le pôle d'*Asset Management* Commerce (Altarea France), le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'*Asset Management* en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy.

La méthode utilisée par Accuracy repose sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

1.4.3 Ressources financières

1.4.3.1 Faits marquants 2024

En 2024, le Groupe a notamment :

- achevé son programme de refinancement des crédits corporate entamé en 2023, en signant pour 476 millions d'euros de crédits corporate à échéance 2029, intégrant une clause d'alignement avec la taxonomie européenne [1] ;
- remboursé en juillet 255 millions d'euros d'échéance obligataire 2024 ;
- placé auprès d'une base d'investisseurs élargie une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 7 ans avec un coupon fixe de 5,50 % ;
- mis en place deux crédits hypothécaires : un premier de 90 millions d'euros à 7 ans [2] adossé au centre commercial espagnol de Sant Cugat et un second de 76 millions d'euros à 5 ans adossé au centre commercial Le Parks détenu par la SNC Macdonald Commerces (société mise en équivalence) ;
- renforcé ses fonds propres consolidés à hauteur de 92,0 millions d'euros dont 91,3 millions d'euros lié au paiement partiel du dividende en actions (création de 1 080 657 actions nouvelles) et 0,7 million d'euros lié à une augmentation de capital réservée au FCPE des salariés, (création de 8 930 actions nouvelles).

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2024, Altarea affiche un niveau de liquidités disponibles [3] de 2 530 millions d'euros (2 410 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Disponible *(en millions d'euros)*	**Trésorerie**	**Lignes de crédits non utilisées**	**Total**
Au niveau corporate	601	1 311	1 912
Au niveau des projets	340	278	618
TOTAL	**941**	**1 589**	**2 530**

Les lignes de crédit non utilisées au niveau corporate correspondent à des lignes de RCF à hauteur de 1 290 millions d'euros, dont aucune n'est tirée au 31 décembre 2024.

Les 941 millions d'euros de trésorerie sont placés à hauteur de 90 % environ. Le rendement obtenu sur les placements de trésorerie du Groupe est proche de l'€STER.

Financements court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP [4] (échéance inférieure ou égale à 1 an) et deux programmes NEU MTN [5] (échéance supérieure à 1 an) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2024, l'encours de ces programmes est nul.

(1) Ces crédits intègrent une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne (EU Taxonomy linked loan).

(2) Ce crédit hypothécaire est également « Green » au sens desGreen Loan Principals édictés par la Loan Market Association, le centre commercial de San Cugat étant aligné à la Taxonomie européenne.

(3) Montants à 100 %.

(4) NEU CP (Negotiable EUropean Commercial Paper).

(5) NEU MTN (Negotiable EUropean Medium Term Note).

1.4.3.2 Dette nette [1]

Évolution de la dette en 2024

La dette nette est quasi stable à 1 681 millions d'euros contre 1 647 millions d'euros fin 2023.

(en millions d'euros)	
Dette nette au 31 décembre 2023	**1 647**
Dividende	77
FFO	(127,2)
BFR Promotion	(173)
dont Logistique	*(194)*
dont Logement	–
dont Bureau	*20*
Capex Commerce	41
Nouvelles activités	210
Autres	7
DETTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2024	**1 681**

Au cours de l'année, le Groupe a diminué son BFR Promotion de - 173 millions d'euros, principalement en Logistique, après avoir baissé sont BFR Logement d'environ - 350 millions d'euros en 2023.

La récupération de capitaux employés en Promotion a permis à Altarea de continuer à investir à dette quasi constante. Ces investissements à forte valeur ajoutée concernent principalement le Commerce (Capex de la gare Paris-Austerlitz...) et les Nouvelles activités (acquisition de Prejeance Industrial, photovoltaïque et *data center*).

Structure de la dette et duration

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dette corporate bancaire	264	247
Marchés de crédit	1 445	1 496
Dette hypothécaire	559	473
Dette sur opérations de promotion	111	144
Dette sur projets photovoltaïques	81	-
Total Dette brute	**2 460**	**2 360**
Disponibilités	(779)	(713)
TOTAL DETTE NETTE	**1 681**	**1 647**

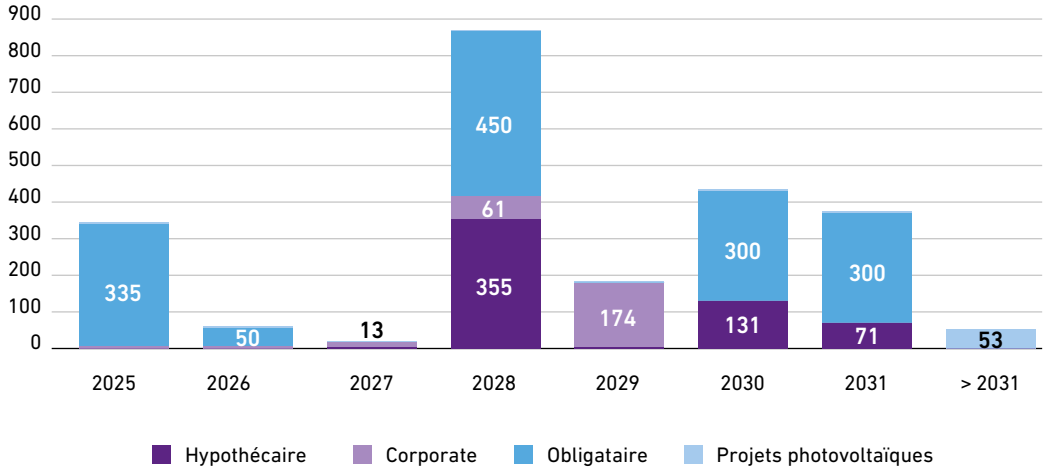
Au 31 décembre 2024, la duration moyenne de la dette brute [2] est de 4 ans, contre 3 ans et 6 mois au 31 décembre 2023. Après prise en compte du cash disponible permettant de rembourser la souche obligataire Altareit 2025, la duration effective de la dette est de 4 ans et 6 mois.

(1) Dette nette obligataire et bancaire.

(2) Hors dette promotion.

Échéancier de la dette par maturité

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement long terme [1] du Groupe par maturité.



L'échéance obligataire de 335 millions d'euros en 2025 est d'ores et déjà couverte par les liquidités disponibles, principalement sous forme de cash placé.

La dette hypothécaire de 2028 est adossée au centre commercial de CAP3000 (St-Laurent du Var), celle de 2030 au centre commercial Qwartz (Villeneuve-la-Garenne) et celle de 2031 au centre commercial de Sant Cugat (Barcelone). Tous les autres actifs consolidés du Groupe sont libres de dette hypothécaire.

La dette dont l'échéance est supérieure à 2031 concerne les projets photovoltaïques pour lesquels l'échéance moyenne des dettes est supérieure ou égale à 20 ans lors de leur mise en place.

Couverture : nominal et taux moyen

Altarea bénéficie d'une position de couverture de taux significative reflétant la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

Encours à fin d'année *(en millions d'euros)*	**Dette à taux fixe**	**Couvertures à taux fixe[a]**	**Position à taux fixe[b]**	**Taux de couv. moyen[c]**
2025	1 100	1 613	2 713	0,87 %
2026	1 050	1 532	2 582	1,06 %
2027	1 050	1 525	2 575	1,06 %
2028	600	1 032	1 632	1,57 %
2029	600	825	1 425	1,60 %
2030	300	317	617	2,20 %

(a) Swap de taux et caps.
(b) Après couverture et en quote-part de consolidation.
(c) Taux moyen des couvertures et taux de base moyen de la dette à taux fixe (taux mid-swap à la date de pricing de chaque obligation, hors spread de crédit).

Coût moyen de la dette brute : 1,92 % (- 23 bps)

Le coût moyen de la dette brute a baissé courant 2024 en raison de l'impact positif de la position de couverture du Groupe et des produits de placement de la trésorerie disponible.

(1) À date de publication et hors financements court terme promotion.

1.4.3.3 Ratios et covenants

Loan-to-value (LTV)

Le LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Endettement brut	2 460	2 360
Disponibilités	(779)	(713)
Endettement net consolidé	**1 681**	**1 647**
Commerce à la valeur (IG)[(a)]	3 872	3 861
Commerce à la valeur (titres MEE), autres[(b)]	197	185
Immeubles de placement au coût[(c)]	126	110
Investissements Immobilier d'entreprise[(d)]	149	121
Valeur d'entreprise du pôle promotion[(e)]	1 322	1 466
Nouvelles activités	233	–
Valeur vénale des actifs	**5 898**	**5 744**
RATIO LTV	**28,5 %**	**28,7 %**

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.
(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.
(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.
(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements et autres actifs en Immobilier d'entreprise.
(e) Logement et Immobilier d'entreprise (Bureaux et Logistiques).

Ratios de crédits

Au 31 décembre 2024, le ratio Dette Nette/EBITDA [(1)] s'améliore 6,1x contre 6,6x au 31 décembre 2023.

Le ratio Dette Nette/Dette Nette + Capitaux propres ressort à 34,7 % contre 33,8 % au 31 décembre 2023.

Aucun des deux ratios précédents ne constitue un *covenant* pour le Groupe.

Les deux seuls *covenants* bancaires inclus dans toutes les documentations de crédit sont le LTV et l'ICR.

	Covenant	31/12/2024	31/12/2023	Delta
LTV[(a)]	≤ 60 %	28,5 %	28,7 %	- 0,2pt
ICR[(b)]	≥ 2,0 x	9,6x	7,5x	+ 2,1x

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Coût de l'endettement net (colonne « Cash-flow courant des opérations »).

Au 31 décembre 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

1.4.3.4 Notation financière

Le 9 octobre 2024, S&P Global a confirmé la note à long terme d'Altarea à BBB-, *Investment grade*, assortie d'une perspective négative. Sa filiale Altareit, principalement spécialisée dans la promotion, bénéficie également de la même notation.

(1) Endettement net obligataire et bancaire/Résultat Opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2024

2.1 ÉTATS FINANCIERS 56

État de la situation financière consolidée 56

État du résultat global consolidé 58

Autres éléments du résultat global 59

État des flux de trésorerie consolidés 60

État de variation des capitaux propres consolidés 61

2.2 ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE 62

2.3 AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 63

2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 112

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants		**5 079,3**	**4 865,2**
Immobilisations incorporelles	7.2	359,2	369,5
dont Écarts d'acquisition		246,2	235,8
dont Marques		99,0	115,0
dont Relations clientèles		1,3	3,6
dont Autres immobilisations incorporelles		12,7	15,1
Immobilisations corporelles		165,2	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	113,1	120,6
Immeubles de placement	7.1	4 016,2	3 948,6
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur		3 628,0	3 617,2
dont Immeubles de placement évalués au coût		132,3	114,7
dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement		255,9	216,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	357,7	327,1
Actifs financiers (non courant)	4.6	17,0	35,6
Impôt différé actif	5.3	50,9	37,3
Actifs courants		**3 320,7**	**3 471,9**
Stocks et en-cours nets	7.4	992,3	1 140,6
Actifs sur contrats	7.4	507,2	536,0
Clients et autres créances	7.4	954,1	930,2
Créance d'impôt sur les sociétés		7,7	23,8
Actifs financiers (courant)	4.6	25,2	25,8
Instruments financiers dérivés	8	55,3	101,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	778,9	713,1
Actifs destinés à la vente	7.1	0,0	0,8
TOTAL ACTIF		**8 400,0**	**8 337,1**

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres		**3 162,9**	**3 219,6**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		**1 694,3**	**1 747,5**
Capital	6.1	334,6	316,9
Primes liées au capital		330,7	420,4
Réserves		1 022,9	1 483,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		6,1	(472,9)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**1 468,6**	**1 472,1**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 165,2	1 284,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		80,0	(35,7)
Passifs non courants		**2 586,8**	**2 375,6**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 467,6	2 254,8
dont Prêts participatifs et avances associés		63,6	60,4
dont Emprunts obligataires		1 094,2	1 128,7
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		943,6	726,5
dont Obligations locatives		116,9	126,3
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement		249,4	212,9
Provisions long terme	6.3	61,3	68,7
Dépôts et cautionnements reçus		48,7	44,6
Impôt différé passif	5.3	9,1	7,5
Passifs courants		**2 650,2**	**2 742,0**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	532,1	637,7
dont Emprunts obligataires		356,4	275,5
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		62,9	89,6
dont Titres négociables à court terme		–	92,2
dont Découverts bancaires		3,4	47,7
dont Avances Groupe et associés		82,6	108,7
dont Obligations locatives		20,4	19,6
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement		6,5	4,4
Instruments financiers dérivés	8	13,7	32,0
Passifs sur contrats	7.4	130,2	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 972,5	1 814,7
Dettes d'impôt exigible		1,8	0,6
TOTAL PASSIF		**8 400,0**	**8 337,1**

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs		243,5	231,8
Charges du foncier		(8,0)	(6,5)
Charges locatives non récupérées		(9,7)	(10,3)
Charges refacturées aux preneurs		65,2	63,8
Charges locatives		(74,9)	(74,0)
Autres charges		1,6	0,7
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(10,9)	(11,0)
Loyers nets	**5.1**	**216,4**	**204,8**
Chiffre d'affaires		2 466,3	2 418,5
Coûts des ventes		(2 240,3)	(2 253,2)
Charges commerciales		(74,9)	(89,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(15,6)	(242,6)
Amortissement des relations clientèles		(2,3)	(5,9)
Marge immobilière	**5.1**	**133,2**	**(172,6)**
Prestations de services externes		58,7	62,0
Production immobilisée et stockée		138,6	154,4
Charges de personnel		(236,9)	(241,2)
Autres charges de structure		(70,9)	(91,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(31,2)	(30,6)
Frais de structure nets		**(141,7)**	**(147,1)**
Autres produits et charges		(1,9)	(8,1)
Dotations aux amortissements		(3,2)	(1,3)
Frais de transaction		(2,8)	(1,9)
Autres		**(7,8)**	**(11,3)**
Produits de cession d'actifs de placement		6,4	(2,9)
Valeur comptable des actifs cédés		(6,4)	(0,8)
Résultat sur cession d'actifs de placement		**(0,1)**	**(3,7)**
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	2,8	(189,8)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		–	(0,6)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(12,3)	(54,6)
Dotation nette aux provisions		7,6	(31,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		–	(0,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		**198,1**	**(407,3)**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	11,3	(68,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		**209,4**	**(476,0)**
Coût de l'endettement net	5.2	(34,3)	(38,2)
Charges financières		(126,3)	(78,1)
Produits financiers		92,0	39,9
Autres résultats financiers	5.2	(35,3)	(33,5)
Actualisation des dettes et créances		–	0,4
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(58,7)	(72,8)
Résultats de cession des participations		(5,9)	(2,8)
Résultat avant impôts		**75,2**	**(622,9)**
Impôt sur les résultats	5.3	10,9	114,4
RÉSULTAT NET		**86,1**	**(508,6)**
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		6,1	(472,9)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		80,0	(35,7)
Nombre moyen d'actions non dilué[(a)]		21 312 636	20 490 581
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION *(en €)*	**5.4**	**0,29**	**(23,08)**
Nombre moyen d'actions dilué[(a)]		21 791 045	21 020 550
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION *(en €)*	**5.4**	**0,28**	**(22,50)**

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en avril, juillet, septembre et octobre 2024 pour servir la livraison d'actions gratuites.

Autres éléments du résultat global

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET	**86,1**	**(508,6)**
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,4	1,1
dont impôts	(0,4)	(0,3)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**1,4**	**1,1**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**1,4**	**1,1**
RÉSULTAT GLOBAL	**87,5**	**(507,5)**
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	7,5	(471,8)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	80,0	(35,7)

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	*Note*	31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		**86,1**	**(508,6)**
Élimination de la charge (produit) d'impôt	*5.3*	(10,9)	(114,4)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	*5.2*	69,6	71,6
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**144,8**	**(551,3)**
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	*4.5*	(11,3)	68,8
Élimination des amortissements et provisions		47,3	126,4
Élimination des ajustements de valeur	*7.1/5.2*	55,9	262,9
Élimination des résultats de cession[(a)]		5,6	6,6
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*6.1*	16,2	21,6
Marge brute d'autofinancement		**258,4**	**(65,0)**
Impôts payés		14,0	(25,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	*7.4*	159,8	421,2
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		**432,3**	**330,5**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	*7.1*	(69,6)	(38,2)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	*4.5*	(24,3)	(127,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	*4.3*	(16,7)	3,1
Autres variations de périmètre		(0,1)	0,2
Augmentation des prêts et des créances financières		(52,4)	(29,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes[(a)]		11,0	(2,3)
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	*4.5*	69,9	60,5
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		2,6	–
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		34,8	22,7
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	*5.2*	(24,1)	67,1
Dividendes reçus		(42,7)	46,4
Intérêts encaissés sur prêts financiers		90,8	45,6
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		**(20,7)**	**48,6**
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital[(b)]		92,0	34,3
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales[(c)]		36,2	–
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	*6.1*	(168,9)	(206,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(79,7)	(71,4)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	*6.2*	689,0	408,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	*6.2*	(698,5)	(677,3)
Remboursement des obligations locatives	*6.2*	(21,9)	(19,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	*6.1*	(1,0)	(5,5)
Variation nette des dépôts et cautionnements		4,2	5,2
Intérêts versés sur dettes financières		(153,0)	(110,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		**(301,5)**	**(641,8)**
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		**110,1**	**(262,7)**
Trésorerie d'ouverture	***6.2***	**665,4**	**928,1**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		713,1	952,3
Découverts bancaires		(47,7)	(24,2)
Trésorerie de clôture	***6.2***	**775,5**	**665,4**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		778,9	713,1
Découverts bancaires		(3,4)	(47,7)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.
(b) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en actions.
(c) Dilution du capital de la SCPI Alta Convictions (entrée de souscripteurs) au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024.

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1ER JANVIER 2023	**311,4**	**395,0**	**(30,5)**	**1 699,3**	**2 375,2**	**1 584,4**	**3 959,5**
Résultat Net	–	–	–	(472,9)	(472,9)	(35,7)	(508,6)
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	0,9	0,9	0,0	1,1
Résultat global	**–**	**–**	**–**	**(472,0)**	**(472,0)**	**(35,7)**	**(507,5)**
Distribution de dividendes	–	(3,3)	–	(202,7)	(206,0)	(75,3)	(281,3)
Augmentation de capital	5,5	28,7	–	0,0	34,3[(a)]	0,1	34,3
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	16,0	16,0	(0,0)	16,0
Élimination des actions propres	–	–	15,6	(15,7)	(0,1)	–	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	**5,5**	**25,4**	**15,6**	**(202,3)**	**(155,8)**	**(75,2)**	**(231,0)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,1	0,1	(1,4)	(1,3)
Autres	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
AU 31 DÉCEMBRE 2023	**316,9**	**420,4**	**(14,9)**	**1 025,2**	**1 747,5**	**1 472,1**	**3 219,6**
Résultat Net	–	–	–	6,1	6,1	80,0	86,1
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	1,4	1,4	0,0	1,4
Résultat global	**–**	**–**	**–**	**7,5**	**7,5**	**80,0**	**87,5**
Distribution de dividendes	–	(164,0)	–	(4,9)	(168,9)	(83,4)	(252,3)
Augmentation de capital	17,7	74,3	–	0,0	92,0[(a)]	35,9[(b)]	127,9
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	12,0	12,0	–	12,0
Élimination des actions propres	–	–	14,2	(11,3)	2,9	–	2,9
Transactions avec les actionnaires	**17,7**	**(89,7)**	**14,2**	**(4,2)**	**(61,9)**	**(47,5)**	**(109,4)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,3	0,3	(35,8)[(b)]	(35,5)
Autres	–	–	–	0,9	0,9	(0,1)	0,8
AU 31 DÉCEMBRE 2024	**334,6**	**330,7**	**(0,7)**	**1 029,7**	**1 694,3**	**1 468,6**	**3 162,9**

(a) Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en action.
(b) Augmentations de capital souscrites par les minoritaires d'Alta Convictions, qui ont conduit à la perte de contrôle et à la mise en équivalence de la filiale sur le dernier trimestre 2024.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2024 Cash-flow courant des Opérations (FFO)	31/12/2024 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2024 Total	31/12/2023 Cash-flow courant des Opérations (FFO)	31/12/2023 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2023 Total
Revenus locatifs	243,5	–	243,5	231,8	–	231,8
Autres charges	(27,1)	–	(27,1)	(27,0)	–	(27,0)
Loyers nets	**216,4**	**–**	**216,4**	**204,8**	**–**	**204,8**
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	25,0	–	25,0
Production immobilisée et stockée	5,3	–	5,3	1,8	–	1,8
Charges d'exploitation	(48,8)	(5,0)	(53,8)	(42,0)	(5,7)	(47,7)
Frais de structure nets	**(16,7)**	**(5,0)**	**(21,7)**	**(15,3)**	**(5,7)**	**(20,9)**
Part des mises en équivalence	**6,5**	**9,1**	**15,6**	**5,4**	**(19,2)**	**(13,8)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,3)**	**(2,3)**	**–**	**1,2**	**1,2**
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	**4,1**	**0,9**	**5,0**	**0,5**	**(3,7)**	**(3,2)**
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**4,7**	**4,7**	**–**	**(190,4)**	**(190,4)**
Résultat opérationnel commerce	**210,3**	**7,4**	**217,7**	**195,5**	**(217,7)**	**(22,3)**
Chiffre d'affaires	1 959,0	–	1 959,0	2 218,1	–	2 218,1
Coût des ventes et autres charges	(1 884,1)	(6,7)	(1 890,8)	(2 093,3)	(300,2)	(2 393,6)
Marge immobilière	**74,9**	**(6,7)**	**68,2**	**124,8**	**(300,2)**	**(175,4)**
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	29,0	–	29,0
Production stockée	125,0	–	125,0	142,0	–	142,0
Charges d'exploitation	(197,3)	(19,8)	(217,1)	(238,9)	(19,8)	(258,7)
Frais de structure nets	**(45,6)**	**(19,8)**	**(65,4)**	**(67,9)**	**(19,8)**	**(87,7)**
Part des mises en équivalence	**(2,4)**	**(5,3)**	**(7,6)**	**(0,0)**	**(3,7)**	**(3,7)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(23,7)**	**(23,7)**	**–**	**(63,2)**	**(63,2)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(0,0)**	**(0,0)**
Résultat opérationnel logement	**26,9**	**(55,4)**	**(28,5)**	**56,8**	**(386,9)**	**(330,1)**
Chiffre d'affaires	471,9	–	471,9	196,0	–	196,0
Coût des ventes et autres charges	(413,2)	–	(413,2)	(175,4)	(17,9)	(193,3)
Marge immobilière	**58,7**	**–**	**58,7**	**20,6**	**(17,9)**	**2,7**
Prestations de services externes	4,7	–	4,7	8,0	–	8,0
Production stockée	8,2	–	8,2	10,8	–	10,8
Charges d'exploitation	(27,5)	(2,8)	(30,3)	(20,0)	(3,6)	(23,6)
Frais de structure nets	**(14,5)**	**(2,8)**	**(17,4)**	**(1,2)**	**(3,6)**	**(4,8)**
Part des mises en équivalence	**3,3**	**(2,0)**	**1,4**	**(8,9)**	**(42,0)**	**(50,9)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,8)**	**(0,8)**	**–**	**(47,3)**	**(47,3)**
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**(1,9)**	**(1,9)**	**–**	**–**	**–**
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	**47,6**	**(7,5)**	**40,1**	**10,5**	**(110,8)**	**(100,3)**
Nouvelles activités	**(12,4)**	**(4,0)**	**(16,4)**	**(10,4)**	**(0,3)**	**(10,7)**
Autres (corporate)	**1,7**	**(5,2)**	**(3,5)**	**(4,3)**	**(8,4)**	**(12,7)**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**274,1**	**(64,7)**	**209,4**	**248,1**	**(724,1)**	**(476,0)**
Coût de l'endettement net	**(28,5)**	**(5,8)**	**(34,3)**	**(33,0)**	**(5,1)**	**(38,2)**
Autres résultats financiers	**(31,8)**	**(3,5)**	**(35,3)**	**(30,8)**	**(2,8)**	**(33,5)**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**–**	**–**	**–**	**0,4**	**0,4**
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	**–**	**(58,7)**	**(58,7)**	**–**	**(72,8)**	**(72,8)**
Résultats de cession des participations	**–**	**(5,9)**	**(5,9)**	**–**	**(2,8)**	**(2,8)**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**213,8**	**(138,7)**	**75,2**	**184,3**	**(807,2)**	**(622,9)**
Impôts sur les sociétés	**(4,0)**	**14,9**	**10,9**	**0,1**	**114,3**	**114,4**
RÉSULTAT NET	**209,8**	**(123,7)**	**86,1**	**184,4**	**(692,9)**	**(508,6)**
Minoritaires	**(82,6)**	**2,6**	**(80,0)**	**(83,1)**	**118,8**	**35,7**
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**127,2**	**(121,1)**	**6,1**	**101,2**	**(574,1)**	**(472,9)**
Nombre moyen d'actions dilué(a)	21 791 045	21 791 045	21 791 045	21 020 550	21 020 550	21 020 550
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(en €/action)*, **PART DU GROUPE**	**5,84**	**(5,56)**	**0,28**	**4,81**	**(27,31)**	**(22,50)**

(a) *En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en avril, juillet, septembre et octobre 2024 pour servir la livraison d'actions gratuites.*

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1 **INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ** **64**

NOTE 2 **PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES** **64**

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers 64
2.2 Principales estimations et jugements 65
2.3 Principes et méthodes comptables de la Société 66

NOTE 3 **INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS** **76**

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel 76
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel 76
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique 77
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel 78

NOTE 4 **FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION** **79**

4.1 Faits significatifs 79
4.2 Périmètre 81
4.3 Évolution du périmètre de consolidation 84
4.4 Regroupements d'entreprises 84
4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence 85
4.6 Actifs financiers courant et non courant 86

NOTE 5 **RÉSULTAT** **87**

5.1 Résultat opérationnel 87
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers 87
5.3 Impôt sur les résultats 88
5.4 Résultat par action 89

NOTE 6 **PASSIFS** **90**

6.1 Capitaux propres 90
6.2 Endettement financier net et sûretés 93
6.3 Provisions 96

NOTE 7 **ACTIFS ET TESTS DE VALEUR** **97**

7.1 Immeubles de placement 97
7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition 99
7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles 100
7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation 100

NOTE 8 **GESTION DES RISQUES FINANCIERS** **103**

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie 103
8.2 Risque de taux 104
8.3 Risque de liquidité 106

NOTE 9 **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES** **107**

NOTE 10 **ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS** **109**

10.1 Engagements hors bilan 109
10.2 Passifs éventuels 110

NOTE 11 **ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE** **111**

NOTE 12 **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** **111**

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris (France).

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altarea contrôle la société NR21 dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2025 après avoir été examinés par le comité d'audit et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1er janvier 2024.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2024 :

- Amendements à IAS 1 – Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (*covenants*) ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Dette de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

L'application de cet amendement est expliquée dans la note 5.3 « Impôt sur les résultats ».

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2024 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2025 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2024 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2024 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers ;
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 – Cycle d'améliorations annuelles.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière de la Promotion résidentielle qui perdure. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché.

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances ») ;
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours ») ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation ;
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions ») ;
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable.**

Aujourd'hui, le Groupe a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique est en cours de finalisation et sera prochainement adopté.

Côté *Commerce*, l'analyse des indicateurs clés, au travers de données collectées sur l'ensemble de nos actifs, sert au pilotage de la performance RSE et à la définition de plans d'action visant l'atteinte d'objectifs énergétiques ambitieux. Ces actions ont été traduites par des mesures opérationnelles précises intégrées, à l'échelle du patrimoine, dans les budgets travaux et rénovations des centres, et prises en compte par les experts immobiliers dans la valeur des actifs. Depuis 2011, les investissements réalisés sur les sites du patrimoine intègrent les problématiques liées aux changements climatiques, avec des objectifs de consommation énergétique répondant aux attentes du décret tertiaire.

Une première analyse des risques physiques et des feuilles de route d'adaptation pour les actifs du Groupe a été réalisée en 2018. Cette étude a identifié l'existence de risques sur quelques actifs pour lesquels des actions de remédiation ont été définies et mises en œuvre. En 2024, le Groupe a choisi de réaliser un nouvel audit des risques climatiques sur l'ensemble de son parc afin d'affiner le plan d'adaptation des actifs Commerce, notamment au regard de nouvelles zones de risques à prendre en compte. Ces actions seront intégrées dans les Capex des actifs et seront pilotées jusqu'à leur totale mise en œuvre.

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2024, le Groupe a fourni aux experts des informations portant sur les consommations énergétiques, les certifications BREEAM® In-Use, l'exposition des actifs aux risques climatiques, la présence de moyen de production énergies renouvelables sur les différents sites, éléments pris en compte dans les valorisations.

En l'état de leur connaissance du marché, les experts indépendants n'ont pas identifié pour 2024 de preuve (que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction). Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Côté Promotion, les budgets utilisés pour la détermination du chiffre d'affaires à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des permis de construire (notamment RE 2020).

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). En complément, les différentes marques du Groupe réalisent dorénavant des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT – observatoire de l'immobilier durable ou Résilience – Cerqual).

Les coûts relatifs à ces actions sont inclus dans les budgets des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également à la construction de bâtiments soit plus économes en ressources, soit plus adaptables ou flexibles, soit plus démontables pour faciliter la réutilisation et le recyclage. Les coûts liés sont également intégrés dans la marge immobilière des opérations.

Ainsi, au 31 décembre 2024, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large incluant le cas échéant la structure de l'actionnariat, les statuts, les pactes d'actionnaires, les promesses d'achat et de vente, le cadre de gouvernance réglementaire etc., ou encore lorsque l'analyse d'obligations contractuelles conclues avec des tiers aboutit à des conclusions similaires.

Il est également tenu compte des faits et circonstances propres à chaque entité pour apprécier la capacité de la Société à diriger les activités pertinentes de ces entités.

À ce titre et ce, dans la limite des droits protectifs accordés aux co-associés :

- les sociétés Altablue et Aldeta co-détenues aux côtés de deux autres associés institutionnels sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe. Ces sociétés portent le centre commercial de CAP3000 situé près de Nice ;
- les sociétés Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est détenues aux côtés d'un autre associé institutionnel sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe ;
- les sociétés Alta Crp Aubergenville, Alta Crp Guipavas, Limoges Invest, Retail Park les Vignobles, Alta Crp Ruaudin, Centre Commercial de Thiais, TECI et Compagnie, Alta Pierrelaye sont détenues aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe ;
- les sociétés Alta Montparnasse, et Altagares (sociétés portant respectivement les commerces de la gare Montparnasse à Paris, et de cinq gares en Italie) sont détenues depuis le 1er trimestre 2022 aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe.

Conformément à IFRS 10, les entités *ad hoc* sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle que la Société est jugée contrôler cette dernière.

L'appréciation du contrôle conjoint ou de l'influence notable selon IFRS 11 et IAS 28 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance et des situations juridiques liées à des obligations contractuelles spécifiques des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations où un tiers détient des droits effectifs qui entraîneraient soit le co-contrôle, soit l'influence notable de la Société sur l'entité.

Entités contrôlées

Les filiales contrôlées sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue par l'existence d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à la norme IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable, notamment en examinant le cas échéant les termes des statuts, pactes d'actionnaires, options d'achat et de vente et autres éléments pertinents.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence » avec les créances rattachées à ces participations.

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la Société.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

2.3.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs, sont comptabilisées selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie est indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée (*i.e.* durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier). Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.3.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux infrastructures photovoltaïques, aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 20 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

2.3.5 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureau.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9 % (à l'exception de l'Île-de-France fixés à 7,5 %), en Espagne à 3,25 %.

Depuis le 30 juin 2023, l'évaluation externe des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield, CBRE et Jones Lang Lasalle (en France et en Espagne), pour un mandat d'une durée de 4 ans. Les actifs en Italie sont valorisés par Kroll depuis 2022, pour un mandat d'une durée de 3 ans.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les actifs entrant dans le portefeuille et par rotation pluriannuelle ou lorsqu'un évènement particulier d'un actif le nécessite.

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode est effectuée pour certains actifs par le Groupe, dans le but de corroborer la valorisation obtenue par la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, qui est celle retenue pour la comptabilisation des immeubles de placement.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements (arrivée à échéance des baux, changement de locataires...) ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ; et
- un taux d'impayé.

Les évaluations des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière mise à jour en 2017. Les experts font par ailleurs référence au *RICS appraisal and Valuation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement évalués la juste valeur

Les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

À chaque fois qu'il existe, pour un des immeubles du Groupe, une valeur d'échange fixée dans le cadre de transaction éventuelle entre parties bien informées et consentantes, et déterminée dans des conditions normales de marché, la Société arbitre selon son jugement entre cette valeur et celle déterminée par l'expert.

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40. Ils sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 lorsque les critères prédéfinis par la Société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction, les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ; et
- le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Ainsi, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur :

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- les terrains non encore construits sont évalués au coût ; et
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères prédéfinis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est évalué à la juste valeur sauf estimation contraire.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complètement achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. De cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur d'une période à une autre est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement ».

Immeubles de placement évalués au coût

En complément du prix d'acquisition des terrains, les coûts engagés pour le développement et la construction des immeubles sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et pré-commercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier ; phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives.

Ces investissements concernent les dépenses ayant un caractère activable et ce y compris, les honoraires de première commercialisation, les honoraires internes au Groupe, les indemnités d'éviction, la vacance financière, et les frais financiers.

En effet, selon la norme IAS 23, le traitement comptable des frais financiers est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés » (à noter qu'en cas de retard au démarrage de leur construction ou de période de construction anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien-fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers).

Pour les immeubles de placement enregistrés dans les comptes au coût, un test de dépréciation est effectué au moins une fois l'an ou dès qu'il existe des indices de perte de valeur.

Pour les actifs en développement, la valeur est déterminée sur la base de *business plans* établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût » et au compte de résultat analytique sur la ligne « Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement ».

2.3.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Tel est le cas si l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le management apprécie les situations. Lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la valeur la plus faible entre la juste valeur nette des coûts de vente et la valeur nette comptable.

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

2.3.7 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'UGTs. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multi-critères (qui permet de retenir la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur) qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions le cas échéant.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des *business plans* généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeur effectués.

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking…) ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (de 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (VRD inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.9 Actifs ou passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.10 Actifs et passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture : les dispositions d'IAS 39 s'appliquent donc conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales (activité Commerce principalement), le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Pour les opérations de Promotion, les créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de la Promotion). Pour les opérations de Commerce, ces créances ont une échéance plus longue en lien avec l'horizon de détention de l'actif sous-jacent.
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement les titres non consolidés et sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Pour les actions de sociétés cotées, leur juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sur option, ils peuvent aussi être comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et cautionnements non actualisés) et/ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sur la ligne « Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers ».
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces comptes à terme sont évalués au bilan à leur juste valeur. Leurs variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) (présentés dans le compte de résultat sur la ligne « Coût de l'endettement net ») La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti ; une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la rénégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par contrepartie résultat.

Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur, évalués par référence aux données observables ou non observables disponibles.

Pour les actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps, caps*..., et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

Les passifs financiers liés à des regroupements d'entreprise sont évalués à la juste valeur à chaque clôture sur la base de la meilleure estimation des montants à payer actualisés au taux de marché.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

2.3.11 Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Un instrument est un instrument de capitaux propres si l'instrument n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA (TSDI) sont des instruments de capitaux propres.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la Société.

2.3.12 Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et plan d'épargne entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou aux salariés d'Altarea (en qualité de mandataires sociaux ou de salariés d'Altarea) ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus en qualité de salariés) est évaluée par un actuaire, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction d'un *turnover* déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.13 Résultat par action

Résultat net par action non dilué *(en euros)*

Le résultat net non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

Résultat net par action dilué *(en euros)*

Le résultat net dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ajustée des effets des options dilutives, au cours de l'exercice.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

2.3.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements, sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté (plafonnées selon des barèmes définis dans les conventions appliquées dans le Groupe) et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des conventions collectives et accords d'entreprise, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) x (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ ancienneté à la date du départ à la retraite)

La provision est comptabilisée et étalée sur les dernières années de service du salarié permettant d'atteindre le plafond, et en tenant compte des paliers intermédiaires existants.

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA *(Zone Euro)* de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,10 % ;
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- *Turnover* : *turnover* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,70 % et 8,60 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,70 %.

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords, ci-dessus détaillés, sont portés en charges de l'exercice.

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers ou liées à l'octroi de garanties locatives.

Les passifs éventuels correspondent à :

- des obligations potentielles résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ; ou
- des obligations actuelles résultant d'événements passés mais qui ne sont pas comptabilisées car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ou car le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Ces passifs éventuels ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.3.16 Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le Groupe est soumis à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Le Groupe a appliqué depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur et qui est arrivé à son taux cible.

Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un *business plan* fiscal établi par le management sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail.

Conformément à la norme IFRS 16 :

- les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Le Groupe conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement ;
- les paliers, franchises et autres avantages octroyés sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période ;
- les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail ;
- les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

  Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

  Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (remplacement d'un locataire – augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

  Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration ;
- les allègements accordés sont de deux natures :
  - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, sans aucune contrepartie, sont comptabilisés comme une réduction de loyer exceptionnelle dans les revenus locatifs, et
  - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, avec modification du contrat (principalement des extensions de la durée du bail…) sont étalés de manière linéaire conformément à la norme IFRS 16 et déduits des revenus locatifs.

Les charges du foncier correspondent aux montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction. Ces montants, variables, n'entrent pas dans le champ d'application de la norme IFRS 16.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux…) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ainsi qu'à la marge résultant de la cession d'opérations connexes à l'activité de développement du secteur Commerce.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération actée par le co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non-réalisation de l'opération).

Les pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

Le coût d'obtention des contrats est incorporé dans le coût des ventes des opérations immobilières (ligne « Coût des ventes » au sein du compte de résultat analytique et ligne « Charges commerciales » au sein du compte de résultat global). Il est composé des commissions commerciales directement rattachables à une vente et des commissions payées à des tiers (honoraires de commercialisation hors Groupe).

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses, les honoraires internes de gestion ou gérance (nets des éliminations sur marge interne – se référer à la note sur les Immeubles de placement ou les Stocks).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement… exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1er janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que bailleur

La norme IFRS 16, pour les bailleurs, maintient la distinction entre contrats de location simple et contrats de location financement. Ainsi, dans les comptes consolidés du Groupe en position bailleur :

- les revenus locatifs issus des contrats de location simple concernent les loyers des immeubles/centres en exploitation ; et
- les charges refacturées aux preneurs, exclues du chiffre d'affaires, sont présentées sur une ligne spécifique du compte de résultat.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Pour le Groupe, les contrats conclus entrant dans le champ d'application de la norme concernent deux types de contrats de natures économiques fondamentalement différentes :

- les locations immobilières (le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère) et les locations de véhicules ;
- les baux relatifs aux insfrastructures photovoltaïques. Dans de nombreux cas, ces baux incluent des loyers variables qui sont exclus des calculs effectués pour déterminer le droit d'utilisation et la dette locative ;
- les Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) des gares, et des Baux à Construction (BAC) sur certains actifs commerce.

Les contrats d'AOT entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Le Groupe est l'occupant et en ce sens, la convention lui confère les droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier. Conformément à IFRS 16, les redevances fixes font l'objet d'un retraitement sur la durée des contrats.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

Le Groupe applique l'une des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) ne sont pas retraités.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) en contrepartie d'obligations locatives ; et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (liés notamment aux contrats d'AOT) en contrepartie de redevances contractuelles sur immeubles de placement ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location des bureaux et des véhicules (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation et par des charges d'intérêts ; les charges du foncier (redevances AOT, BAC), sont remplacées par des variations de valeurs des immeubles de placement, et des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux loyers variables de certains contrats de location et aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement (au sein d'un agrégat unique « Remboursement des obligations locatives ») et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.3.19 Ajustement de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert) moins [Valeur de marché à la clôture de la période précédente si l'immeuble était évalué à la juste valeur ou valeur au coût si l'immeuble est mis pour la première fois à la juste valeur + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée].

Par ailleurs, le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.3.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, sur les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

2.3.21 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

2.3.22 Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de *reporting* interne. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le *reporting* interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO [1]) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Commerce : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- Logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement ;
- Nouvelles activités : *asset management* immobilier (fonds grands publics et club deal institutionnels), *data centers* et infrastructures photovoltaïques (activité exercée dans le cadre d'un modèle de « promoteur/*asset manager* ») ;
- des éléments de réconciliation appelés « Autres (corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas directement affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le Cash-flow courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du Groupe du Cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du Groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction.

Les principaux agrégats du **Cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - Commerce : les loyers nets,
  - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y.c. le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location) ;
- la part des Cash-flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.).

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'actif net réévalué de continuation auquel participe le Cash-flow courant des opérations (FFO). Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

Les principaux **agrégats opérationnels** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- **les variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
  - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé,
  - sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur (y compris les droits d'utilisation) ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût ;
- **les charges calculées** qui regroupent :
  - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
  - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
  - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;

(1) *Fund From Operations.*

- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple, certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales réparti entre la part du cash-flow courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les *reportings* internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	301,8	15,7	14,2	10,0	359,2
Immobilisations corporelles	4,0	16,8	0,0	143,3	1,1	165,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	111,1	0,1	1,6	0,1	113,1
Immeubles de placement	4 002,3	–	13,5	0,4	–	4 016,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	141,8	75,1	102,9	37,9	–	357,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	11,1	318,1	54,1	73,6	(12,9)	444,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 177,0**	**823,0**	**186,2**	**271,0**	**(1,8)**	**5 455,4**

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	314,9	21,5	3,4	12,1	369,5
Immobilisations corporelles	4,9	18,9	0,0	0,9	1,8	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	120,2	0,1	0,0	0,1	120,6
Immeubles de placement	3 936,1	–	12,5	–	–	3 948,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	135,7	90,0	101,7	(0,3)	–	327,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(24,7)	349,4	240,3	34,7	32,9	632,6
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 069,8**	**893,5**	**376,0**	**38,7**	**46,9**	**5 424,9**

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

3.3.1 État du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2024 Cash-flow courant des opérations (FFO)	31/12/2024 Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	31/12/2024 Total	31/12/2023 Cash-flow courant des opérations (FFO)	31/12/2023 Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	31/12/2023 Total
Revenus locatifs	243,5	–	243,5	231,8	–	231,8
Charges du foncier	(8,0)	–	(8,0)	(6,5)	–	(6,5)
Charges locatives non récupérées	(9,7)	–	(9,7)	(10,3)	–	(10,3)
Charges refacturées aux preneurs	*65,2*	–	*65,2*	*63,8*	–	*63,8*
Charges locatives	*(74,9)*	–	*(74,9)*	*(74,0)*	–	*(74,0)*
Autres charges	1,6	–	1,6	0,7	–	0,7
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(10,9)	–	(10,9)	(11,0)	–	(11,0)
Loyers nets	**216,4**	**–**	**216,4**	**204,8**	**–**	**204,8**
Chiffre d'affaires	2 466,3	–	2 466,3	2 418,5	–	2 418,5
Coûts des ventes	(2 244,3)	4,0	(2 240,3)	(2 133,8)	(119,4)	(2 253,2)
Charges commerciales	(74,9)	(0,0)	(74,9)	(89,3)	0,0	(89,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(8,2)	(7,4)	(15,6)	(49,9)	(192,8)	(242,6)
Amortissement des relations clientèles	–	(2,3)	(2,3)	–	(5,9)	(5,9)
Marge immobilière	**138,8**	**(5,7)**	**133,2**	**145,5**	**(318,1)**	**(172,6)**
Prestations de services externes	58,7	–	58,7	62,0	–	62,0
Production immobilisée et stockée	138,6	–	138,6	154,4	–	154,4
Charges de personnel	(213,7)	(23,2)	(236,9)	(215,5)	(25,7)	(241,2)
Autres charges de structure	(70,5)	(0,4)	(70,9)	(92,0)	0,2	(91,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(31,2)	(31,2)	–	(30,6)	(30,6)
Frais de structure nets	**(86,9)**	**(54,8)**	**(141,7)**	**(91,0)**	**(56,0)**	**(147,1)**
Autres produits et charges	(1,7)	(0,3)	(1,9)	(7,4)	(0,7)	(8,1)
Dotations aux amortissements	–	(3,2)	(3,2)	–	(1,3)	(1,3)
Frais de transaction	–	(2,8)	(2,8)	–	(1,9)	(1,9)
Autres	**(1,7)**	**(6,2)**	**(7,8)**	**(7,4)**	**(3,9)**	**(11,3)**
Produits de cessions d'actifs de placement	–	6,4	6,4	–	(2,9)	(2,9)
Valeur comptable des actifs cédés	–	(6,4)	(6,4)	–	(0,8)	(0,8)
Résultat sur cession d'actifs de placement	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**	**–**	**(3,7)**	**(3,7)**
Variations de valeur des immeubles de placement	–	2,8	2,8	–	(189,8)	(189,8)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(12,3)	(12,3)	–	(54,6)	(54,6)
Dotations nettes aux provisions	–	7,6	7,6	–	(31,9)	(31,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**266,7**	**(68,7)**	**198,1**	**251,9**	**(659,2)**	**(407,3)**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7,4	4,0	11,3	(3,8)	(64,9)	(68,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**274,1**	**(64,7)**	**209,4**	**248,1**	**(724,1)**	**(476,0)**
Coût de l'endettement net	(28,5)	(5,8)	(34,3)	(33,0)	(5,1)	(38,2)
Charges financières	*(120,5)*	*(5,8)*	*(126,3)*	*(73,0)*	*(5,1)*	*(78,1)*
Produits financiers	*92,0*	–	*92,0*	*39,9*	–	*39,9*
Autres résultats financiers	(31,8)	(3,5)	(35,3)	(30,8)	(2,8)	(33,5)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	0,4	0,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(58,7)	(58,7)	–	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	–	(5,9)	(5,9)	–	(2,8)	(2,8)
Résultat avant impôts	**213,8**	**(138,7)**	**75,2**	**184,3**	**(807,2)**	**(622,9)**
Impôt sur les résultats	(4,0)	14,9	10,9	0,1	114,3	114,4
RÉSULTAT NET	**209,8**	**(123,7)**	**86,1**	**184,3**	**(692,9)**	**(508,6)**
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	***127,2***	***(121,1)***	***6,1***	***101,2***	***(574,1)***	***(472,9)***
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	*(82,6)*	*2,6*	*(80,0)*	*(83,1)*	*118,8*	*35,7*
Nombre moyen d'actions non dilué[(a)]	21 312 636	21 312 636	21 312 636	20 490 581	20 490 581	20 490 581
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION *(en €)*	**5,97**	**(5,68)**	**0,29**	**4,94**	**(28,02)**	**(23,08)**
Nombre moyen d'actions dilué[(a)]	21 791 045	21 791 045	21 791 045	21 020 550	21 020 550	21 020 550
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION *(en €)*	**5,84**	**(5,56)**	**0,28**	**4,81**	**(27,31)**	**(22,50)**

En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte les augmentations de capital intervenues en avril, juillet, septembre et octobre 2024 pour servir la livraison d'actions gratuites.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	31/12/2024						31/12/2023					
(en millions d'euros)	Commerce	Logement	IE [1]	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total	Commerce	Logement	IE[a]	Nouvelles activités	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	216,4	–	–	–	–	216,4	204,8	–	–	–	–	204,8
Marge Immobilière	5,1	68,2	58,7	1,1	(0,0)	133,2	0,5	(175,4)	2,7	(0,3)	(0,0)	(172,6)
Frais de structure	(22,7)	(84,4)	(22,1)	(10,2)	(2,3)	(141,7)	(20,6)	(104,9)	(5,9)	(6,6)	(9,0)	(147,1)
Autres	(4,1)	0,1	3,9	(6,5)	(1,3)	(7,8)	(5,9)	(1,5)	0,5	(0,7)	(3,6)	(11,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(0,1)	–	–	–	–	(0,1)	(3,7)	–	–	–	–	(3,7)
Ajustements de valeur	4,7	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(9,5)	(190,4)	(11,8)	(42,7)	–	(0,1)	(245,0)
Dotation nette aux provisions	2,8	6,0	1,6	(2,8)	0,0	7,6	6,8	(32,7)	(3,9)	(2,6)	(0,0)	(32,4)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	15,6	(7,6)	1,4	2,0	–	11,3	(13,8)	(3,7)	(50,9)	(0,4)	–	(68,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	**217,7**	**(28,5)**	**40,1**	**(16,4)**	**(3,5)**	**209,4**	**(22,3)**	**(330,1)**	**(100,3)**	**(10,7)**	**(12,7)**	**(476,0)**
Reclassement de résultats sur cession des participations						–			–			–
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	**217,7**	**(28,5)**	**40,1**	**(16,4)**	**(3,5)**	**209,4**	**(22,3)**	**(330,1)**	**(100,3)**	**(10,7)**	**(12,7)**	**(476,0)**

(a) IE : Immobilier d'entreprise.

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

	31/12/2024					31/12/2023				
(en millions d'euros)	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	222,3	8,0	13,2	–	243,5	210,9	7,8	13,1	–	231,8
Prestations de services externes	24,9	1,5	0,3	–	26,7	23,3	1,4	0,3	–	25,0
Chiffre d'affaires promotion	24,0	–	–	–	24,0	2,2	–	–	–	2,2
Commerce	**271,2**	**9,5**	**13,6**	**–**	**294,3**	**236,4**	**9,2**	**13,4**	**–**	**259,0**
Chiffre d'affaires	1 959,0	–	–	–	1 959,0	2 218,1	–	–	–	2 218,1
Prestations de services externes	26,7	–	–	–	26,7	29,0	–	–	–	29,0
Logement	**1 985,7**	**–**	**–**	**–**	**1 985,7**	**2 247,1**	**–**	**–**	**–**	**2 247,1**
Chiffre d'affaires	471,9	–	–	–	471,9	196,0	–	–	–	196,0
Prestations de services externes	4,6	–	–	0,1	4,7	8,0	–	–	–	8,0
Immobilier d'entreprise	**476,5**	**–**	**–**	**0,1**	**476,6**	**204,0**	**–**	**–**	**–**	**204,0**
Nouvelles activités	11,7	–	–	–	11,7	2,1	–	–	–	2,1
Autres (corporate)	0,3	–	–	–	0,3	0,1	–	–	–	0,1
TOTAL	**2 745,4**	**9,5**	**13,6**	**0,1**	**2 768,5**	**2 689,8**	**9,2**	**13,4**	**–**	**2 712,4**

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2024, comme en 2023.

Un client dans le secteur du Logement a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 252 millions d'euros en 2024 et 359,7 millions d'euros en 2023. Quatre clients ont représenté respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, dans le secteur de l'Immobilier d'entreprise, soit 384 millions d'euros en 2024.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Commerce

Le Groupe a mené une stratégie de sélection des formats les plus porteurs (grands centres, commerces de flux, *retail parks*, commerces de proximité) et gère aujourd'hui un portefeuille de 44 centres particulièrement performants. Ces actifs sont majoritairement détenus en partenariats avec des investisseurs institutionnels de premier plan.

La croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants est une nouvelle fois solide cette année, confirmant l'attractivité des sites et la qualité de leur offre commerciale.

En 2024, l'activité locative est toujours dynamique, portée notamment par la demande d'enseignes leaders attirées par la qualité des actifs du Groupe.

Les projets en développement se sont poursuivis au cours de l'année conformément à leur calendrier avec des succès notamment :

- **Gare de Paris-Austerlitz :** les travaux de restructuration des espaces commerciaux avancent à bon rythme et la commercialisation est lancée ;
- **Gares italiennes** (1) : le Groupe a négocié la prolongation pour une durée de 6 ans des concessions de ses 5 gares italiennes dont la nouvelle échéance est fixée à 2047 désormais ;
- **Grand Paris Express :** Altarea, en partenariat avec RATP Travel *retail*, est désigné lauréat pressenti concernant l'appel d'offre pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express (pour une concession d'une durée de 12 ans). La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.

Le Groupe exerce une activité de développement d'opérations pour compte de tiers dans le cadre d'un modèle de type promoteur :

- le projet Enox2 à Gennevilliers a été livré ;
- les commerces du Quartier Deschamps – Belvédère (2) à Bordeaux ont été inaugurés ;
- les travaux d'aménagement des commerces du nouveau quartier Bobigny Cœur de Ville se poursuivent et ces derniers sont déjà intégralement commercialisés à l'approche de leur livraison aux preneurs, en vue d'une inauguration programmée au 2e semestre 2025.

Logement

Altarea est le 2e promoteur résidentiel en France (3) à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire&Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée (4) sur l'ensemble du territoire.

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Altarea a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en revoyant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières.

En 2024, Altarea a finalisé l'écoulement de son offre issue de l'ancien cycle et initié le lancement de son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

Sur l'année, les réservations s'inscrivent en baisse par rapport à 2023. La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024. Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est restée toujours aussi forte.

La baisse des réservations en valeur est liée à la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région *versus* Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts).

L'année 2024 marque un point bas de lancements commerciaux, l'offre *Access* n'ayant débuté sa montée en puissance qu'à partir du second semestre.

En 2024, le Groupe a repris ses acquisitions de terrains notamment sur le dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

L'offre à la vente est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en offre *Access*.

Immobilier d'entreprise

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement.

L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du *26 Champs-Élysées* à Paris pour le compte de 52 Capital ;
- la livraison de l'immeuble *Bellini,* le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1er semestre 2026 ;
- la location de dix étages de *Landscape*, projet réalisé pour le compte d'AltaFund, ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* pour le compte de Norges Bank IM ;
- l'obtention du permis de construire définitif purgé d'Upper, le projet de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse. Ce projet développé en partenariat 50/50 avec la Caisse des Dépôts fera l'objet d'une restructuration intégrale au cours des prochaines années.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

(1) Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola.

(2) Un programme mixte d'envergure de 140 000 m² au total, qui conjugue logements, commerces, bureaux, équipements publics et culturels.

(3) Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

(4) Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession majeures :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène [1] (Vaucluse) ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) ;
- cession à un fonds géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtière* située à La Boisse proche de Lyon.

Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Infrastructures photovoltaïques

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque [2] avec des forts besoins d'investissements au cours des prochaines décennies.

En 2024, Altarea a franchi un *cap* avec l'acquisition de Prejeance Industrial [3] (se reporter à la note 4.4 « Regroupements d'entreprise ») et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

Altarea intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

Data centers

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers* hyperscale mono utilisateur.

Le premier *data center* de proximité entièrement réalisé par Altarea devrait être livré au cours du 1er trimestre 2025, situé à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes.

Le Groupe travaille sur un pipeline de plusieurs sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Asset management immobilier

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionné sur le thème du « nouveau cycle immobilier », sans stock ou financement d'avant crise. Cette année, la SCPI a réalisé plusieurs investissements en commerce (Paris, Annecy, Bordeaux-Belvédère), a fait l'acquisition de locaux d'activités (Orléans) et d'un premier actif industriel à l'étranger (Madrid). La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

Par ailleurs, Altarea a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital *via* un 1er fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit).

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les Vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Économiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

(1) Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWc, 3 MWc étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

(2) Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

(3) Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

- « Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »
- « Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »
- « Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »
- « Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-remploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux managements packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

				31/12/2024			31/12/2023		
Société	Forme juridique	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce France									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NR 21	SCA	389065152		IG	96,8 %	100,0 %	IG	96,8 %	100,0 %
FONDS PROXIMITÉ	SNC	878954593	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALTA BELVÉDÈRE	SNC	905021838		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC ALTA ATELIER D'ISSY	SNC	915375935		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
FONCIÈRE CÉZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SNC MACDONALD COMMERCES	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	804896439		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	882460082	co-entreprise	ME	29,9 %	29,9 %	ME	29,9 %	29,9 %
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9 %	65,0 %	ME	64,9 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
XF INVESTMENT	SAS	507488815		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
W-PI PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
WATT	SNC	812030302		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
BORDEAUX EB1	SCCV	837627454	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE	SASU	401165089		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HP	SAS	480309731		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE RÉNOVATION	SAS	394203509		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %
BEZONS A3	SNC	882047863		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CONFLANS PAUL BRARD	SCCV	889118543		IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %
ARGENTEUIL 111	SCCV	901744623		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
CORMEILLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
MOULIN PRAGUE	SCCV	948891213		IG	64,9 %	100,0 %	IG	64,9 %	100,0 %
BEAUMONT FERME DE MOURS	SCCV	980360614		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
BLANC MESNIL FLOREAL T2	SCCV	978231876		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ADN CLOT BEY	SAS	841150071		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
ALFRED NOBEL	SCCV	894752484		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COVALENS	SNC	309021277		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ASNIÈRES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM EST	SNC	419461546		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM	SASU	54500814		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %

MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213		IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296		IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %
GRENOBLE PORTERNE	SCCV	893275396		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
COGOLIN LE QUARTIER	SCCV	909583924		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
LES COTEAUX DE PEIRONEDE	SCCV	892976846		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
NANTES SAINT CLAIR	SCCV	881687990		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SUD PROMOTION	SCCV	891502437		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
OLLIOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
CLICHY ROSE GUÉRIN	SCCV	885139188		IG	40,7 %	100,0 %	IG	40,7 %	100,0 %
ALFORTVILLE MANDELA	SCCV	814412391		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
JOINVILLE PARIS BROSSOLETTE	SCCV	837493998		IG	54,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
MONTREUIL D'ALEMBERT	SNC	841085210		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
BONDY TASSIGNY	SCCV	892127432		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
CLICHY 132 BD JEAN JAURES	SCCV	890252513		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %
SAINT MAUR CONDE	SCCV	897792156		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
FONTENAY MARGUERITE	SCCV	901641464		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
CLICHY RUE DU 19 MARS 1962	SNC	903468148		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %
SCCV ASNIÈRES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
ST MAUR 74 BD DE LA MARNE	SCCV	910892025		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
NOISY B2	SAS	908507759		IG	94,9 %	100,0 %	IG	94,9 %	100,0 %
Immobilier d'entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
B2 B3	SCCV	852921899	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA INVESTISSEMENT MANAGERS	SAS	922347950		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
AIX DUHEM	SNC	851962720		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
TECHNOFFICE	SNC	799125109	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
Nouvelles activités									
PREJEANCE INDUSTRIAL	SAS	852466218		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCPI ALTA CONVICTIONS	SCPI	977574284	entreprise associée	ME	36,1 %	36,1 %	IG	99,8 %	100,0 %
ATREC/Fonds ATREC	FIA		co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %

La liste complète des sociétés du périmètre est disponible sur simple demande auprès de la direction des relations investisseurs investisseurs@altarea.com.

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2023	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2024
Filiales en intégration globale	551	26	21	–	(55)	(4)	539
Coentreprises[(a)]	100	–	12	–	(13)	4	103
Entreprises associées[(a)]	72	–	–	–	(9)	–	63
TOTAL	**723**	**26**	**33**	**–**	**(77)**	**-**	**705**

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Investissement en titres consolidés	(22,1)	(23,3)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(3,2)	0,6
Trésorerie des sociétés acquises	8,6	25,9
TOTAL	**(16,7)**	**3,1**

Au cours du second semestre, le Groupe a acquis *via* sa filiale Alta Penthièvre, Prejeance Industrial société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice le Groupe a principalement cédé à SCOR sa participation de 15,9 % dans MRM, société foncière spécialisée en commerces à repositionner, pour un montant de 15,3 millions d'euros.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 juillet 2024, le Groupe a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, 100 % la société française Prejeance Industrial, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) est venue renforcer l'organisation en place et le portefeuille de projets en développement.

Prejeance Industrial et ses filiales sont donc consolidées par intégration globale et leur performance commerciale est intégrée au secteur d'activité « Nouvelles activités ».

Le prix d'acquisition s'élève à 21,9 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés des sociétés a conduit à constater les instruments financiers à leur juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, un goodwill de 10,4 millions d'euros a été comptabilisé.

La juste valeur des principaux actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date d'acquisition :

- immobilisations corporelles pour 119,7 millions d'euros ;
- droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (et donc des obligations locatives) pour 1,0 million d'euros ;
- instruments financiers pour 6,6 millions d'euros ;
- endettement net bancaire pour 68,3 millions d'euros ;
- avances en comptes courants pour 48,9 millions d'euros.

L'écart d'acquisition a été alloué au groupe d'UGT, « Nouvelles activités ».

Au 31 décembre 2024, le groupe intégré contribue au sein du compte de résultat du Groupe comme suit :

(en millions d'euros)	FFO	VV	Total
Revenus	4,9	–	4,9
Charges de personnel	(1,4)	(0,6)	(2,0)
Autres charges – autres	(0,6)	–	(0,6)
Autres produits et charges	(0,8)	–	(0,8)
Dotations aux amortissements	–	(2,3)	(2,3)
Résultat opérationnel	**2,1**	**(2,9)**	**(0,9)**
Coût de l'endettement net	(2,9)	0,1	(2,8)
Autres résultats financiers	(0,0)	–	(0,0)
Variation nette JV des instruments financiers	–	(5,6)	(5,6)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	1,6	1,6
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	**(0,9)**	**(6,8)**	**(7,7)**

Le Groupe continue son appropriation des schémas comptables et son appréhension des contrats (notamment concernant l'étendue des obligations contractuelles consenties ou reçues des tiers) dans le cadre de cette nouvelle activité.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur en équivalence des co-entreprises	94,9	39,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	59,6	43,0
Valeur des participations mises en équivalence	**154,6**	**82,4**
Créances sur co-entreprises	147,7	167,5
Créances sur entreprises associées	55,5	77,2
Créances sur participations mises en équivalence	**203,2**	**244,7**
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	**357,7**	**327,1**

Au 31 décembre 2024, l'augmentation des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à la mise en équivalence d'Alta Convictions, à la mise en équivalence du fonds ATREC, à la cession au cours de la période des titres MRM, et à l'évolution des opérations de Promotion (notamment en Immobilier d'entreprise).

4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	258,9	41,2	300,1	249,0	28,8	277,8
Actifs courants	453,5	305,5	759,0	446,5	352,1	798,6
Total Actifs	**712,4**	**346,8**	**1 059,1**	**695,5**	**381,0**	**1 076,4**
Passifs non courants	137,0	65,6	202,6	178,5	135,7	314,1
Passifs courants	480,5	221,5	702,0	477,6	202,3	679,9
Total Dettes	**617,5**	**287,1**	**904,6**	**656,1**	**337,9**	**994,0**
Actif net en équivalence	**94,9**	**59,6**	**154,6**	**39,4**	**43,0**	**82,4**
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	**18,1**	**6,4**	**24,5**	**(60,0)**	**11,8**	**(48,2)**
Coût de l'endettement net	(2,8)	(7,7)	(10,5)	(4,9)	(10,4)	(15,3)
Autres résultats financiers	(3,4)	0,2	(3,3)	(3,3)	0,0	(3,3)
Variation de valeur des instruments de couverture	1,4	(2,0)	(0,6)	(0,8)	(1,2)	(1,9)
Résultat de cession des participations	–	0,1	0,1	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net avant impôt	**13,3**	**(3,1)**	**10,2**	**(69,0)**	**0,2**	**(68,9)**
Impôts sur les sociétés	1,9	(0,8)	1,1	0,7	(0,6)	0,1
Résultat net en équivalence (après impôt)	**15,2**	**(3,9)**	**11,3**	**(68,4)**	**(0,4)**	**(68,8)**
Résultat hors groupe	–	–	–	–	–	–
Résultat net, part du Groupe	15,2	(3,9)	11,3	(68,4)	(0,4)	(68,8)

Les co-entreprises et entreprises associées sont individuellement non significatives pour présenter les informations financières sur base agrégée.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 5,0 millions d'euros, contre 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 6,3 millions d'euros, contre 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Nohée®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 8,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2024, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 3,0 millions d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2024, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 42,2 millions d'euros contre 61,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 12,6 millions d'euros (10,7 millions d'euros en 2023) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 28,8 millions d'euros (29,0 millions d'euros en 2023).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 216,4 millions d'euros en 2024, contre 204,8 millions d'euros en 2023, soit une hausse de 5,6 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 133,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 172,6 millions d'euros en 2023.

Le *backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 345 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le *backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 214 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Ces prestations restant à remplir se réaliseront selon le cycle d'exploitation des opérations de promotion, en général entre 18 et 24 mois.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts obligataires et bancaires	(96,0)	(71,4)
Intérêts sur avance d'associés	2,3	5,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	59,7	27,0
Autres produits et charges financiers	5,5	6,3
Produits et charges financiers FFO	**(28,5)**	**(33,0)**
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées[(a)]	(5,8)	(5,1)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**(34,3)**	**(38,2)**

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour - 5,8 millions d'euros.

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 1,92 % au 31 décembre 2024, contre 2,15 % au 31 décembre 2023.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 58,7 millions d'euros (contre 72,8 millions d'euros au 31 décembre 2023), principalement lié à - 65,9 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre - 56,6 millions d'euros au 31 décembre 2023).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôt courant	**(4,0)**	**0,1**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	3,4	33,5
Écarts d'évaluation	4,7	4,6
Juste valeur des immeubles de placement	(1,8)	(1,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	2,6	1,0
Marge à l'avancement	4,8	32,4
Autres différences temporelles	1,2	44,5
Impôt différé	**14,9**	**114,3**
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	**10,9**	**114,4**

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	**63,9**	**(554,2)**
Économie (charge) d'impôt du Groupe	**10,9**	**114,4**
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	**17,10 %**	**(20,64) %**
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	**(16,5)**	**143,1**
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**27,4**	**(28,8)**
Écarts liés au statut SIIC des entités	25,2	(36,1)
Écarts liés au traitement des déficits	2,4	5,5
Autres différences permanentes et différences de taux	(0,0)	1,9

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux activés	74,7	71,3
Écarts d'évaluation	(25,9)	(30,6)
Juste valeur des immeubles de placement	(26,8)	(25,0)
Juste valeur des instruments financiers	1,0	0,2
Marge à l'avancement	(31,8)	(36,7)
Autres différences temporelles	50,7	50,7
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	**41,8**	**29,8**

Au 31 décembre 2024, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 402,2 millions d'euros (en base), contre 400,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 25,83 %, taux fixé par la loi de finances.

Réforme fiscale internationale

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2024.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », applicable à compter de l'exercice 2024 et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, Altarea SCA bénéficie de l'exclusion de ce régime en sa qualité de véhicule d'investissement immobilier ainsi que, sous certaines conditions, ses filiales qui sont détenues à plus de 95 % (spécificité liée à sa qualité de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) assimilable à un *Real Estate Investment Trust* (REIT)).

Au 31 décembre 2024, une incertitude technique subsiste quant à l'application de cette exclusion aux filiales de SIIC détenues à moins de 95 %.

L'OCDE a indiqué que le cas de ces filiales devrait être commenté en cours d'année 2025, et ce dans le sens très vraisemblable de leur exclusion explicite des règles d'imposition minimum PILIER 2.

Dans ce contexte, et sur la base des échanges et informations obtenues au cours de l'exercice, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC du Groupe.

Au 31 décembre 2024, sur la base des analyses menées, le montant d'impôt « PILIER 2 » estimé par le Groupe sur le périmètre hors SIIC est jugé non significatif.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis dans la note 2.3.13 « Résultat par action ».

En 2024, comme en 2023, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En conformité avec la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions 2023 a été ajusté sur les périodes présentées afin de tenir compte des augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice pour servir les plans d'actions gratuites. Ces émissions intégralement dilutives sont prises en compte dans le calcul du dénominateur.

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	6,1	(472,9)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	21 312 636	20 490 581
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	478 409	529 969
Effet dilutif potentiel total	478 409	529 969
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	21 791 045	21 020 550
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION *(en €)*	**0,29**	**(23,08)**
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION *(en €)*	**0,28**	**(22,50)**

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA *(en euros)*

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	**20 375 804**	**15,28**	**311 350 463**
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	25 684	15,28	392 452
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	335 334	15,28	5 123 904
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	**20 736 822**	**15,28**	**316 866 818**
Augmentation de capital pour servir les plans d'actions gratuites	70 426	15,28	1 076 109
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	8 930	15,28	136 450
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	1 080 657	15,28	16 512 439
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2024	**21 896 835**	**15,28**	**334 591 817**

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

Paiement fondé sur des actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2024.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits[a]	Droits en circulation au 31/12/2024
Plans d'attribution sur titres Altarea							
30 avril 2021	73 050[b]	31 mars 2024	35 858		(36 161)	303	
4 juin 2021	32 000[b]	31 mars 2025	32 000			95	32 095
4 juin 2021	27 500[b]	31 mars 2025	8 250			(1 179)	7 071
4 juin 2021	45 500[b]	31 mars 2025	12 150			(2 371)	9 779
4 juin 2021	14 000[b]	31 mars 2025	12 750			(6 485)	6 265
4 juin 2021	23 700[b]	31 mars 2025	5 910			14	5 924
4 juin 2021	30 000[b]	31 mars 2025	14 250			44	14 294
1er septembre 2021	600	1er septembre 2024	600		(601)	1	
1er mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	31 872	1er avril 2024	31 002		(30 738)	(264)	
31 mars 2022	73 725[b]	1er avril 2024	38 933		(39 594)	661	
30 avril 2022	3 250[b]	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250[b]	31 mars 2025	1 250			(636)	614
25 juillet 2022	150	24 juillet 2024	150		(150)		
12 septembre 2022	6 000[b]	31 mars 2027	6 000			(5 097)	903
12 septembre 2022	40 000[b]	31 mars 2029	40 000			(40 000)	
1er octobre 2022	1 500[b]	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500[b]	31 mars 2029	1 500			(1 500)	
31 mars 2023	106 277	1er avril 2024	105 089		(103 976)	(1 113)	
31 mars 2023	30 668	1er avril 2025	30 404			(1 791)	28 613
31 mars 2023	73 240[b]	1er avril 2025	54 206			(5 181)	49 025
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)		
30 avril 2023	41 000[b]	31 mars 2028	41 000			(20 500)	20 500
30 avril 2023	41 000[b]	31 mars 2033	41 000				41 000
1er septembre 2023	6600[b]	30 juin 2029[c]	6 600				6 600
1er septembre 2023	250	1er septembre 2024	250		(250)		
1er septembre 2023	250	1er septembre 2025	250				250
19 octobre 2023	2 230	19 octobre 2024	2 230		(2 230)		
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026		500			500
15 mai 2024	25 984	15 mai 2025		26 034		(127)	25 907
22 mai 2024	169 150	31 juillet 2026		169 150		(3 800)	165 350
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025		7 466			7 466
4 juillet 2024	6 300	05/07/2026[c]		6 300			6 300
4 juillet 2024	40 000	01/07/2029[d]		40 000			40 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026		1 400			1 400
TOTAL	**974 945**		**529 557**	**250 850**	**(216 225)**	**(89 023)**	**475 159**

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.
(b) Plans soumis à des conditions de performance.
(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans.
(d) Attribution en 3 tranches étalées sur 3 ans.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2024
Taux de dividende	8,0 %
Taux d'intérêt sans risque	2,7 % à 3,5 %

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 0,7 million d'euros au 31 décembre 2024 pour 7 100 actions (intégralement affectées à un contrat de liquidité), contre 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 pour 137 729 actions (dont 131 197 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 6 532 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de - 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 (- 11,3 millions d'euros nets d'impôt), contre - 20,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 (- 15,7 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à - 1,0 million d'euros au 31 décembre 2024 contre - 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

(en millions d'euros)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en €)	*8,00*	*10,00*
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	166,4	203,0
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5 %)	2,5	3,0
TOTAL	**168,9**	**206,0**
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription (en €)	*84,47*	*95,81*
Montant global de la conversion des titres en actions	**91,3**	**32,1**
Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option possible	*73,15 %*	*31,66 %*

Le versement d'un dividende de 8,0 euros par action a été approuvé à l'assemblée générale du 5 juin 2024, au titre de l'exercice 2023.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont eu le choix d'opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75 %, et en numéraire à hauteur de 25 %.

Proposition de versement au titre de l'exercice 2024

Au titre de l'exercice 2024, un dividende de 8,0 euros par action sera proposé à l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes clos au 31 décembre 2024.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires, qui pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75 %, et en numéraire à hauteur de 25 %.

6.2 Endettement financier net et sûretés

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

			Variation « non cash »					
(en millions d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie	Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	31/12/2024
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 383,4	45,6	(0,7)	–	–	–	(0,0)	1 428,4
Titres négociables court et moyen terme	92,2	(92,2)	–	–	–	–	–	–
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	808,4	108,7	6,5	74,8	0,0	–	–	998,4
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	**2 284,0**	**62,1**	**5,8**	**74,8**	**0,0**	**–**	**(0,0)**	**2 426,7**
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	28,5	1,8	–	(0,1)	–	–	–	30,3
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	**2 312,5**	**63,9**	**5,8**	**74,7**	**0,0**	**–**	**(0,0)**	**2 457,0**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(713,1)	(65,8)	–	–	–	–	–	(778,9)
Découverts bancaires	47,7	(44,3)	–	–	–	–	–	3,4
Trésorerie nette	**(665,4)**	**(110,1)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(775,5)**
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	**1 647,1**	**(46,2)**	**5,8**	**74,7**	**0,0**	**–**	**(0,0)**	**1 681,5**
Prêts participatifs et avances Groupe et associés[(a)]	168,0	(67,9)	–	44,8	–	(0,0)	(0,0)	144,9
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	1,1	0,2	–	(0,0)	–	0,0	(0,0)	1,3
Obligations locatives	145,9	(22,5)	–	1,0	–	–	12,8	137,3
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	217,3	0,7	–	–	–	–	38,0	255,9
ENDETTEMENT FINANCIER NET	**2 179,4**	**(135,7)**	**5,8**	**120,5**	**0,0**	**(0,0)**	**50,8**	**2 220,8**

(a) Dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 3,7 millions d'euros.

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 681,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 1 647,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice, le Groupe a principalement :

- remboursé en juillet 255 millions d'euros (en nominal) d'échéance obligataire 2024 ;
- placé auprès d'une base d'investisseurs élargie une émission obligataire de 300 millions d'euros (en nominal) à échéance 7 ans avec un coupon fixe de 5,50 % ;
- mis en place un crédit hypothécaire de 90 millions d'euros à 7 ans sur l'un de ces actifs;
- ramené l'encours de ses émissions de titres négociables moyen et court terme à zéro (soit - 92,2 millions d'euros). Le Groupe conserve ses deux programmes NEU CP [(1)] (échéance inférieure ou égale à 1 an) et ses deux programmes NEU MTN [(2)] (échéance supérieure à 1 an).

Au 31 décembre 2024, aucune ligne de crédit confirmée de type crédit revolving n'a été tirée.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 775,5 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme pour 39,3 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

(1) NEU CP (Negotiable EUropean Commercial Paper).

(2) NEU MTN (Negotiable EUropean Medium Term Note).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
< 3 mois	52,9	144,7
De 3 à 6 mois	11,5	74,8
De 6 à 9 mois	343,2	263,3
De 9 à 12 mois	15,3	22,1
À moins d'1 an	**422,8**	**505,0**
À 2 ans	121,5	418,8
À 3 ans	27,3	113,4
À 4 ans	873,1	60,0
À 5 ans	187,0	855,0
De 1 à 5 ans	**1 208,9**	**1 447,1**
Plus de 5 ans	**849,1**	**422,6**
Frais d'émission restant à amortir	(20,6)	(14,5)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**2 460,4**	**2 360,2**

La part à moins d'un an correspond essentiellement à la souche obligataire qui sera remboursée en 2025. L'augmentation de la part à plus de 5 ans est principalement liée au nouveau crédit hypothécaire et à la nouvelle émission obligataire.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

	31/12/2024		31/12/2023	
(en millions d'euros)	Emprunts	Instruments de couverture	Emprunts	Instruments de couverture
< 3 mois	(24,6)	5,0	7,1	(4,8)
De 3 à 6 mois	(9,8)	11,6	10,6	(20,2)
De 6 à 9 mois	(18,8)	5,0	18,0	(9,7)
De 9 à 12 mois	(26,7)	3,9	9,2	(12,1)
À moins d'1 an	**(80,0)**	**25,5**	**44,9**	**(46,7)**
À 2 ans	(66,0)	13,2	52,5	(28,1)
À 3 ans	(65,1)	7,4	37,4	(19,3)
À 4 ans	(59,4)	3,8	36,1	(14,1)
À 5 ans	(39,7)	2,7	29,3	(11,2)
De 1 à 5 ans	**(230,2)**	**27,1**	**155,4**	**(72,7)**

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers, et sont présentées hors intérêts courus non échus.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèques	565,0	475,0
Promesses d'hypothèques	106,0	82,8
Privilège de prêteur de deniers	–	3,3
Nantissement de titres	81,5	–
Caution donnée par Altarea SCA	225,0	223,0
Non garanti	1 503,4	1 590,6
TOTAL	**2 480,9**	**2 374,7**
Frais d'émission restant à amortir	(20,6)	(14,5)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**2 460,4**	**2 360,2**

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements d'immeubles de placement. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion. Les nantissements de titres sont relatifs aux crédits sans recours finançant les projets de centrales photovoltaïques (activité acquise sur le deuxième semestre).

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

	Endettement obligataire et bancaire brut		
(en millions d'euros)	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2024	1 008,7	1 451,7	2 460,4
Au 31 décembre 2023	954,6	1 405,6	2 360,2

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 397,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 1 254,5 millions d'euros (soit 1 233,7 millions d'euros hors intérêts courus non échus) au 31 décembre 2023.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 137,3 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 145,9 millions au 31 décembre 2023. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances s'élève à 255,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 217,3 millions au 31 décembre 2023 et est à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus). L'augmentation est essentiellement due à la signature d'un avenant de l'autorisation d'occupation temporaire des gares italiennes.

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
< 3 mois	12,7	10,0
De 3 à 6 mois	4,6	4,5
De 6 à 9 mois	4,6	4,6
De 9 à 12 mois	4,9	4,9
À moins d'1 an	**26,9**	**24,0**
À 2 ans	10,7	12,4
À 3 ans	19,4	16,8
À 4 ans	19,2	17,0
À 5 ans	19,8	17,0
De 1 à 5 ans	**69,1**	**63,1**
Plus de 5 ans	**297,1**	**276,1**
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES ET REDEVANCES CONTRACTUELLES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	**393,2**	**363,2**

6.2.5 Éléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	689,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(698,5)
Variation des emprunts et autres dettes financières	**(9,5)**
Remboursement des obligations locatives	(21,9)
Variation de trésorerie	110,1
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	**78,8**
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	62,1
Trésorerie nette	110,1
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(67,9)
Obligations locatives	(22,5)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,7
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(3,7)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	**78,8**

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Provision pour indemnité de départ en retraite	14,2	14,3
Autres provisions	47,1	54,4
TOTAL PROVISIONS	**61,3**	**68,7**

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25 % de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés ;
- des risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs ; ainsi que
- les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement évalués à la juste valeur	Immeubles de placement évalués au coût	Immeubles de placement droits d'utilisation	Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
Au 31 décembre 2023	**3 617,2**	**114,7**	**216,7**	**0,8**	**3 949,3**
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	20,2	20,0	–	–	40,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(5,8)	–	–	–	(5,8)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(5,7)	–	–	(0,8)	(6,5)
Dépréciations nettes/abandon de projet	–	0,1	0,0	–	0,1
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	–	(2,5)	0,0	0,1	(2,4)
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	37,9	–	37,9
Variation de la juste valeur	2,2	–	0,7	–	2,8
Changement de méthode	–	–	0,6	–	0,6
Variation de périmètre	–	–	–	–	–
AU 31 DÉCEMBRE 2024	**3 628,0**	**132,3**	**255,9**	**0,0**	**4 016,2**

Au 31 décembre 2024, aucun frais financier n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de valeur des centres en exploitation.

Les actifs affichent une quasi-stabilité avec une légère décompression des taux de sortie immobiliers (taux de capitalisation).

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppement de centres commerciaux situés en France.

L'augmentation du poste est liée principalement au projet de la Gare d'Austerlitz dont les travaux de restructuration avancent à bon rythme.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 des contrats d'autorisation d'occupation temporaire. Ils répondent à la définition d'immeubles de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués au montant égal à la dette présentée sur la ligne du bilan « Redevance contractuelle sur immeubles de placement ».

L'impact sur l'exercice est essentiellement dû à la signature d'un avenant de l'autorisation d'occupation temporaire des gares italiennes.

Paramètres d'évaluation – IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyens des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial[a]	Loyer[b] *(en € par m²)*	Taux d'actualisation[c]	Taux de rendement de sortie[d]	TCAM des loyers nets[e]
	Maximum	8,5 %	1 519	8,4 %	6,8 %	5,1 %
	Minimum	4,3 %	67	5,0 %	4,2 %	1,8 %
France	**Moyenne pondérée**	**5,8 %**	**409**	**7,2 %**	**5,8 %**	**2,9 %**

(a) Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.
(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².
(c) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.
(e) Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de + 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de - 106,4 millions d'euros (ou - 3,57 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 117,2 millions d'euros (ou + 3,94 %).

Une variation de + 0,50 % du taux de croissance annuel moyen des loyers nets améliorerait la valeur des immeubles de 112,7 millions d'euros (ou + 3,79 %) alors qu'une diminution de - 0,50 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de - 106,4 millions d'euros (ou - 3,57 %).

Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Grands centres commerciaux	2 379,8	2 362,1
Commerce de flux	514,2	505,1
Retail parks	684,5	697,7
Autres	49,5	52,3
TOTAL	**3 628,0**	**3 617,2**

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2023	**2,9**	**(100,3)**	**(97,5)**
Variations	(1,8)	6,5	4,7
Actualisation	–	–	–
Transferts	–	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre	–	(0,2)	(0,2)
Au 31 décembre 2024	**1,1**	**(94,2)**	**(93,1)**
Variation BFR au 31 décembre 2024	**(1,8)**	**6,5**	**4,7**

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(5,0)	(5,0)
Immobilisations corporelles	(26,9)	(8,0)
Immeubles de placement	(37,7)	(25,2)
TOTAL	**(69,6)**	**(38,2)**

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	**487,3**	**(241,1)**	**246,2**	**235,8**
Marques	**127,0**	**(28,0)**	**99,0**	**115,0**
Relations clientèles	**203,9**	**(202,6)**	**1,3**	**3,6**
Logiciels, brevets & droits similaires	78,7	(67,0)	11,7	14,7
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,8	(0,1)	0,7	0,1
Autres immobilisations incorporelles	**79,8**	**(67,1)**	**12,7**	**15,1**
TOTAL	**898,0**	**(538,8)**	**359,2**	**369,5**

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur nette en début de période	**369,5**	**344,3**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5,0	5,0
Cession et mise au rebut	(0,2)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	10,5	46,0
Dotations nettes aux amortissements	(25,5)	(25,8)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	**359,2**	**369,5**

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Comme indiqué dans les notes 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés, déterminée par un expert indépendant dans le cadre de la clôture annuelle.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été approuvées par la Gérance en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires s'inscrit en ligne avec la feuille de route stratégique du Groupe qui prévoit une remontée progressive des marges et une maîtrise forte des engagements dans un marché durablement contraint.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- taux d'actualisation compris entre 9,25 % et 10,75 % ;
- taux de croissance perpétuelle égal à 2,25 % ;
- un chiffre d'affaires terminal central inférieur de - 18,5 % à celui de la dernière année du plan d'affaires ;
- un taux de marge terminal central inférieur de - 395 bps à celui de la dernière année du plan d'affaires ;
- un besoin en fonds de roulement terminal supérieur de 30 % à celui de la dernière année du plan d'affaires.

Les expertises fournissent une fourchette basse et une fourchette haute de valeur d'entreprise déterminées en faisant varier le chiffre d'affaires terminal de + ou - 6,25 % et le taux de marge de + ou - 85 bps.

Au 31 décembre 2024, sur la base des hypothèses ci-dessus et les sensibilités sur la marge et le chiffre d'affaires ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont nettement supérieures à leurs valeurs nettes comptables. Aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée à fin décembre 2024.

Une sensibilité de + ou - 100 bps sur le taux d'actualisation et de + ou - 25 bps sur le taux de croissance perpétuel conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2024.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 99,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation ont été menés sur la base d'une évaluation par un expert indépendant.

Les conséquences de ces tests ont été considérées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024, avec pour certaines une dépréciation (environ 16 millions d'euros enregistrés au sein de l'état du résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nette sur autres actifs immobilisés » et dans le compte de résultat analytique sur les lignes « Dotations nettes aux amortissements et provisions »).

Par ailleurs, les tests de sensibilité des valeurs des autres marques ne présentent pas de risque de dépréciation (+/- 1 % sur le taux d'actualisation, +/- 0,1 % sur le taux de redevance).

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissement	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2023	**171,5**	**6,7**	**0,0**	**178,1**	**(54,4)**	**(3,1)**	**(0,0)**	**(57,5)**	**120,6**
Nouveaux contrats/Dotations	10,8	2,0	–	12,8	(17,2)	(2,0)	(0,0)	(19,2)	(6,3)
Résiliations de contrats/ Reprises	(7,5)	(2,4)	(0,0)	(10,0)	6,2	1,5	0,0	7,8	(2,2)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	**175,8**	**6,2**	**(0,0)**	**182,0**	**(65,4)**	**(3,6)**	**–**	**(68,9)**	**113,1**

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, les locations de véhicules, ainsi que les locations des toitures où le groupe acquis, Prejeance Industrial, exploite ses infrastructures photovoltaïques.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

Les variations de la période sont généralement liées à la signature de nouveaux baux et/ou à la révision des contrats (par exemple la durée), et/ou à la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	**992,3**	**1 140,6**	**(133,4)**	**(14,9)**
Actifs sur contrats	**507,2**	**536,0**	**(27,8)**	**(1,0)**
Créances clients nettes	301,1	326,5	(36,6)	11,1
Autres créances d'exploitation nettes	652,0	600,9	63,5	(12,4)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	**953,1**	**927,4**	**27,0**	**(1,3)**
Passifs sur contrats	**(130,2)**	**(257,0)**	**125,9**	**0,9**
Dettes fournisseurs	(1 296,7)	(1 121,4)	(172,1)	(3,2)
Autres dettes d'exploitation	(581,7)	(592,9)	20,6	(9,4)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	**(1 878,4)**	**(1 714,4)**	**(151,5)**	**(12,5)**
BFR D'EXPLOITATION	**444,0**	**632,6**	**(159,8)**	**(28,8)**

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession/acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement liée à l'activité de promotion, notamment du fait de la cession de trois sites logistiques.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence) et plus marginalement à des mouvements au sein de l'activité Commerce (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets).

7.4.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2023	**1 185,7**	**(26,4)**	**1 159,3**
Variation	(56,8)	(0,0)	(56,8)
Dotations	–	(95,9)	(95,9)
Reprises	–	2,5	2,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(0,6)	–	(0,6)
Variation de périmètre	131,9	0,1	132,0
Au 31 décembre 2023	**1 260,2**	**(119,6)**	**1 140,6**
Variation	(128,4)	0,3	(128,1)
Dotations	–	(19,9)	(19,9)
Reprises	–	14,6	14,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	3,9	(0,4)	3,5
Variation de périmètre	(19,8)	1,5	(18,3)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	**1 115,8**	**(123,6)**	**992,3**

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence) et plus marginalement à des mouvements au sein de l'activité Commerce (transferts d'actifs d'immeubles de placement à stocks effectués suite aux changements de nature des projets).

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés bruts	**355,8**	**374,9**
Perte de valeur à l'ouverture	**(48,4)**	**(43,0)**
Dotations	(20,1)	(17,5)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reclassement	0,1	0,2
Reprises	13,8	11,9
Perte de valeur à la clôture	**(54,7)**	**(48,4)**
CRÉANCES CLIENTS NETTES	**301,1**	**326,5**
Avances et acomptes versés	68,0	49,4
Créances de TVA	375,6	390,2
Débiteurs divers	116,5	48,4
Charges constatées d'avance	55,5	68,6
Comptes mandants débiteurs	43,8	55,1
Total autres créances d'exploitation brutes	**659,5**	**611,7**
Perte de valeur à l'ouverture	**(10,8)**	**(1,6)**
Dotations	(1,5)	(9,5)
Reprises	4,8	0,2
Perte de valeur à la clôture	**(7,5)**	**(10,8)**
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	**652,0**	**600,9**
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**953,1**	**927,4**
Créances sur cession d'immobilisations	1,1	2,9
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	**954,1**	**930,2**

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2024
Total brut créances clients	**355,8**
Dépréciations sur créances clients	(54,7)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	**301,1**
Clients factures à établir	(56,0)
Clients non exigibles	(44,7)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	**200,3**

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles (brut)	255,0	121,6	0,5	24,2	4,5	104,2
Dépréciation	(54,7)	–	–	–	–	(54,7)
Clients et comptes rattachés exigibles	**200,3**	121,6	0,5	24,2	4,5	49,5

Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non-recouvrement était avéré.

Les créances clients liées à l'activité de promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées dans le Groupe aux vendeurs de terrains lors de la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**1 296,7**	**1 121,4**
Avances et acomptes reçus des clients	17,5	10,9
TVA collectée	291,3	284,1
Autres dettes fiscales et sociales	51,1	53,0
Produits constatés d'avance	16,4	27,3
Autres dettes	173,0	163,6
Comptes mandants créditeurs	32,3	54,0
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	**581,7**	**592,9**
Dettes sur immobilisations	94,2	100,3
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	**1 972,5**	**1 814,7**

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie.

Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2024

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[a]	Niveau 2[b]	Niveau 3[c]
ACTIFS NON COURANTS	**374,7**	**154,6**	**219,4**	**–**	**0,8**	**–**	**–**	**–**	**–**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	357,7	154,6	203,2	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courants	17,0	–	16,2	–	0,8	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 813,5**	**–**	**1 718,9**	**–**	**–**	**94,6**	**–**	**94,6**	**–**
Clients et autres créances	954,1	–	954,1	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	25,2	–	25,2	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	55,3	–	–	–	–	55,3	–	55,3	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	778,9	–	739,5	–	–	39,3	–	39,3	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 516,4**	**–**	**–**	**2 516,4**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 467,6	–	–	2 467,6	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	48,7	–	–	48,7	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**2 518,3**	**–**	**–**	**2 504,6**	**–**	**13,7**	**–**	**13,7**	**–**
Emprunts et dettes financières	532,1	–	–	532,1	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	13,7	–	–	–	–	13,7	–	13,7	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 972,5	–	–	1 972,5	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.
(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.
(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2023

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[a]	Niveau 2[b]	Niveau 3[c]
ACTIFS NON COURANTS	**362,7**	**82,4**	**258,9**	**–**	**1,1**	**20,3**	**–**	**20,3**	**–**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	327,1	82,4	244,7	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courants	35,6	–	14,2	–	1,1	20,3	–	20,3	–
ACTIFS COURANTS	**1 770,8**	**–**	**1 518,2**	**–**	**–**	**252,6**	**–**	**252,6**	**–**
Clients et autres créances	930,2	–	930,2	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	25,8	–	25,8	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	101,7	–	–	–	–	101,7	–	101,7	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	713,1	–	562,2	–	–	150,9	–	150,9	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 299,4**	**–**	**–**	**2 299,4**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 254,8	–	–	2 254,8	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	44,6	–	–	44,6	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**2 484,3**	**–**	**–**	**2 483,7**	**–**	**0,7**	**–**	**0,7**	**–**
Emprunts et dettes financières	637,7	–	–	637,7	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	32,0	–	–	31,3	–	0,7	–	0,7	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 814,7	–	–	1 814,7	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.
(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.
(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers.

Le Groupe détient un portefeuille de *swaps* et *caps* destiné à la couverture globale du risque de taux sur l'ensemble de ses financements.

Au 31 décembre 2024, le Groupe bénéficie d'une position de couverture de taux significative. Cette situation est le résultat de la politique de gestion des risques globaux du Groupe.

L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Swaps de taux d'intérêt	29,2	81,5
Caps de taux d'intérêt	10,6	17,0
Intérêts courus non échus	1,9	2,5
Primes et soultes restant à payer	–	(31,3)
TOTAL	**41,6**	**69,7**

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêt au 31 décembre 2024.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
ALTAREA payeur à taux fixe – *swap*	1 556,3	1 350,3	1 269,2	1 263,0	1 031,6	825,1
ALTAREA payeur à taux variable – *swap*	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux – *swaption*	500,0	500,0	–	–	–	–
ALTAREA – *cap*	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
TOTAL	**2 318,8**	**2 112,8**	**1 531,7**	**1 525,5**	**1 031,6**	**825,1**
Taux moyen de couverture	0,87 %	1,10 %	1,50 %	1,50 %	1,94 %	2,07 %

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
ALTAREA payeur à taux fixe – *swap*	925,0	1 150,0	950,0	875,0	875,0	650,0
ALTAREA payeur à taux variable – *swap*	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe – *swaption*	500,0	–	–	–	–	–
ALTAREA – *cap*	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	–
TOTAL	**1 687,5**	**1 412,5**	**1 212,5**	**1 137,5**	**1 137,5**	**650,0**
Taux moyen de couverture	1,39 %	1,28 %	1,33 %	1,40 %	1,40 %	0,83 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 451,7)	(1 094,4)	(1 043,9)	(1 043,8)	(593,8)	(593,8)
Endettement bancaire à taux variable	(1 008,7)	(943,2)	(872,1)	(844,9)	(421,7)	(234,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	778,9	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(1 681,5)**	**(2 037,5)**	**(1 916,0)**	**(1 888,7)**	**(1 015,6)**	**(828,6)**
Swap	1 556,3	1 350,3	1 269,2	1 263,0	1 031,6	825,1
Swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**2 318,8**	**2 112,8**	**1 531,7**	**1 525,5**	**1 031,6**	**825,1**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**637,3**	**75,3**	**(384,3)**	**(363,2)**	**16,0**	**(3,5)**

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 405,6)	(1 129,5)	(794,3)	(743,9)	(743,8)	(293,8)
Endettement bancaire à taux variable	(954,6)	(725,4)	(641,8)	(578,9)	(519,0)	(114,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	713,1	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(1 647,1)**	**(1 854,9)**	**(1 436,2)**	**(1 322,8)**	**(1 262,8)**	**(407,8)**
Swap	925,0	1 150,0	950,0	875,0	875,0	650,0
Swaption	500,0	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**1 687,5**	**1 412,5**	**1 212,5**	**1 137,5**	**1 137,5**	**650,0**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**40,4**	**(442,4)**	**(223,7)**	**(185,3)**	**(125,3)**	**242,2**

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/ Diminution des taux d'intérêt	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2024	+ 50 bps	+ 5,0 millions d'euros	+ 22,2 millions d'euros
	- 50 bps	- 5,0 millions d'euros	- 41,6 millions d'euros
31/12/2023	+ 50 bps	+ 0,9 million d'euros	+ 31,7 millions d'euros
	- 50 bps	- 0,2 million d'euros	- 32,6 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose d'un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 778,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 713,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Depuis 2023, un *cashpooling* Groupe, automatisé, est en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2024, d'une capacité de tirage de 1 290 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), totalement libre d'utilisation.

Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Les *covenants* à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires et obligataires cotés et certains crédits bancaires hypothécaires pour un montant de 770 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (334,5 millions hors intérêts courus non échus) est aussi soumis à des *covenants* de levier.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants groupe Altarea	31/12/2024	*Covenants* Altareit consolidé	31/12/2024
***Loan To Value* (LTV)**				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	28,5 %		
***Interest Cover Ratio* (ICR)**				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,6		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	3,8

Au 31 décembre 2024, la Société respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux, ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

Concernant les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. Dans l'activité commerce, les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières principalement sous forme de dépôts de garantie.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

(en pourcentage)	31/12/2024		31/12/2023	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Concert élargi[(a)]	46,04	46,05	45,51	45,82
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,43	24,44	24,11	24,27
APG (ABP)	6,30	6,30	6,65	6,69
Opus Investment BV[(b)]	1,50	1,50	1,59	1,60
Autodétention	0,03	–	0,66	–
FCPE	1,18	1,18	1,20	1,21
Public	20,51	20,52	20,28	20,42
TOTAL	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

(a) Concert existant entre le groupe de contrôle de Monsieur Alain Taravella (comprenant les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille), Monsieur Jacques Nicolet (y compris la société qu'il contrôle), et jusqu'au 6 janvier 2025, Monsieur Jacques Ehrmann.
(b) Dirigée et contrôlée par Monsieur Christian de Gournay, et les actions détenues par ce dernier.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président fondateur du Groupe) et sa famille, qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine, et Altager.

La Gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2, unique associé commandité, dont le président est M. Alain Taravella, et les directeurs généraux sont M. Jacques Ehrmann [(1)], M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités et, accessoirement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altarea, *inter alii*, d'autre part.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,3 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

(1) M. Jacques Ehrmann est directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025. M. Edward Arkwright a été nommé en qualité de directeur général d'Altafi 2 à compter de cette date.

Actifs et passifs envers les parties liées

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Clients et autres créances	0,2	0,2
TOTAL ACTIF	**0,2**	**0,2**
Dettes fournisseurs et autres dettes[(a)]	0,0	0,6
TOTAL PASSIF	**0,0**	**0,6**

(a) Correspond à la rémunération variable de la Gérance.

Par ailleurs des conventions de management *fees* ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, par Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces *management fees* a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées et est conforme aux prix du marché.

Rémunération de la Gérance

La rémunération de la Gérance est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires [(1)].

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

La rémunération annuelle fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est globalement de 1,2 million d'euros HT pour 2024 (contre 1,8 million d'euros HT pour 2023), aucune rémunération variable annuelle n'étant susceptible d'être due à la Gérance par Altarea ou Altareit pour l'exercice 2024, ce compte tenu de la renonciation effectuée *ab initio* par la Gérance à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et à l'intégralité de toute rémunération variable annuelle.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Salaires bruts[(a)]	4,2	4,2
Charges sociales	1,8	1,8
Paiements fondés sur des actions[(b)]	8,2	8,5
Nombre Actions livrées au cours de la période	*41 066*	*22 391*
Avantages postérieurs à l'emploi[(c)]	–	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme[(d)]	0,1	0,0
Indemnités de fin de contrat[(e)]	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,5	0,5
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,7	0,8

(a) Rémunérations fixes et variables.
(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.
(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.
(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.
(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	175 315	153 406

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales et (ii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

(1) M. Alain Taravella n'a perçu aucune rémunération de la part d'Altarea ou de ses filiales au cours de l'exercice écoulé. Il perçoit une rémunération de la part d'une société holding détenant une participation dans la société Altarea qu'il contrôle avec sa famille.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres ou des engagements de non-cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Engagements reçus liés au périmètre	**11,5**	**10,5**	**4,3**	**6,2**	**–**
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	**129,2**	**155,4**	**130,6**	**6,9**	**17,8**
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	101,3	127,0	127,0	–	–
Cautions reçues des locataires	25,1	25,7	2,4	6,9	16,3
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	1,5	–	–	1,5
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	1,3	1,3	1,3	–	–
TOTAL	**140,7**	**165,8**	**134,9**	**13,1**	**17,8**
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	**11,0**	**11,0**	**5,0**	**6,0**	**–**
Engagements donnés liés au périmètre	**38,5**	**38,5**	**35,0**	**3,5**	**–**
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	**2 120,5**	**1 576,0**	**805,4**	**723,2**	**47,5**
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 805,5	1 337,7	700,5	637,2	–
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	189,1	144,9	61,9	61,0	22,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	81,0	34,7	20,0	14,3	0,5
Autres cautions et garanties données	44,9	58,7	23,0	10,7	25,0
TOTAL	**2 170,0**	**1 625,5**	**845,4**	**732,6**	**47,5**

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 127,0 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnes liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurances. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
À moins d'un an	200,0	200,0
Entre 1 et 5 ans	418,2	433,5
Plus de 5 ans	170,5	186,6
LOYERS MINIMUM GARANTIS	**788,8**	**820,1**

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou pour lesquels la procédure est en cours.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	E&Y				Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(en millions d'euros)	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altarea SCA	0,3	0,2	23 %	18 %	0,2	0,2	15 %	18 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,5	17 %	16 %
■ Filiales intégrées globalement	0,7	0,9	62 %	70 %	1,3	1,0	77 %	77 %	0,1	0,2	100 %	100 %	2,1	2,2	68 %	75 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altarea SCA	0,1	0,2	5 %	11 %	0,1	–	0 %	0 %	–	–	0 %	0 %	0,2	0,2	2 %	5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,1	–	6 %	0 %	0,1	0,1	4 %	5 %	0,1	0,0	0 %	0 %	0,3	0,1	9 %	4 %
Certifications des informations en matière de durabilité																
■ Altarea SCA	0,1	-	5 %	0 %	0,1	-	4 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,1	-	4 %	0 %
TOTAL	**1,2**	**1,3**	**100 %**	**100 %**	**1,7**	**1,3**	**100 %**	**100 %**	**0,2**	**0,2**	**100 %**	**100 %**	**3,1**	**2,9**	**100 %**	**100 %**

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

l'opinionEn exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée cidessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2024, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 345, dont M€ 246 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 99 principalement relatifs aux marques Cogedim, Woodeum, et Histoire & Patrimoine. Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation systématique tous les ans ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue. Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.3.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible). La valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'UGT ou du groupe d'UGT. La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testé repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction de votre groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions le cas échéant. Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable. Compte tenu des montants et de la sensibilité, notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus défini par votre groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en UGT. Nos travaux ont également consisté à : ■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons apprécié les hypothèses opérationnelles retenues par votre groupe pour refléter dans les projections de flux de trésorerie futurs les conséquences de la crise immobilière qui se poursuit ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

Évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction

Risque identifié	Notre réponse
Le portefeuille d'immeubles de placement de votre groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre. Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 4 016, soit 48 % du total de l'actif, dont M€ 3 628 d'immeubles de placement évalués à la juste valeur, M€ 256 de droits d'utilisation sur immeubles de placement et M€ 132 d'immeubles de placement évalués au coût. En application de la norme IAS 40, votre groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. A défaut, ils sont maintenus au coût et font l'objet de tests de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur. Comme indiqué dans la note 2.3.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement ou de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur. Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, votre groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts externes indépendants donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et aux droits de mutation. Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation : ■ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ; ■ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et aux revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la part de la direction, établis sur la base des rapports des experts indépendants. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour l'évaluation des immeubles de placement, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction mis en œuvre par votre groupe. Nos travaux ont également consisté à : ■ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de mode de rémunération définies par votre groupe ainsi que leur compétence au regard de leurs qualifications professionnelles et de leur expérience ; ■ prendre connaissance des instructions que la direction de votre groupe a données aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux ; ■ examiner, par sondages, la cohérence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ■ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; ■ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et, en incluant dans notre équipe d'audit nos experts en évaluation, apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ; ■ approcher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés. Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement ou de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient). Concernant les immeubles de placement en cours de développement ou de construction maintenus au coût, nous avons analysé, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets de votre groupe, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation et l'élaboration des évaluations réalisées dans ce cadre.

Evaluation des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2024, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 992. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ 133 pour l'exercice 2024. Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts des ventes (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes de votre groupe selon la « méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode. Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part du prix de revient reconnu à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient. Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés de votre groupe et de l'importance du jugement de la direction nécessaire pour la comptabilisation de ces éléments, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.	Nos travaux ont principalement consisté à : ■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ; ■ examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes sur la base d'un échantillon ; ■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretiens avec la direction ; ■ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ; ■ revoir, par entretiens avec les opérationnels, à partir d'un échantillon d'opérations, les opérations significatives présentant des taux de marge inférieurs ou supérieurs au taux de marge moyen des opérations de promotion de votre groupe. Pour ce qui concerne les contrats déficitaires significatifs, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ; ■ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables à partir d'entretiens avec la direction. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la quinzième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG et Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de nondétection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sousjacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 82127 à L. 82134 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem

3

COMPTES ANNUELS 2024

3.1 ÉTATS FINANCIERS 120

3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 124

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice 124

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables 125

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes 127

3.3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 140

3.3.1 Informations sur les délais de paiement 140

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices 141

3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 142

3.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 146

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques *(en milliers d'euros)*	2024	2023
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	9 366,3	8 208,5
Chiffre d'affaires net	**9 366,3**	**8 208,5**
Production stockée		
Production immobilisée	1 500,1	11 385,4
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 303,1	536,0
Autres produits	17,8	(19,5)
Produits d'exploitation	**12 187,3**	**20 110,5**
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	7 820,7	19 531,0
Impôts, taxes et versements assimilés	153,8	589,4
Salaires et traitements	856,4	737,4
Charges sociales	221,3	201,9
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 179,0	1 340,5
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	27,3	121,6
Pour risques et charges : dotations aux provisions	92,4	266,3
Autres charges	1 147,6	693,8
Charges d'exploitation	**12 498,5**	**23 481,8**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(311,2)**	**(3 371,3)**
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	64 746,5	85 988,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 812,4	7 383,5
Autres intérêts et produits assimilés	83 089,3	51 306,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 098,6	162,0
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Produits financiers	**162 746,7**	**144 840,0**
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 448,9	12 670,0
Intérêts et charges assimilées	104 615,9	124 320,1
Différences négatives de change	1,1	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	**112 065,8**	**136 990,0**
RÉSULTAT FINANCIER	**50 680,9**	**7 850,0**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**50 369,8**	**4 478,6**

Compte de résultat (en liste) suite

Rubriques *(en milliers d'euros)*	**2024**	**2023**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 505,9	20 050,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		312,9
Produits exceptionnels	**64 505,9**	**20 362,9**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	2,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	70 139,4	20 733,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	**70 139,7**	**20 736,0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(5 633,8)**	**(373,1)**
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		(1 082,4)
Total des produits	**239 440,0**	**185 313,4**
Total des charges	**194 704,0**	**180 125,5**
BÉNÉFICE OU PERTE	**44 735,9**	**5 187,9**

Bilan actif

Rubriques *(en milliers d'euros)*	**Montant Brut**	**Amortissements Provisions**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0		
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 728,5		5 728,5	5 728,5
Constructions	55 142,0	18 164,4	36 977,6	37 270,4
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	264,3		264,3	656,1
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	1476 626,0	9 856,2	1466 769,8	1476 852,6
Créances rattachées à des participations	623 091,4		623 091,4	571 320,5
Autres titres immobilisés				
Prêts	60 876,3		60 876,3	138 634,7
Autres immobilisations financières	6,1		6,1	3 719,2
ACTIF IMMOBILISÉ	**2 223 204,6**	**29 489,2**	**2 193 715,3**	**2 234 183,3**
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	3 164,3	2 855,7	4 545,1
Autres	25 861,0		25 861,0	52 155,0
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 662 354 euros)	662,4		662,4	14 899,3
Instruments de trésorerie	**16 103,6**		**16 103,6**	**47 979,3**
Disponibilités	**18 970,7**		**18 970,7**	**1 040,9**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	**67 617,6**	**3 164,3**	**64 453,3**	**120 619,5**
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	2 289,1		2 289,1	2 389,0
Écarts de conversion actif	6 701,0		6 701,0	
TOTAL GÉNÉRAL	**2 299 812,3**	**32 653,5**	**2 267 158,8**	**2 357 191,8**

Bilan passif

Rubriques *(en milliers d'euros)*	**2024**	**2023**
Capital (dont versé 334 591,8)	334 591,8	316 866,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	330 711,5	420 375,9
Écarts de réévaluation	(1 499,5)	(1 499,5)
Réserve légale	31 394,3	31 134,9
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,0	0,0
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**44 735,9**	**5 187,9**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**739 934,1**	**772 066,1**
Provisions pour risques	6 804,8	520,4
Provisions pour charges		
PROVISIONS	**6 804,8**	**520,4**
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	**223 499,8**	**223 499,8**
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1117 365,1	1 070 681,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9	26 356,2
Emprunts et dettes financières diverses	127 987,9	254 760,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	20,0	20,8
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6	4 401,4
Dettes fiscales et sociales	1 041,9	1 137,1
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7	3 101,2
Autres dettes	7 775,0	646,7
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	**1 296 920,1**	**1 361 105,5**
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	**2 267 158,8**	**2 357 191,8**

3.2 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2025 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les Vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) – en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-remploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux managements packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

Réalisation d'une émission obligataire de 300 millions d'euros

Altarea a réalisé le 2 octobre 2024 une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 7 ans (2 octobre 2031) avec un coupon annuel de 5,50 %. Cette émission s'inscrit dans une stratégie de financement visant à consolider la position de liquidité et à allonger la durée de la dette.

Renforcement des fonds propres

Le paiement partiel du dividende en actions en date du 5 juillet 2024 a conduit à une augmentation de capital de 16,5 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 74,8 millions d'euros, entraînant la création de 1 080 657 actions nouvelles.

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 0,1 million d'euros, assortie d'une prime d'émission de 0,6 million d'euros, conduisant à la création de 8 930 actions nouvelles.

Cession des participations détenues dans MRM, BV2 et Limoges Invest

Altarea a cédé la participation de 15,94 % qu'elle détenait dans la société MRM pour 15,3 millions, dégageant une moins-value – nette de la reprise de provision dotée fin 2023 – de 6,5 millions d'euros.

La Société a par ailleurs apporté à Foncière Altarea les participations qu'elle détenait dans les sociétés BV2 (15 %) et Limoges Invest (20 %). Ces apports ont été réalisés à la valeur réelle s'agissant de BV2 et à la valeur comptable s'agissant de Limoges Invest pour une valorisation totale de 33,8 millions d'euros. Ils ont été rémunérés en titres Foncières Altarea et ont dégagé une plus-value de cession de 3,8 millions d'euros.

Les résultats de cession (hors reprise de provision) sont classés en résultat exceptionnel en Produits et Charges sur opérations en capital.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (Centres Commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par un expert externe (John Lang Lasalle).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres et attribution d'actions gratuites

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement :
  - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations, ou
  - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Provisions

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (*swaps/caps*) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1er janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles *(en milliers d'euros)*	**31/12/2023**	**Augmentation**	**Diminution**	**31/12/2024**
Logiciels	1 420,0			1 420,0
TOTAL	**1 420,0**			**1 420,0**

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements *(en milliers d'euros)*	**31/12/2023**	**Dotations**	**Reprises**	**31/12/2024**
Logiciels	1 420,0			1 420,0
TOTAL	**1 420,0**			**1 420,0**

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles *(en milliers d'euros)*	31/12/2023	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2024
Terrains	**5 728,5**			**5 728,5**
Constructions	**53 255,8**	**1 886,2**		**55 142,0**
Structure (Gros Œuvre et VRD)	20 837,3			20 837,3
Façades, Étanchéité	5 209,3			5 209,3
Équipements techniques et IGT	15 628,0			15 628,0
Aménagements et agencements	11 581,3	1 886,2		13 467,4
Autres immobilisations	**49,9**			**49,9**
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0			26,0
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	**656,1**	**1 495,7**	**1 887,5**	**264,3**
Foncier				
Constructions	648,9	1 178,4	1 827,3	
Autres	7,2	317,3	60,2	264,3
TOTAL	**59 690,3**	**3 381,8**	**1 887,5**	**61 184,7**

L'augmentation du poste Immobilisations corporelles concerne l'extension du *retail park* La Vigie (Strasbourg).

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements *(en milliers d'euros)*	31/12/2023	Dotations	Cessions	31/12/2024
Terrains				
Constructions	**15 985,4**	**2 179,0**		**18 164,4**
Structure (gros œuvre et VRD)	2 834,0	435,4		3 269,4
Façades	1 529,1	233,6		1 762,7
Équipements techniques et IGT	6 080,4	925,6		7 006,0
Aménagements et agencements	5 541,9	584,5		6 126,3
Autres immobilisations	**48,7**			**48,7**
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8			24,8
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	**16 034,1**	**2 179,0**		**18 213,1**

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières *(en milliers d'euros)*	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Titres de participations	**1497 807,4**	**33 812,3**	**54 993,7**	**1476 626,0**
Créances financières	**713 674,4**	**102 244,2**	**131 944,7**	**683 973,9**
Créances rattachées à des participations	571 320,5	94 428,4	42 657,5	623 091,4
Prêts et autres immobilisations	142 353,9	7 815,8	89 287,2	60 882,5
TOTAL	**2 211 481,9**	**136 056,5**	**186 938,5**	**2 160 599,9**

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste titres de participation s'explique principalement par :

- la cession de la participation dans MRM pour 25,0 millions d'euros ; cette cession a dégagé une moins-value – nette de la reprise de provision dotée fin 2023 – de 6,5 millions d'euros ;
- l'apport à Foncière Altarea des participations dans les sociétés BV2 et Limoges Invest pour 30,0 millions d'euros ; cet apport a été rémunéré en titres Foncière Altarea pour 33,8 millions d'euros et a dégagé une plus-value de cession de 3,8 millions d'euros.

La variation des créances financières s'explique notamment par l'augmentation des prêts et avances octroyés à Foncière Altarea et Altareit pour 94,4 millions d'euros.

Tableau des provisions des immobilisations financières

		Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		
Dépréciations *(en milliers d'euros)*	31/12/2023	Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2024
Dépréciations des titres de participation	20 954,8			11 098,6	9 856,2
Dépréciations des autres immobilisations financières					
TOTAL	**20 954,8**			**11 098,6**	**9 856,2**

La variation des provisions s'explique essentiellement par les reprises de provisions sur les titres MRM pour 3,1 millions d'euros (cession des titres) et sur les parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 8,0 millions d'euros (évolution positive de l'actif net réévalué de la Société).

Créances

Elles sont constituées de créances groupe, de créances clients des centres commerciaux, et de créances fiscales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Créances	Montant brut 2024	Provision	Montant net 2024	Montant net 2023
Créances clients et comptes rattachés	**6 020,0**	**(3 164,3)**	**2 855,7**	**4 545,1**
Autres créances	**25 861,0**		**25 861,0**	**52 155,0**
Personnel et comptes rattachés	16,6		16,6	5,4
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				1,4
Impôts sur les bénéfices	3 156,5		3 156,5	3 156,5
Taxe sur la valeur ajoutée	1 464,7		1 464,7	2 843,5
Divers	12,9		12,9	14,1
Groupe et associés	20 141,1		20 141,1	44 286,2
Débiteurs divers	1 069,2		1 069,2	1 847,8
Charges constatées d'avance				
TOTAL	**31 881,0**	**(3 164,3)**	**28 716,7**	**56 700,1**

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances *(en milliers d'euros)*	Montant brut 2024	à 1 an	À plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	6 020,0	
Personnel et comptes rattachés	16,6	16,6	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	3 156,5	3 156,5	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 464,7	1 464,7	
Divers	12,9	12,9	
Groupe et associés	20 141,1	20 141,1	
Débiteurs divers	1 069,2	1 069,2	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**31 881,0**	**31 881,0**	

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan *(en milliers d'euros)*	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		3 713,1
Clients et comptes rattachés	1 551,1	221,7
Autres créances	12,9	12,9
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	3 340,3	
TOTAL	**4 904,3**	**3 947,7**

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 0,6 million d'euros (14,9 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Valeurs mobilières de placement	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2024
Actions propres	14 899,3	6 296,2	20 533,2		662,4
TOTAL	**14 899,3**	**6 296,2**	**20 533,2**		**662,4**
Nb Actions	137 729	73 022	203 651		7 100

Au 31 décembre 2024, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation de cours.

Instruments de trésorerie

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur les instruments financiers.

Instruments de trésorerie	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2024
Instruments de trésorerie	47 979,3	19 113,3	50 989,0		16 103,6
TOTAL	**47 979,3**	**19 113,3**	**50 989,0**		**16 103,6**

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Le solde à étaler à fin 2024 s'élève à 16,1 millions d'euros à l'actif du bilan.

Tableau des dépréciations

		Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		
Provisions pour dépréciations	31/12/2023	Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2024
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	3 892,3	27,3		755,2	3 164,3
Autres dépréciations					
TOTAL	**3 892,3**	**27,3**		**755,2**	**3 164,3**

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Capitaux Propres	31/12/2023	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variations 2024	31/12/2024
Capital Social	316 866,8			17 725,0		334 591,8
Primes d'émission et d'apport/Écart de réévaluation	418 876,4		(163 956,4)	74 292,1		329 212,0
Réserve légale	31 134,9	259,4				31 394,3
Réserve disponible	0,0					0,0
Report à nouveau		4 928,5	(4 928,5)			
Résultat de l'exercice	5 187,9	(5 187,9)			44 735,9	44 735,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	**772 066,1**		**(168 884,9)**	**92 017,1**	**44 735,9**	**739 934,1**

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 0,3 million d'euros, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2024 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 8 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 réparti entre 166,4 millions d'euros aux associés commanditaires et 2,5 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende préciputaire.

Ce dividende a été partiellement payé en actions, conduisant à une augmentation de capital de 16,5 millions d'euros assortie d'une prime d'émission de 74,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, compte tenu des autres opérations sur le capital intervenues au cours de l'exercice (augmentations de capital au titre du FCPE et résultant des livraisons d'actions attribuées gratuitement), le capital s'élève à 334,6 millions d'euros, divisé en 21 896 835 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le nombre d'actions créées au cours de l'exercice est de 1 160 013.

Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Provisions

		Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		
Provisions pour Risques & Charges	**31/12/2023**	**Dotation**	**Provisions devenues sans objet**	**Provisions utilisées**	**31/12/2024**
Autres provisions pour risques et charges	520,4	6 793,4	44,5	464,5	6 804,8
TOTAL	**520,4**	**6 793,4**	**44,5**	**464,5**	**6 804,8**

Les provisions pour risques et charges au 31 décembre 2024 correspondent principalement à la provision de 6 701 milliers d'euros dotée au cours de l'exercice à hauteur des pertes latentes sur les instruments financiers non adossés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes *(en milliers d'euros)*	31/12/2024	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
Dettes financières	**1 282 205,9**	**147 205,9**	**535 000,0**	**600 000,0**	**1 351 798,3**
Autres emprunts obligataires	1 117 365,1	17 365,1	500 000,0	600 000,0	1 070 681,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9	1 852,9	35 000,0		26 356,2
Emprunts et dettes financières divers	1 789,1	1 789,1			123 938,1
Groupe et associés	126 198,8	126 198,8			130 822,7
Dettes et autres dettes	**14 714,2**	**14 714,2**			**9 307,2**
Fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6	3 831,6			4 401,4
Personnel et comptes rattachés	38,4	38,4			27,6
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	84,0	84,0			53,4
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	918,4	918,4			878,7
Autres impôts, taxes et assimilés	1,1	1,1			177,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7	2 045,7			3 101,2
Autres dettes	7 794,9	7 794,9			667,4
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL	**1 296 920,1**	**161 920,1**	**535 000,0**	**600 000,0**	**1 361 105,5**

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Variation de l'amortissement sur la prime *(en milliers d'euros)*	31/12/2023	+	-	31/12/2024
Prime de remboursement des obligations	2 389,0	648,0	747,9	2 289,1
TOTAL	**2 389,0**			**2 289,1**

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amorties sur la durée de l'emprunt à hauteur de 0,6 million d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	17 365,1	15 981,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	903,5	1 356,2
Emprunts et dettes financières divers		29 907,4
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	484,3	4 400,5
Dettes fiscales et sociales	108,8	243,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 354,8	2 108,1
Autres dettes	37,1	38,1
TOTAL	**20 253,6**	**54 035,6**

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires *(en milliers d'euros)*	31/12/2024	31/12/2023
Loyers & Charges locatives refacturées	4 703,1	3 339,3
Droits d'entrée		
Prestations	4 605,4	4 612,1
Autres	57,8	257,1
TOTAL	**9 366,3**	**8 208,5**

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation *(en milliers d'euros)*	31/12/2024	31/12/2023
Production immobilisée	1 500,1	11 385,4
Reprises de provisions & dépréciations	1 264,3	515,2
Refacturations intra groupe et transferts de charges		
Autres	56,7	1,3
TOTAL	**2 821,1**	**11 902,0**

Les reprises de provisions concernent principalement des livraisons de plans d'actions gratuites et les reprises de dépréciations des créances clients.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation *(en milliers d'euros)*	31/12/2024	31/12/2023
Charges locatives et Copropriété [(a)]	629,6	559,2
Entretien et Réparations	114,4	53,3
Primes d'Assurance		69,4
Commissions et honoraires [(b)]	2 358,7	3 284,5
Publicité et relations publiques	14,5	68,1
Services Bancaires et comptes assimilés[(c)]	3 010,3	3 652,5
Impôts & Taxes	153,8	589,4
Charges de personnel	1 077,7	939,2
Dotations aux amortissements et provisions	2 298,7	1 728,4
Achats immobilisés [(d)]	1 500,1	11 642,5
Autres Charges	1 340,7	895,3
TOTAL	**12 498,5**	**23 481,8**

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
(b) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la gérance.
(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.
(d) Les achats immobilisés en 2024 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
Dividendes	32 200,0	56 798,3
Intérêts sur prêts	3 812,4	7 383,5
Produits de comptes courants	25 946,0	27 795,3
Produits sur instruments financiers (*swaps, caps*)	79 155,1	48 420,3
Commissions sur Cautions	2 771,3	2 829,1
Remontées de résultat des filiales	6 600,5	1 419,7
Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	11 098,6	162,0
Autres produits financiers	1 163,0	31,8
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**162 746,7**	**144 840,0**
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et aux provisions	7 448,9	12 670,0
Intérêts et commissions sur emprunts	39 667,6	35 183,1
Charges de comptes courants	7 130,2	2 695,3
Charges sur instruments financiers (*swaps, caps*)	58 433,4	16 421,2
Remontées filiales	(616,2)	63 520,4
Autres charges financières	1,9	6 500,0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	**112 065,8**	**136 990,0**
RÉSULTAT FINANCIER	**50 680,9**	**7 850,0**

Le poste « dividendes » de 32,2 millions d'euros en 2024 et 56,8 millions d'euros en 2023 est principalement constitué des distributions effectuées par les sociétés Foncière Altarea et Alta Blue.

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Produits de cession d'actifs	49 422,9	(370,3)
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	15 083,0	20 420,3
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		312,9
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**64 505,9**	**20 362,9**
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	2,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges sur cession d'actifs	54 983,9	
Coût des actions gratuites	15 155,5	20 420,3
Autres charges exceptionnelles		312,9
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**70 139,7**	**20 736,0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(5 633,8)**	**(373,1)**

Les Produits et Charges sur cessions d'actifs correspondent aux résultats des cessions des titres MRM et des apports des titres BV2 et Limoges Invest.

Impôt sur les sociétés

Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt			Impôt	Résultat net		
Résultats comptables	**Secteur exonéré**	**Secteur taxable**	**Total**	**Secteur taxable**	**Secteur exonéré**	**Secteur taxable**	**Total**
Résultat d'exploitation	919,4	(1 230,6)	(311,2)		919,4	(1 230,6)	(311,2)
Résultat financier	15 843,9	34 837,0	50 680,9		15 843,9	34 837,0	50 680,9
Résultat exceptionnel	(6,8)	(5 627,0)	(5 633,8)		(6,8)	(5 627,0)	(5 633,8)
TOTAL	**16 756,5**	**27 979,4**	**44 735,9**		**16 756,5**	**27 979,4**	**44 735,9**

Accroissement et allégement de la dette future d'impôt

	31/12/2023	Variations		31/12/2024
Allègements		+	-	
Organic				
Déficit fiscal	(319 289,0)	(9 586,1)		(328 875,1)
Base Totale	(319 289,0)	(9 586,1)		(328 875,1)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT	**(79 822,3)**	**(2 396,5)**		**(82 218,8)**

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25 %.

Vérification de comptabilité

La société Altarea SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.

3.2.3.4 Autres renseignements

Parties liées

Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *cap* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers *(en milliers d'euros)*	**2024**	**2023**
SWAP/Total (Notionnel)	800 000,0	925 000,0
TOTAL	**800 000,0**	**925 000,0**

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2024 un montant positif de 34,9 millions d'euros au titre des *SWAP*.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat *(en milliers d'euros)*	**2024**	**2023**
Produits d'intérêts	44 982,1	20 680,5
Charges d'intérêts	15 092,6	
TOTAL	**29 889,4**	**20 680,5**

Tableau du notionnel couvert par des *swaps* et des *caps* à fin décembre

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre *(en milliers d'euros)*	**2025**	**2026**	**2027**	**2026**	**2028**
Swap (Altarea payeur à taux fixe)	925 000,0	725 000,0	650 000,0	650 000,0	425 000,0
Swap (Altarea payeur à taux variable)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)
POSITION NETTE	**800 000,0**	**600 000,0**	**525 000,0**	**525 000,0**	**300 000,0**

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois et 6 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 168 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea SCA font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de *covenants* consolidés dont les deux principaux sont un LTV (*Loan to Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 403 millions d'euros pour d'autres sociétés du Groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demande octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les *covenants* spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 386 millions d'euros (dont 590 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

- contrepartie : NATIXIS/BECM/LCL/Société Générale/HSBC/BNP PARIBAS//La Banque Postale/CACIB ;
- principaux *covenants* au niveau du groupe Altarea :
  - dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (28,5 % au 31 décembre 2024,
  - Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) >= 2 (9,7 x au 31 décembre 2024).

Engagements reçus

Néant.

Plan d'attribution d'actions gratuites (pour la Société et ses filiales)

Date d'attribution		Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits[a]	Droits en circulation au 31/12/2024
Plans d'attribution sur titres Altarea								
30 avril 2021	73 050	73 050[b]	31 mars 2024	35 858		(36 161)	303	0
4 juin 2021	32 000	32 000	31 mars 2025	32 000			95	32 095
4 juin 2021	27 500	27 500[b]	31 mars 2025	8 250			(1 179)	7 071
4 juin 2021	45 500	45 500[b]	31 mars 2025	12 150			(2 371)	9 779
4 juin 2021	14 000	14 000[b]	31 mars 2025	12 750			(6 485)	6 265
4 juin 2021	23 700	23 700[b]	31 mars 2025	5 910			14	5 924
4 juin 2021	30 000	30 000[b]	31 mars 2025	14 250			44	14 294
1er septembre 2021	600	600	1er septembre 2024	600		(600)	0	0
1er mars 2022	14 000	14000[b]	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	31 800	31 872	1er avril 2024	31 002		(30 738)	(264)	0
31 mars 2022	73 725	73 725	1er avril 2024	38 933		(39 594)	661	0
30 avril 2022	3 250	3 250[b]	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250	1 250[b]	31 mars 2025	1 250			(636)	614
25 juillet 2022	150	150	24 juillet 2024	150		(150)	0	0
12 septembre 2022	6 000	6 000[b]	31 mars 2027	6 000			(5 097)	903
12 septembre 2022	40 000	40 000[b]	31 mars 2029	40 000			(40 000)	0
1er octobre 2022	1 500	1 500[b]	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500	1 500[b]	31 mars 2029	1 500			(1 500)	0
31 mars 2023	106 277	106 277	1er avril 2024	105 089		(39 306)	(65 783)	0
31 mars 2023	30 668	30 668	1er avril 2025	30 404			(1 791)	28 613
31 mars 2023	73 770	73 240[b]	1er avril 2025	54 206			(5 181)	49 025
30 avril 2023	2 525	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)	0	0
30 avril 2023	41 000	41 000[b]	31 mars 2028	41 000			(20 500)	20 500
30 avril 2023	41 000	41 000	31 mars 2033	41 000			0	41 000
1er septembre 2023	6 600	6 600	30 juin 2029[c]	6 600			0	6 600
1er septembre 2023	250	250	1er septembre 2024	250		(250)	0	0
1er septembre 2023	250	250	1er septembre 2025	250			0	250
19 octobre 2023	2 230	2 230	19 octobre 2024	2 230		(2 230)	0	0
16 janvier 2024	500	500	16 janvier 2026		500		0	500
15 mai 2024	26 034	26 034	15 mai 2025		26 034		(127)	25 907
22 mai 2024	169 150	169 150	31 juillet 2026		169 150		(3 800)	165 350
4 juillet 2024	7 466	7 466	4 juillet 2025		7 466		0	7 466
4 juillet 2024	6 300	6 300	5 juillet 2029[c]		6 300		0	6 300
4 juillet 2024	40 000	40 000	5 juillet 2029[d]		40 000		0	40 000
8 juillet 2024	1 400	1 400	31 juillet 2024		1 400		0	1 400
TOTAL	**974 945**	**974 945**		**529 557**	**250 850**	**(151 554)**	**(153 694)**	**475 159**

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.
(b) Plans soumis à des conditions de performance.
(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans
(d) Attribution en 4 tranches étalées sur 3 ans

Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2024.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	8 063,2	453 409,2	100,0 %	813 054,0	813 054,0	382 717,6	382 717,6		55 411,3		
SCA Altareit - 553 091 050	2 626,7	432 593,1	99,6 %	91 635,0	91 635,0	145 328,1	145 328,1	925 000,0	20 932,9		
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	2 272,7	100,0 %	10,0	10,0				2 272,7		67 541,1
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	262 175,9	61,8 %	499 429,7	499 429,7				36 570,8		
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	148,0	100,0 %	0,0	0,0				(2,1)		
SARL ALTALUX SPAIN			100,0 %	10 517,0	10 517,0	757,1	757,1				
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	83,5	100,0 %	100,0	100,0				(0,7)		
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	4 099,7	100,0 %	10,0	10,0	67 392,3	67 392,3		4 099,7		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 476,4	4 447,4	96,5 %	7 202,9	7 202,9				210,7		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)											
SNC AF INVESTCO 4	1,0	107,2	50,0 %	0,0	0,0				107,2		
SCCV B2-B3	1,0	354,3	50,0 %	0,5	0,5	216,8	216,8		354,3		
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	104 521,5	(30 451,0)	29,9 %	32 026,3	22 170,2	10 868,2	10 868,2		9 310,9		
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	1,0	(2 118,1)	25,0 %	0,3	0,3	16 051,2	16 051,2		(2 118,1)		30,8
SCPI ALTA CONVICTIONS - 977 574 284	30 813,3	25 209,1	36,5 %	22 517,7	22 517,7				2 169,0		
SCI ALTA MOMENTUM - 978 062 016	2,0		50,0 %	1,0	1,0						
AUTRES PARTICIPATIONS (< 10 %)				**121,7**	**121,7**	**2,4**	**2,4**				
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %				**1 476 626,0**	**1 466 769,8**	**623 333,9**	**623 333,9**				

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu Paris 2e.

3.3 Informations complémentaires

3.3.1 Informations sur les délais de paiement

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					32
Montant total des factures TTC concernées	0	109 777	0	0	258 413	368 190
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,00 %	1,40 %	0,00 %	0,00 %	3,30 %	4,71 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement			Délais légaux			

Il est précisé que la quasi-totalité des dettes échues a été réglée au début de l'exercice en cours.

	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						23
Montant total des factures TTC concernées		0	0		485 511	485 511
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice*		0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,18 %	5,18 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement			Délais légaux			

** Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au chiffre d'affaires comptable déterminé en application des principes, règles et méthodes comptables de la Société (cf. annexe aux comptes annuels).*

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	334 590 817	316 865 818	311 350 463	310 089 359	263 982 998
Nombre d'actions	21 896 835	20 736 822	20 375 804	20 293 271	17 277 839
ordinaires	21 896 835	20 736 822	20 375 804	20 293 271	17 277 839
à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
par conversion d'obligations					
par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	9 366 255	8 208 545	12 983 928	13 350 683	11 095 628
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	42 120 597	17 826 648	217 178 596	92 242 323	(75 370 504)
Impôts sur les bénéfices		(1 082 372)	6 199 018	2 062 662	5 826 692
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	(2 615 337)	13 721 131	5 860 519	13 432 275	(143 677 411)
Résultat net	44 735 934	5 187 889	205 119 058	76 747 386	62 480 215
Résultat distribué	42 671 193	4 928 494	202 686 047	72 910 016	59 356 204
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat avant impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	1,9	0,9	10,7	5,3	-4,4
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2,0	0,9	10,4	5,2	-4,7
Dividende attribué	8,00	8,00	10,00	9,75	9,50
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	1	1	1	1	2
Masse salariale	413 849	412 622	407 923	407 631	436 944
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	15 819 390	20 946 967	29 865 277	21 696 593	15 223 919

La masse salariale = total de la somme des comptes 641 « rémunération du personnel ».

Les sommes versées en avantages sociaux = total des comptes 645 « charges de sécurité sociale et de prévoyance », 647 « autres charges sociales », 648 « Provisions charges de personnel » et 6 783 « *Mali* sur rachat par entreprise d'actions propres ».

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée cidessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts

Risque identifié	Notre réponse
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de M€ 2 151 représentent un poste significatif du bilan (95 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale. Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution. L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre, selon le cas, à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité). Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données ainsi que des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts, comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à : ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à : ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans le cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la quinzième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que cellesci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceuxci.

Comme précisé par l'article L. 82155 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que cellesci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de nondétection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sousjacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 82127 à L. 82134 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS		ERNST & YOUNG et Autres	
Gilles Magnan	Johanna Darmon	Jean-Roch Varon	Soraya Ghannem

3.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

■ Avec la société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par M. Alain Dassas, membre du conseil de surveillance

Personne concernée

La société APG, membre du conseil de surveillance de votre société, ayant pour représentant permanent M. Alain Dassas.

Nature et objet

Votre société a émis pour un montant nominal initial de € 109 000 000 de titres subordonnés à durée indéterminée « TSDI » intégralement souscrits par la société APG Strategic Real Estate Pool par contrat de souscription du 11 décembre 2012.

La valeur globale des « TSDI » a été portée à :

- € 195 078 390 au terme d'un avenant signé le 29 décembre 2014 (soit € 130,00 par TSDI),
- € 233 499 810,82 au terme d'un avenant signé le 27 mai 2021 (soit € 148,94 par TSDI).

Modalités

En rémunération de ces services, votre société a supporté une charge financière de € 10 480 239,20 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Avec la société Crédit Agricole Assurances (CAA), actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de votre société

Personnes concernées

- La société Crédit Agricole Assurances (CAA), actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de votre société.
- La société Predica, filiale de la société CAA et membre du conseil de surveillance de votre société, représentée par Mme Najat Aasqui.
- M. Matthieu Lance, directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations du groupe CAA et membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités

Votre société a signé deux lettres émises par la société CAA le 10 juin 2021, après l'autorisation préalable du conseil de surveillance du 26 mai 2021, portant accord sur la constitution de deux partenariats détenus à 49 % par la société CAA et à 51 % par votre société dans deux typologies d'actifs du groupe :

- l'un, dénommé « Alta Retail Parks », portant sur neuf Retail Parks détenus par le groupe en France (Les Portes de Brest Guipavas, Family Village Costières Sud à Nîmes, Family Village Les Hunaudières au Mans-Ruaudin, Les Portes d'Ambresis à Villeparisis, Castorama à Pierrelaye, Thiais Village à Thiais, Family Village à Limoges, Family Village et le Village de Marques à Aubergenville), et
- l'autre, dénommé « Alta Infrastructures », portant sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse (sous concession jusqu'en 2052) et un portefeuille de cinq gares italiennes (Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola, sous concession jusqu'en juin 2041).

Les partenariats portent sur € 1 milliard d'investissements droits inclus dans les actifs détenus ou exploités par votre groupe. Ils ont été finalisés le 8 décembre 2021 pour « Alta Retail Parks » et le 10 février 2022 pour « Alta Infrastructures », le groupe CAA ayant investi un montant global d'environ M€ 486,8 (hors droits), au travers notamment de prises de participation dans le capital des filiales du groupe détenant les actifs ou exploitant les concessions susmentionnées, par voie d'apports dans le cadre d'augmentations du capital et/ou d'acquisitions de parts sociales. A l'issue de l'opération, le capital et les droits de vote de chacune de ces filiales sont indirectement détenus à hauteur de cinquante et un pour cent (51 %) environ par votre société et de quarante-neuf pour cent (49 %) environ par la société CAA.

Dans ce cadre, votre société et ses filiales concernées ont notamment conclu avec la société CAA inter alii :

- au titre du partenariat « Alta Retail Parks », en date du 8 décembre 2021 :
  - une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
  - un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de chaque filiale concernée, la gouvernance desdites filiales, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
- au titre du partenariat « Alta Infrastructures » :
  - en ce qui concerne la partie du partenariat relatif à la gare Paris-Montparnasse, en date du 26 janvier 2022 :
  - une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
  - un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
- en ce qui concerne la partie du partenariat relatif aux gares italiennes, en date du 10 février 2022 :
  - une convention intitulée « *Investment and quota agreement* », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
  - une convention intitulée « *Quotaholder's agreement* » aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat.

Votre groupe continuera à contrôler ces actifs dont elle assurera l'*asset management*, et qui resteront consolidés dans ses comptes en intégration globale.

La conclusion de ces partenariats avec la société CAA a été autorisée préalablement par le conseil de surveillance de votre société lors de sa réunion du 26 mai 2021. Les partenariats ont été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2022.

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS		ERNST & YOUNG et Autres	
Gilles Magnan	Johanna Darmon	Jean-Roch Varon	Soraya Ghannem

4

RAPPORT DE DURABILITÉ

4.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES 150

4.1.1 Informations générales 150

4.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES 189

4.2.1 Informations relatives à la taxonomie 189

4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique 204

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines 237

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes 244

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire 251

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale 258

4.3 INFORMATIONS SOCIALES 263

4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise 263

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur 282

4.3.3 ESRS S3 – Communautés affectées 287

4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux 301

4.3.5 Annexe : politique sociétale 315

4.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE 319

4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires 319

4.5 RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ 330

4.1 Informations générales

4.1.1 Informations générales

Mot introductif

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort incarné par son fondateur, ses dirigeants et l'ensemble de ses salariés, fait d'esprit entrepreneurial et de convictions profondes sur l'ensemble des marchés immobiliers. Aujourd'hui, Altarea est le leader de la transformation urbaine bas carbone avec un dispositif sans équivalent qui combine la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et la vision à long terme de l'entreprise.

Altarea a formalisé sa démarche RSE en 2017, avec le programme « Tous engagés ! » qui porte les engagements du Groupe.

TOUS ENGAGÉS !

Contact de l'équipe RSE : developpementdurable@altarea.com

Cadre de *reporting* du rapport de durabilité

Le rapport de durabilité d'Altarea a été préparé afin de garantir la transparence des informations, tel qu'attendu dans le cadre des textes suivants :

- Directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 en ce qui concerne les normes d'information en matière de durabilité, définissant le cadre général de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) ;
- Règlement délégué (UE) 2023/2772 de la Commission du 31 juillet 2023 précisant les publications attendues par des standards de *reporting* dits ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*), portant sur chacun des thèmes à couvrir ;
- Textes antérieurs sur la taxonomie verte européenne, laquelle est intégrée au rapport de durabilité.

Ce cadre réglementaire s'applique au Groupe à partir de 2025 sur l'exercice 2024.

4.1.1.1 Préparation du rapport de durabilité d'Altarea

Base générale de préparation

Le rapport de durabilité a été établi dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations, l'absence de pratiques et de cadre établis, notamment pour l'analyse de double matérialité, ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif.

Malgré les incertitudes soulignées, le rapport de durabilité a été préparé et présenté conformément aux exigences des ESRS sur la base des informations disponibles dans les délais imposés. Certains éléments pourront être améliorés dans les années à venir, comme précisé au sein de chaque ESRS.

Le Groupe s'est attaché à appliquer les exigences normatives fixées par les ESRS, telles qu'applicables à la date d'établissement de l'état de durabilité, sur la base des informations disponibles dans les délais d'établissement de l'état de durabilité.

Ce premier état de durabilité du Groupe est caractérisé par des spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences CSRD :

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2024 en raison de contrainte de délais nécessaire au *reporting* de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations (cf. paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E1, E3, E4, E5, S3, S4) ;
- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles sur l'ensemble du périmètre de *reporting* attendu, les taux de couverture correspondants sont précisés dans les paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E3, E4, E5, S4 ;
- concernant l'ESRS E1, compte tenu des incertitudes sur l'interprétation des textes :
  - l'intégration des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux locataires des immeubles du Groupe en Scope 3 dans la catégorie 13 « Downstream leased assets » (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.14 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1),
  - l'intégration des émissions de GES des sociétés en co-promotion sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur en Scope 3 (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.14 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1) ;
- l'indicateur de gestion relatif à la pratique en matière de paiement (G1-6) n'est pas publié, car toutes les données nécessaires à sa détermination ne sont pas disponibles à ce jour.

Dans ce contexte, sur la base des pratiques ainsi que des recommandations de place, et dans une démarche d'amélioration continue, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de *reporting* et de communication à l'avenir.

(BP-1) Périmètre

Le périmètre des différentes informations du rapport de durabilité est établi, sauf mention contraire, selon les normes ESRS. Concernant les indicateurs, dans la majorité des cas, les indicateurs du rapport de durabilité couvrent l'ensemble du périmètre consolidé (périmètre dit « des opérations propres »). Ce périmètre comprend, sauf exception, les entités d'Altarea décrites dans le tableau ci-dessous qui sont consolidées par intégration globale pour la préparation des états financiers consolidés, c'est-à-dire les entités sur lesquelles Altarea détient, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Ce périmètre couvre l'ensemble des zones géographiques d'implantation du Groupe (France, Espagne et Italie), telles que présentées dans les états financiers.

Certains indicateurs doivent être calculés sur un périmètre élargi, conformément aux exigences particulières de certaines normes thématiques (*European Sustainability Reporting Standards* (ESRS)). C'est le cas du **périmètre dit « de contrôle opérationnel »** prévu dans les ESRS matériels E1 et E4 (portant sur les émissions de GES et sur les sites associés à des enjeux de biodiversité).

Le périmètre « opérations propres » et le périmètre dit de « contrôle opérationnel » sont explicités dans le tableau ci-dessous.

	Sociétés en intégration globale		Sociétés mises en équivalence	Sociétés non consolidées
	Inclus dans le périmètre des opérations propres	*Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel*	*Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel*	*Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel*
Promotion immobilière (Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise)	✓	✓	✓ (a)	✗
Commerce	✓	✓	✓ Pour les sociétés en contrôle conjoint ✗ Pour les sociétés en influence notables	✗
SCPI d'AIM	N/A	N/A	✓	✓
Résidences Hespérides	✓	N/A	N/A	N/A
Résidences Nohée	N/A	N/A	✗	N/A
Altarea Énergies Renouvelables, y compris Préjeance	✓ (b)	✓	✓	N/A
Nation Data Center	✓	✓	N/A	N/A
Exploitation du siège et des agences	✓	✓	✓	✓
Entités portant des collaborateurs	✓	N/A	N/A	N/A

(a) Pour les co-promotions sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur se référer au 4.2.2.14 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1.
(b) Les activités de Préjeance ont été exclues du reporting en 2024.

Analyse des sociétés incluses dans le *reporting* CSRD

Au moment de l'établissement du périmètre, une analyse est menée pour déterminer les impacts de chaque société sur la durabilité. Principalement, cela consiste à exclure du *reporting* RH les sociétés ne portant pas de personnel, et du *reporting* environnemental et sociétal les sociétés portant uniquement du foncier, ainsi que les opérations déjà livrées.

Mise à jour du périmètre de *reporting*

Le périmètre de consolidation financière est mis à jour trimestriellement par la direction de la consolidation, qui le transmet ensuite à la direction RSE pour mise à jour du périmètre de *reporting* CSRD.

Entrées et sorties en cours d'année

Entrées de périmètre en cours d'année

Sous réserve d'obtenir les informations dans les délais de publication et en tenant compte de leur significativité, les entrées de périmètre en cours d'année sont incluses au *reporting* à partir de leur date d'entrée (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Sorties de périmètre en cours d'année

Les sorties de périmètre en cours d'année ont un impact différent selon les indicateurs :

- indicateurs environnementaux et sociétaux :
  - pour les activités de promotion : les sorties de périmètre correspondent à des sociétés liquidées ou tupées, pour lesquelles les programmes sont terminés depuis plusieurs années et donc sans impact environnemental ni sociétal. Ces sorties seront donc sans incidence sur la valeur des indicateurs environnementaux et sociétaux,
  - pour les activités de foncière ou *corporate* : les indicateurs seront inclus dans le *reporting* de l'année jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière), sous réserve de disponibilité de la donnée ;
- indicateurs RH : les indicateurs seront reportés jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Le rapport de durabilité du Groupe couvre les activités amont de la chaîne de valeur (fournisseurs de matières premières, transporteurs, les chantiers, etc.) et aval (ex. utilisation des bâtiments, service d'approvisionnement en eau et en énergie) sur l'ensemble des activités du Groupe (Commerce, Logement, Immobilier d'entreprise, infrastructures photovoltaïques, *data centers*). La chaîne de valeur est décrite dans la partie « (SBM-1) Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur ».

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiés en prenant en compte la chaîne de valeur amont (amont chantiers et hors chantiers) et aval et sont présentés en partie « (SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique ». Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance qui couvrent la chaîne de valeur sont explicitement mentionnés dans les différentes sections du rapport de durabilité.

Dans la préparation du rapport de durabilité, Altarea n'a pas fait usage de l'option permettant l'omission d'une information particulière relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations.

Altarea confirme qu'aucune exemption concernant la publication d'informations sur les développements imminents ou les négociations en cours n'a été appliquée pour l'exercice 2024.

(BP-2) Circonstances particulières

Dans le cadre de la préparation du rapport de durabilité, Altarea répond aux exigences de la CSRD sur les informations suivantes :

Horizons temporels

Altarea a pris en compte les horizons de temps tels que décrit dans la section « 6.4 Définition du court, du moyen et du long terme à des fins de *reporting* » de l'ESRS 1 : court-terme (année fiscale de *reporting*), moyen-terme (1 à 5 ans) et long terme (> 5 ans). À noter que, dans le cadre de l'analyse de double matérialité (cf. (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels), le court-terme et le moyen-terme ont été fusionnés au vu de la temporalité longue des projets immobiliers portés par le Groupe et des impacts, risques et opportunités qui en découlent.

Pour **l'ESRS E1 – Changement climatique** : l'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience a été menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

Estimations liées à la chaîne de valeur

La préparation des indicateurs présentés dans le rapport de durabilité nécessite des estimations lorsque des informations provenant de la chaîne de valeur ne sont pas directement mesurables. Les indicateurs suivants en relation avec la chaîne de valeur ont nécessité des estimations :

- **Calcul des émissions de Scope 3 (exigence de publication E1-6) :** les émissions du Scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E1 section 4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES ;
- **Ressources sortantes (exigence de publication E5-5) :** les déchets issus des chantiers font l'objet d'estimations dues à la difficulté de collecter la donnée sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la promotion immobilière et sur l'ensemble de l'exercice (du 1er janvier au 31 décembre). Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E5 section « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Les ESRS sociaux liés à la chaîne de valeur S3 – Communautés affectées, S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ne comportent pas d'indicateurs quantitatifs précis imposés par les normes. Pour autant, Altarea publie des indicateurs de manière volontaire sur ces trois normes, en réponse à des objectifs quantifiables et mesurables, en lien avec les IROs, tels que demandés par les textes : les estimations réalisées concernant le calcul des indicateurs sont disponibles dans les ESRS correspondants dans les sections « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Autres sources d'incertitude

Outre les indicateurs liés à la chaîne de valeur, d'autres indicateurs de durabilité ont fait l'objet d'estimations qui sont présentées dans les ESRS correspondants. Pour les informations environnementales (ESRS E1 à E5), les sources d'incertitudes proviennent notamment **de la disponibilité et de la qualité de la donnée de prestataires externes** (exemple : facteurs d'émissions pour l'ESRS E1 issus de bases de données qui indiquent une source d'incertitude). Les hypothèses et approximations sont décrites dans les ESRS correspondants E1 – Changement climatique et E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire.

Les ESRS sociaux, notamment l'ESRS S1 Effectifs de l'entreprise, ne font pas l'objet de sources d'incertitude significatives.

Changements par rapport aux précédents exercices

L'année 2024 étant la première année de *reporting* de durabilité, Altarea publie les indicateurs selon les attendus des ESRS pour la première fois : les corrections seront précisées en 2026 sur l'année 2025. Cependant, pour cet exercice, Altarea a précisé dans l'ESRS E1 les corrections apportées pour assurer la comparabilité entre l'année 2024 et 2023.

Informations découlant d'autres législations ou de normes généralement acceptées en matière de *reporting* de durabilité

Les informations présentées dans ce rapport de durabilité s'inscrivent également dans le cadre des réglementations suivantes :

- Altarea inclut dans sa déclaration de durabilité les informations communiquées conformément au **règlement taxonomie** (1) permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Ces informations sont disponibles dans la section 4.2.1 ;
- le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe qui s'aligne aux recommandations de la ***Task Force on Climate-related Financial Disclosures*** **(TCFD).** Ces recommandations ont par ailleurs alimenté l'identification des impacts, risques et opportunités du Groupe.

Incorporation d'informations par référence

Altarea s'est attaché à communiquer un rapport de durabilité autoporteur pour les utilisateurs du rapport de durabilité. Afin de conserver un rapport lisible en assurant la présence des informations requises, certains éléments font l'objet de référence à d'autres parties au sein du document d'enregistrement universel (DEU) :

- DP 21 d'ESRS 2, quant à la composition et la diversité des membres de la gérance, du comité exécutif et du conseil de surveillance, figurant respectivement aux paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU) ;
- DP 23 d'ESRS 2, quant à la description de la manière dont le conseil de surveillance détermine si les compétences et expertises de ses membres sont appropriées pour surveiller les questions de durabilité, figurant au rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), paragraphe 6.2.3.2, rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres », et paragraphe 6.2.3.3, rubrique « Evaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés » ;
- DP 29 d'ESRS 2, quant aux politiques et modalités de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance, figurant au rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU) - § 6.3

(1) Le règlement taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations dereporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

- DP 34 d'ESRS S4 ;
- DP 5 d'ESRS G1, quant aux expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du Comité Exécutif en matière de conduite des affaires, figurant respectivement aux paragraphes 6.2.3.2 (rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres ») et 6.2.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU).

4.1.1.2 Gouvernance

(GOV-1) Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

Pour accompagner sa démarche en matière RSE, Altarea s'est dotée d'une gouvernance forte et structurée. Conformément à sa structuration juridique et à son organisation, plusieurs organes de direction et de surveillance participent, à différents niveaux, à l'élaboration, au déploiement et au contrôle de la stratégie RSE, et veillent particulièrement à ce que les activités du Groupe prennent en considération les enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et éthiques. Le rôle et la composition de ces organes sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du document d'enregistrement universel, voir notamment les paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 concernant respectivement la Gérance, le Comité Exécutif et le Conseil de surveillance, pour les informations relatives au DP21 d'ESRS 2).

La **Gérance** d'Altarea définit la stratégie du Groupe et, notamment en ce qui concerne sa démarche RSE et les questions de durabilité, en fixe les objectifs et les modalités de mise en œuvre. Les objectifs sont fixés et revus, chaque année, au niveau du Groupe en partant de l'analyse du *reporting* extra-financier de l'année précédente, de l'intégration des évolutions réglementaires environnementales et sociétales, de l'ambition fixée sur le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la taxonomie européenne lié à l'objectif d'atténuation des effets du changement climatique, la réduction de son empreinte carbone (intensité carbone économique), l'atteinte des indicateurs extra-financiers de l'accord d'intéressement, afin de s'inscrire dans une trajectoire qui allie l'économique, le social et l'environnemental. Ces objectifs sont déclinés et adaptés sur chacune des activités du Groupe, au sein des *business plan* de chaque marque et par projet.

Pour la mise en œuvre et la diffusion de sa stratégie, la Gérance peut s'appuyer sur l'engagement de chaque membre du **Comité exécutif** dans son pôle d'activité ou son domaine de responsabilité. Ceux-ci sont amenés à initier des solutions opérationnelles pour la réalisation des objectifs en matière de durabilité fixés par la Gérance, et à mobiliser en conséquence les collaborateurs du Groupe. Ils contribuent également tout au long de l'année à enrichir la stratégie par la vision métiers et leurs expertises (pour de plus amples informations sur la composition du Comité Exécutif, les expertises et compétences de ses membres, et la politique de mixité au sein des instance dirigeantes, voir le paragraphe 6.2.4 « Direction » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 6 du DEU).

Au sein de ce comité, la **Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe** (voir ci-dessous la présentation détaillée), qui est directement rattachée à la Gérance, assure la coordination et la cohérence du déploiement de la stratégie RSE du Groupe. En particulier, la **Direction de la RSE** qui lui est rattachée, composée de quatre collaborateurs en CDI, joue un rôle transverse de transformation de l'entreprise, par la veille, la formation et l'accompagnement des opérationnels sur tous types de projets, en matière RSE et sur les questions de durabilité en liaison avec les autres parties prenantes internes, dont la Direction des Risques et la Direction des Ressources humaines. En collaboration avec la Direction financière du Groupe, placée sous la direction du Directeur Général Finances Groupe, elle développe des outils et méthodes de reporting, consolide les données et mesure la performance extra-financière. Elle identifie et promeut des bonnes pratiques, et est amenée à proposer à la Gérance et au Comité Exécutif des actions RSE à mettre en place dans le cadre de sa stratégie. Elle contribue activement à la veille réglementaire et à la formation des dirigeants, dont les membres du Comité Exécutif, mais aussi de ses parties prenantes externes (clients, partenaires…) en matière de développement durable, programmant également chaque année des actions de sensibilisation à l'attention de tous les collaborateurs du Groupe (parcours *e-learning*, ateliers thématiques, partages d'expériences…). Elle pilote également la communication extra-financière.

Pour faire progresser et diffuser la démarche RSE au sein du Groupe, la direction RSE s'appuie :

- sur un comité interne, le **Comité RSE**, qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce comité, composé d'une quarantaine de référents, représente toutes les activités et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce et Nouvelles activités) et fonctions transverses (ressources humaines, finance, contrôle interne…). Il se réunit 1 à 2 fois par an pour partager de façon transverse les enjeux RSE du Groupe, l'évolution des réglementations, le bilan du *reporting* annuel et les axes de progrès, le partage de bonnes pratiques. Des intervenants externes peuvent participer également afin d'apporter un éclairage international, inspirant, sur l'évolution des pratiques ESG ;un **réseau de référents** au sein des métiers a été mis en place, avec des rendez-vous réguliers et formalisés, permettant de suivre les sujets de chacun, et de coordonner et harmoniser les pratiques dans l'ensemble du Groupe ;
- des **groupes de travail** *ad hoc* sont établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En particulier, pour les besoins de la mise en œuvre du processus d'identification des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, un **Comité de pilotage** dédié et transversal a été mis en place sous l'impulsion de la Direction RSE ;
- enfin, pour être au plus près du terrain, le Groupe a constitué en 2021 un **réseau d'ambassadeurs RSE opérationnels**, ouvert aux collaborateurs motivés de toutes les marques et de tous les métiers, dont l'une des missions est d'être le relais de la stratégie RSE du Groupe et des actualités.

Les orientations stratégiques en matière de RSE sont présentées au **Conseil de surveillance** d'Altarea, qui procède au contrôle permanent de la gestion d'Altarea et s'assure en particulier de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans les activités de l'entreprise. Il est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance, notamment sur les questions de durabilité. En outre, il propose à l'assemblée générale des actionnaires la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité. Pour mener à bien sa mission, le conseil de surveillance, composé de 14 membres dont 35 % d'indépendants, y compris son président, s'appuie sur des profils, compétences et expertises diversifiés permettant une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe, notamment en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la politique de diversité du Conseil, les expertises et compétences des membres du Conseil de surveillance et leur formation, voir le paragraphe 6.2.3.2, rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres », et le paragraphe 6.2.3.3, rubrique « Evaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 6 du DEU).

Pour l'assister dans ses travaux, le **Comité d'audit et de la RSE**, émanation du conseil de surveillance, est chargé d'examiner et de préparer les sujets liés à la RSE. Il assure notamment le suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité. A cet égard, il revoit l'approche d'audit et la matrice de double matérialité, et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés lui ont été présentés par la Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe et le Directeur Finances Groupe. Par ailleurs, il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction financière, les responsables du contrôle interne, de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE émet par ailleurs des recommandations concernant la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants susvisés.

D'autres comités spécialisés du conseil de surveillance sont amenés à traiter des sujets de durabilité en lien avec leurs missions :

- le **Comité des rémunérations** veille notamment à la bonne intégration des critères de durabilité, dont au moins un en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, dans la rémunération variable annuelle de la Gérance ;
- le **Comité des nominations** est chargé de faire des propositions pour parvenir à une composition équilibrée du conseil de surveillance le cas échéant, notamment en termes d'expériences et expertises, y inclus en matière de RSE.

En particulier, les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, dont la liste figure ci-dessous au paragraphe SBM -3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique », ont été identifiés, évalués et hiérarchisés selon un processus décrit ci-dessous au paragraphe IRO-1 et faisant intervenir de nombreux contributeurs internes suivant les thématiques abordées (social, environnement et gouvernance) et les activités ou marques du Groupe concernées, avec l'appui de la Direction RSE et le soutien d'un conseil externe.

Pour la mise en œuvre de ce processus, un Comité de pilotage dédié et transversal a été mis en place, réunissant des membres de différentes directions du Groupe, dont, notamment, Juridique, RSE, RH, Finance, Consolidation Groupe, Performance, et Contrôle interne.

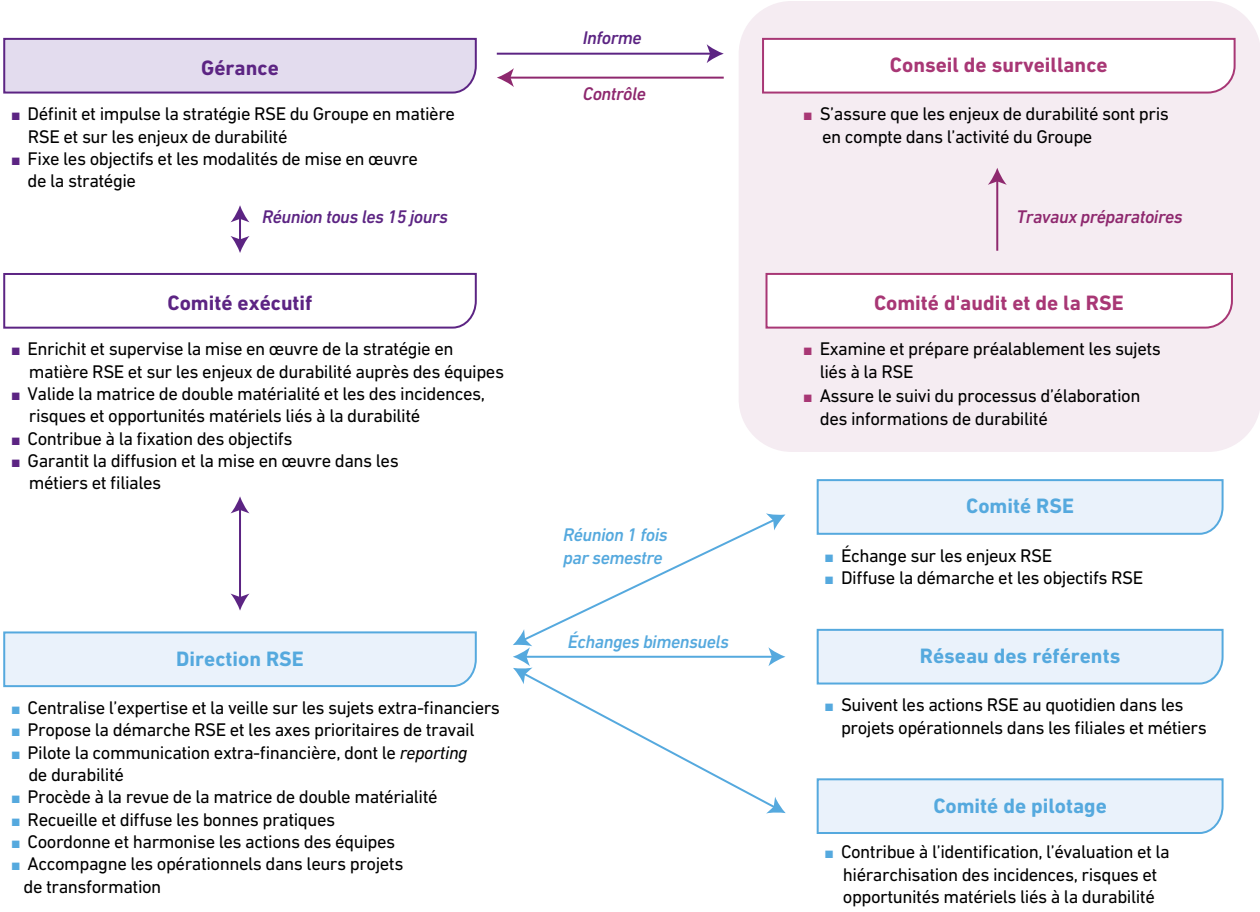
Ce processus a été mis en œuvre sous la responsabilité du Comité Exécutif représenté, en qualité de sponsors du projet, par la Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe et le Directeur Général Finances Groupe, disposant d'une expertise et de compétences reconnues en lien avec les questions de durabilité :

- Nathalie Bardin, 59 ans, a plus de 30 ans d'expérience en conduite du changement, responsabilité sociétale des entreprises, marketing stratégique, communication corporate et influence. Après des études de sciences politiques et un master en journalisme aux Etats-Unis, elle a été directrice conseil puis directrice associée dans des groupes de communication internationaux (Burson-Marsteller, Havas). A la suite d'une expérience d'entrepreneur, elle a rejoint Cogedim, puis Altarea Cogedim comme Directrice de la Communication Groupe de 2006 à 2014. En 2014, elle devient membre du Comité Exécutif de Gecina en qualité de Directrice Marketing, Communication et Innovation. Elle est aujourd'hui Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation d'Altarea, membre du Comité Exécutif. Depuis près de 10 ans, elle y a structuré la démarche RSE, mis en place le reporting extra-financier et son contrôle pour le Groupe et toutes ses marques, initié et animé avec la Direction financière la trajectoire de décarbonation, le pilotage de la taxonomie européenne et de la CSRD, déployé une culture ESG auprès de l'ensemble des collaborateurs. Membre de l'Observatoire de l'Immobilier durable et de nombreuses associations spécialisées dans le développement durable, elle a reçu, du monde immobilier, la Pierre d'or Innovation verte / RSE, en 2022.
- Éric Dumas, 53 ans, est diplômé de HEC Paris (1995). Après une première expérience débutée en 1995 chez Arthur Andersen, il entre au sein du Groupe Altarea en 1999, en tant que contrôleur financier. Il devient Directeur financier en 2003, et dirige les principales opérations financières historiques du Groupe : levées de fonds primaires (2000) puis secondaires (2022), IPO (2004), acquisition de Cogedim (2007), gestion financière de trois crises majeures (2008, 2020, crise immobilière 2022). Sous sa direction, les fonds propres consolidés d'Altarea sont passés de 60 millions de francs à 3,5 milliards d'euros. Outre la Direction Financière du Groupe, lui sont rattachées la Direction des Systèmes Informatiques (DSI) et la Direction Juridique Corporate Groupe. Il est membre du Comité Exécutif du Groupe, et est notamment Gérant d'Altarea Management, société de moyens du Groupe qui regroupe les principales fonctions supports. Expert reconnu en mesure de la performance environnementale, il a piloté la mise au point d'une comptabilité carbone sur l'ensemble des activités du Groupe, permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable (même référentiel de données, même périmètre juridique, mêmes règles de consolidation, système d'information dédié interfacé avec les outils comptables).

La matrice de double matérialité, présentée par la Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe et le Directeur Général Finances Groupe, est validée par le Comité Exécutif et la Gérance, et revue par le Comité d'audit et de la RSE, dont la présidente rend compte au Conseil de surveillance.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la Direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les 3 ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la Direction des risques et présentée à la Gérance et au Comité Exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double matérialité sont en cours de définition.

Le Comité Exécutif s'appuie sur les parties prenantes internes (Direction RSE, Direction Financière, Direction des Ressources Humaines, direction juridique, , etc.) pour le contrôle, la gestion et la surveillance des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité. La Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe informe la Gérance des résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du Comité Exécutif. Le Comité d'audit et de la RSE est tenu informé chaque année dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité.



(GOV-2) Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Tout au long de l'année, la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe informe la Gérance des indicateurs de performance RSE du Groupe, ces informations étant collectées, consolidées et analysées par la direction RSE, en collaboration avec la direction financière du Groupe. Elle présente notamment les résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité.

Le conseil de surveillance est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe.

Un point est consacré chaque année à l'ordre du jour du comité d'audit et de la RSE sur l'examen des sujets relatifs à la RSE et aux questions de durabilité. Les sujets traités en 2024 ont notamment porté sur l'examen de la déclaration de performance extra-financière (DPEF), la performance environnementale, la taxonomie européenne et la stratégie de décarbonation, les plans d'actions et perspectives, la résolution *Say on climate* présentée à l'assemblée générale annuelle et la recommandation quant à la désignation des certificateurs de durabilité. Une réunion du comité d'audit et de la RSE a par ailleurs été consacrée à la réglementation CSRD et aux travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025. L'approche d'audit et la matrice de double matérialité ont à cette occasion été présentées par la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Le Comité d'audit et de la RSE a également revu l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés à l'issue du processus de l'analyse de double de matérialité dont la liste exhaustive figure ci-dessous au paragraphe SBM -3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique ». La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors la séance du Conseil de surveillance la plus proche.

(GOV-3) Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financière. La Gérance, s'appuyant notamment sur la Direction des Ressources Humaines du Groupe, associe depuis de nombreuses années les collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe. C'est dans ce cadre qu'en 2023 et 2024, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré le contexte économique actuel tendu et incertain dans le secteur de l'immobilier. L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au résultat net part du Groupe récurrent (FFO – *Funds from operation* – part du Groupe) ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat (indicateurs liés à la taxonomie, correspondant à la part du chiffre d'affaires aligné au sens de la taxonomie européenne, et, à l'intensité carbone exprimée en gramme de CO_2 émis par euro de chiffre d'affaires), Collaborateurs (féminisation du management, mobilité et promotion interne) et Clients. Les rémunérations variables pluriannuelles à moyen ou long terme des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également des critères extra-financiers alignés sur l'accord d'intéressement 2023-2024 susmentionné, l'acquisition de 50% des actions attribuées gratuitement dans ce cadre demeurant conditionnée à la réalisation d'objectifs de performance financière et extra-financière sur deux exercices, ces objectifs étant fondés pour 25 % du total des actions attribuées au maximum sur l'atteinte de seuils progressifs du FFO part du groupe, pour 25 % maximum sur des objectifs relatifs au climat (9 % maximum, dont 4,5 % liés à la taxonomie et 4,5 % liés à l'intensité carbone), aux ressources humaines (8 % maximum), notamment en termes de féminisation des postes les plus importants et de mobilité/promotion interne, et à la satisfaction client (8 % maximum).

La structure de rémunération de la Gérance est cohérente avec celle applicable aux principaux cadres du Groupe. La politique de rémunération de la Gérance, adoptée depuis plusieurs années par l'assemblée générale des actionnaires, prévoit d'ailleurs que les modalités de la rémunération variable doivent être fixée par le conseil de surveillance, en intégrant plusieurs critères liés à la RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Il est rappelé que la Gérance a exceptionnellement renoncé par anticipation à toute rémunération variable au titre de l'exercice 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe. En 2023, une partie de la rémunération variable de la gérance dépendait des résultats aux notations extra-financières et de critères liés à la RSE, dont plusieurs en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, comme le déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (en fonction de la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2023 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et la performance carbone du Groupe (suivant les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2023 au regard de ses activités, mesuré en tonnes d'équivalent CO_2/CA consolidé). Pour en savoir plus sur la rémunération de la Gérance, se référer au rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 ci-après (§ 6.3 « Rémunérations des organes de direction et de surveillance »).

(GOV-4) Déclaration sur la vigilance raisonnable

Altarea n'est pas soumis à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 sur le devoir de vigilance en France. Pour autant, les informations relatives au devoir de vigilance raisonnable au titre de la CSRD sont fournies dans le présent rapport de durabilité aux sections suivantes :

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes dans l'état de durabilité
a) Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	ESRS 2 GOV-1 et GOV-2
b) Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	ESRS 2 SBM-2 ESRS S1 S1-2 ESRS S2 S2-2 ESRS S3 S3-2 ESRS S4 S4-2
c) Identifier et évaluer les impacts négatifs	ESRS 2 IRO-1 et SBM-3
d) Agir pour remédier à ces impacts négatifs	ESRS S1 S1-3 ESRS S2 S2-3 ESRS S3 S3-3 ESRS S4 S4-3
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	ESRS S1 à partir de S1-5 ESRS S2 S2-5 ESRS S3 S3-5 ESRS S4 S4-5

Ces informations reposent sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et les principes directeurs de l'OCDE.

(GOV-5) Gestion des risques et contrôles internes

La gouvernance et le pilotage du contrôle interne sont décrits aux chapitres 5 et 6 du document d'enregistrement universel. En ce qui concerne les informations de durabilité, le processus de contrôle interne comprend :

- un premier niveau de contrôle sous la responsabilité des directions opérationnelles du Groupe (ex. juridique, ressources humaines, par marques ou activités pour les informations environnementales) qui ont la charge de produire, consolider et analyser les données. Pour l'activité de promotion, elles sont également en charge de faire les éventuelles estimations nécessaires (données déchets, par exemple) ;
- un second niveau de contrôle sous la responsabilité de la direction de la RSE en charge de vérifier la cohérence et l'intégrité des données (écarts entre opérations, variations par rapport à l'année précédente, détection d'éventuelles données aberrantes, cohérence vis-à-vis du type d'activité, etc.) ainsi que l'exhaustivité des données reportées. En cas de données non exhaustives, c'est la direction RSE qui calcule les taux de couverture.

Les quelques non-conformités identifiées ont donné lieu à des mesures correctives : la direction RSE a détecté des données présentant des anomalies et contacté les équipes opérationnelles afin soit d'obtenir les données correctes et de corriger les valeurs, soit de les exclure du *reporting* lorsqu'il n'était pas possible de les corriger ou estimer.

Comme décrit dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel, la cartographie des risques réalisée tous les 3 ans intègre d'ores et déjà des risques de durabilité, comme le risque climatique. Cette cartographie est pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au Comité exécutif, et est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les risques de durabilité issus de la cartographie des risques ont été repris et réévalués dans le cadre de l'analyse de double matérialité.

La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés (en brut) lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe. Cela passe d'abord par une analyse des risques en net ; puis, chaque risque ressortant comme important au niveau Groupe, sera pleinement intégré dans le processus de gestion des risques global de l'entreprise. Lorsque ce rapprochement aura été réalisé, Altarea pourra mettre en place un système de gestion des risques et processus de contrôle interne dans les procédures internes du Groupe.

4.1.1.3 Stratégie

(SBM-1) Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur

Depuis sa création, Altarea déploie un modèle d'affaires qui repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer (voir rapport d'activité pour le détail des deux piliers).

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché.

En tant que promoteur, Altarea développe des projets immobiliers innovants et attractifs, tandis que son activité de foncière lui assure des revenus stables et récurrents grâce à la gestion de ses actifs. Cette complémentarité offre une meilleure résilience financière, permettant à Altarea de maintenir sa solidité, même en période de crise. Avec sa plateforme de compétences unique, le Groupe dispose de l'agilité nécessaire pour saisir les opportunités de marché tout en limitant ses risques. Aux métiers structurants du commerce, du logement et de l'immobilier d'entreprise, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part, avec toujours un double modèle : Investir – Développer.

La structure du modèle d'Altarea constitue une force pour répondre aux besoins de l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement, l'urbanisme à repenser, la nécessaire souveraineté des données, le développement des énergies renouvelables et plus largement la révolution bas carbone. Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif unique en France, lui permettant d'agir avec une offre immobilière sans équivalent, la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et des marques reconnues sur les activités suivantes :

- Logement : logements neufs de tous types, résidences gérées, monuments historiques, avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gares et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- *Data centers* écoresponsables de toutes tailles, en colocation ou *hyperscale* ;

Cette offre sans équivalent est un atout déterminant qui permet au Groupe de dialoguer avec les collectivités locales sur l'ensemble de leurs problématiques d'aménagement et de transformation.

Les typologies de marchés et d'offres associées couvrent les grandes catégories de clients présentés ci-dessous pour s'adapter à la fois aux changements d'usages qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).

Les ressources d'Altarea... ...au service d'un modèle diversifié de transformation urbaine... ...créateur de valeur pour toutes nos parties prenantes

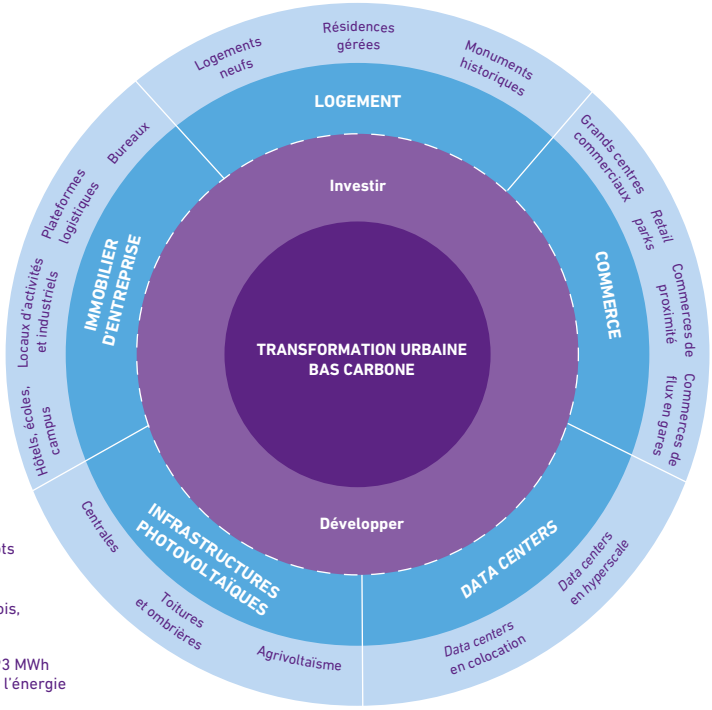
Capital Altarea
- Part du capital détenu par la famille du Président-fondateur : près de 46 % du capital
- Part du capital détenu par les collaborateurs ~4,3 %

Capital financier
- Capitaux propres : 3 163 M€
- Liquidité : 2 530 M€
- Dette financière nette : 1 681 M€
- Réservations Logement : 1 875 M€ TTC
- Loyers net Commerce : 216,4 M€
- Chiffre d'affaires : 2 768,5 M€

Capital humain
1981 collaborateurs répartis sur les différentes activités et marques du Groupe

Capital immobilier
- Valeur des actifs sous gestion : 5 275 M€
- Valeur des actifs sous gestion en Q/P : 2 266 M€
- Acquisitions de terrains : 6 282 lots

Capital naturel
- Matières premières (fer, sable, bois, énergie, eau, terres)
- Services écosystémiques
- Consommation d'énergie : 126 893 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 93 %



Clients
- Investisseurs et acquéreurs de logement, locataires, résidents
- Visiteurs, enseignes commerciales
- Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts logistiques, *data centers*
- Investisseurs individuels
- Partenaires commercialisateurs

Collaborateurs
- Collaborateurs, candidats

Fournisseurs et prestataires
- Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...)
- Fournisseurs / prestataires

Partenaires financiers et analystes
- Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers)
- Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles)
- Analystes et organismes de notation financière et extra-financière

Société
- Collectivités locales et État
- Communautés affectées (usagers de l'espace urbain, résidents des quartiers transformés par Altarea, emplois créés)
- Groupe de travail sectoriels
- Opinion publique, analyste, médias

Nature

Typologie d'actifs immobiliers
Activités principales du Groupe
Grands groupes de produits et services du Groupe
Stratégie du Groupe

La stratégie de transformation urbaine du Groupe s'inscrit principalement sur le territoire français, mais également en Italie et en Espagne. En 2024, la performance du Groupe sur ses marchés et par géographie est la suivante :

Chiffre d'affaires *(en million d'euros)*	31/12/2024					31/12/2023				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Commerce	271,4	9,5	13,6		**294,5**	233,9	9,2	13,4		**256,4**
Logement	1 998,8				**1 998,8**	2 251,9				**2 251,9**
Immobilier d'entreprise	475,2				**475,2**	204				**204**
Nouvelles activités	2 745,4	9,5	13,6		**2 768,5**	2 689,8	9,2	13,4		**2 712,3**

Afin de développer sa stratégie, les talents d'Altarea sont un véritable atout. Le Groupe compte 1 981 collaborateurs répartis de la manière suivante :

	31/12/2024			31/12/2023	
Nombre de CDD et CDI	Nombre	Part	Variation N/N-1	Nombre	Part
France	1 963	99,1 %	- 8 %	2 132	99,1 %
Espagne	4	0,2 %	- 20 %	5	0,2 %
Italie	14	0,7 %	-	14	0,7 %
TOTAL	**1 981**		**- 8 %**	**2 151**	

La stratégie diversifiée du Groupe au service de la transformation urbaine, qui sert l'utilité sociale, doit également être accompagnée d'une approche de sobriété environnementale. Ainsi, les **priorités stratégiques d'Altarea** sont étroitement liées à ses objectifs de durabilité qui visent à transformer la ville pour proposer des solutions urbaines bas carbone à forte utilité sociale : le développement des produits et services du Groupe, la réponse aux nouveaux besoins des clients, l'ancrage territorial dans les territoires où le Groupe opère ainsi que la pérennisation des relations avec les parties prenantes d'Altarea sont autant d'enjeux qui s'inscrivent dans une logique de durabilité.

Altarea a ainsi déployé des objectifs ESG stratégiques déclinés de la manière suivante :

Commerce	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et ainsi garantir le maintien de la valeur des actifs
Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
Autres activités	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en *asset management* immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) Répondre aux défis de souveraineté des données numériques, en garantissant la meilleure efficacité énergétique (*data centers*)

Au regard de ces objectifs stratégiques, chacune des activités du Groupe est intégrée dans une démarche bas carbone créatrice de valeur sociale. Altarea développe ainsi des produits visant à servir ces objectifs de durabilité, par exemple :

- une **offre de commerce** permettant de répondre aux besoins essentiels des populations : commerce de flux en gare, commerce abordable dans les *retail parks*, commerce de proximité… ;
- **l'offre de logement**, et en particulier la solution Access, facilitant l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, dans un contexte de pouvoir d'achat limité ;
- les **projets bas carbone développés par Woodeum**, piliers de la ville durable grâce à leur faible impact environnemental ;
- la **rénovation et la réhabilitation, véritable savoir-faire des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise**, les solutions les plus efficaces pour réduire la consommation de ressources ;
- les **infrastructures photovoltaïques**, permettant l'intégration des énergies renouvelables sur les territoires ainsi que dans les projets du Groupe ;
- les **résidences gérées, notamment résidences seniors**, des lieux de vie développés dans une démarche de mixité intergénérationnelle.

Si Altarea développe de nouveaux produits pour servir la transformation urbaine, des défis majeurs restent à relever au sein de toutes les activités du Groupe : l'accessibilité au logement, et plus spécifiquement à des logements performants en matière de durabilité, l'acceptabilité sociétale de la transformation urbaine, et l'anticipation du renforcement des réglementations environnementales à venir.

En développant un modèle d'affaires agile et résilient, Altarea démontre sa capacité à s'adapter rapidement aux évolutions du marché et aux exigences réglementaires, tout en restant centrée sur la durabilité et l'innovation, en restant à l'écoute des besoins des clients.

Un modèle complet dédié à la transformation urbaine bas carbone

Afin de déployer sa stratégie et de relever les défis majeurs de la transformation urbaine, le Groupe s'appuie sur des atouts solides et un modèle d'affaires multimétier avec de nouvelles activités.

Les ressources nécessaires au modèle économique du Groupe constituent des atouts pour délivrer ses solutions :

Catégories de ressources	Types de ressources
Ressources Altarea	■ ADN Entrepreneurial : Part du capital détenu par la famille du Président-fondateur : près de 46 % ■ Part du capital détenu par les collaborateurs : ~4,3 % ■ Plateforme de compétences : présence sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière permettant le développement d'une expertise multimétier ■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » : engagement de tous les métiers du Groupe dans la transformation des activités
Ressources financières	■ Capitaux propres : 3 163 M€ ■ Liquidité : 2 530 M€ ■ Dette financière nette : 1 681 M€ ■ Réservations Logement : 1 875 M€ TTC ■ Loyers net Commerce : 216,4 M€ ■ Chiffre d'affaires : 2 768,5 M€ ■ Un modèle résilient : la spécificité du modèle d'Altarea demeure dans sa capacité à faire face aux chocs par la diversité de ses activités immobilières. Les sources de revenus du Groupe sont diversifiées et complémentaires.
Ressources humaines	■ Nombre de collaborateurs : 1981 ■ 506 alternants accueillis en 2024, dont 302 dans les effectifs à la fin de l'année ■ Formation des collaborateurs *via* l'Académie Digitale, plateforme innovante de formation d'Altarea
Ressources immobilières	■ Valeur des actifs sous gestion : 5 275 M€ ■ Valeur des actifs sous gestion en Q/P : 2 266 M€ ■ Acquisitions de terrains : 6 282 lots
Ressources environnementales	■ Matières premières (fer, sable, bois, énergie, eau, terres) ■ Services écosystémiques : Altarea bénéficie de plusieurs services écosystémiques : la protection contre les événements climatiques extrêmes, l'approvisionnement en eau et en ressources biosourcées ou même l'apport en nature augmentant l'attractivité des projets ■ Consommation d'énergie : 126 893 MWh ■ Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 93 %

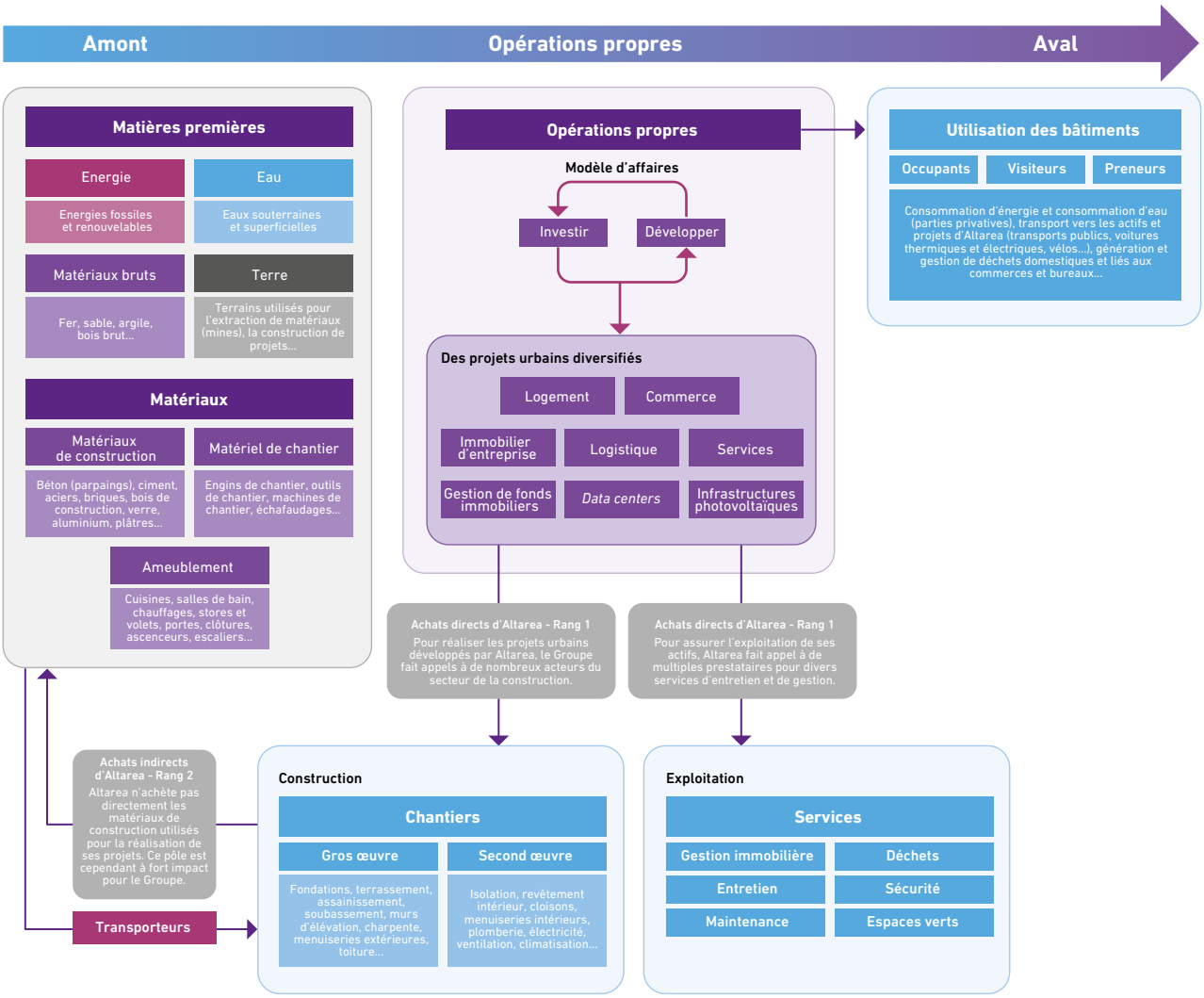
Pour obtenir, développer et sécuriser ses ressources, Altarea s'appuie sur les atouts de son modèle. Les « Ressources Altarea », qui correspondent aux ressources ancrées dans l'ADN du Groupe, associées aux ressources financières, permettent à Altarea de développer ses ressources immobilières. Les ressources humaines, que la stratégie RH du Groupe permet de développer et de fidéliser, permettent à Altarea de développer ses opérations, contribuant aux ressources financières et dépendantes d'un apport en ressources environnementales.

Ces ressources permettent à Altarea de délivrer des solutions urbaines génératrices de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Valeur créée pour les parties prenantes	Données complémentaires disponibles
Clients	■ Investisseurs et acquéreurs de logement ■ Occupants des logements (locataires, résidents)	+ 6 700 logements réservés en 2024 (hors résidences gérées) + 1 300 logements mis en vente à destination d'un public primo-accédant	ESRS S3 et S4
	■ Visiteurs ■ Enseignes Commerciales	+ 1 300 enseignes à disposition 7 centres commerciaux dans les gares	ESRS S4
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts logistiques, *data centers*	650 000 m^2 de logistique maitrisés	ESRS S4
	■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine)	Alta Convictions, une SCPI avec un taux de distribution de 6,50 %	ESRS S4
	■ Partenaires commercialisateurs	Une plateforme Altarea Partenaires : ■ des logements disponibles dans toute la France, Immobilier neuf et ancien réhabilité ■ une plateforme multi-marques et multi-fiscalités ■ une offre de services complète ■ des solutions de financement et de gestion locative ■ des outils performants d'aide à la vente ■ des interlocuteurs privilégiés ■ des formations gratuites	ESRS S4
Collaborateurs	■ Collaborateurs	Altarea est une université des métiers de la transformation urbaine Une entreprise certifiée Top Employer Un partage de la valeur, notamment grâce à l'actionnariat salarié	ESRS S1
	■ Candidats	Des postes dans tous les métiers de la ville et un processus d'*onboarding*	ESRS S1
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...)	Altarea crée de la valeur ajoutée pour l'ensemble ses fournisseurs et prestataires, en leur offrant des opportunités de marché significatives et en valorisant leur savoir-faire à travers des projets de grande envergure et durables	ESRS S2
	■ Fournisseurs/prestataires		ESRS S2
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers)	Altarea est un partenaire financier solide	-
	■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles)	Altarea est un partenaire financier solide, doté d'une plateforme de compétences unique	-
	■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	Altarea fournit des informations transparentes et détaillées sur ses performances économiques, sociales et environnementales, facilitant leur évaluation par des tiers	-
Société	■ Collectivités locales et État	■ Altarea est un partenaire d'intérêt général des collectivités et participe à la transformation urbaine	ESRS S3
	■ Communautés affectées positivement (usagers de l'espace urbain, résidents des quartiers transformés par Altarea, différentes générations de populations présentes, personnes bénéficiant d'emplois hébergés, induits et indirects, associations et leurs bénéficiaires) ■ Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altarea (riverains à proximité des opérations, communautés affectées par l'extraction minière des matières premières)	■ 46 500 emplois soutenus par Altarea en 2024 ■ 6 600 logements livrés en zones tendues ■ 2 800 logements sociaux et intermédiaires réservés dans des communes déficitaires	ESRS S3
	■ Groupes de travail sectoriels	Altarea participe activement à de nombreuses initiatives sectorielles	-
	■ Opinion publique, analystes, médias	Altarea se positionne en leader d'opinion sur les sujets de l'immobilier : contribution experte dans les groupes de travail, prises de position...	-
Environnement	■ La planète	Altarea vise la sobriété dans tous ses métiers	ESRS E1, E3, E4, et E5

La chaîne de valeur du Groupe

La chaîne de valeur d'Altarea peut être présentée de la manière suivante :



Les **opérations propres du Groupe** reprennent la présentation du modèle d'affaires d'Altarea : le Groupe est présent sur de multiples marchés, sur lesquels le Groupe agit en tant que promoteur, exploitant ou gestionnaire : le Logement, le Commerce, l'Immobilier d'entreprise, les *data centers* et les infrastructures photovoltaïques.

Tout en amont de la chaîne de valeur, l'amont dit « hors chantiers » part des ressources les plus brutes, telles que l'énergie, l'eau et la terre utilisée par tous les acteurs de la chaîne de valeur, puis découle sur les matériaux bruts, transformés dans une deuxième étape en matériaux de construction divers (béton, ciment, acier, verre, etc.).

Dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, Altarea développe des projets réalisés par des acteurs du secteur de la construction (entreprises générales, artisans spécialisés, etc.), regroupés sur les **chantiers dits « amont chantiers »**, qui agissent sous les directives du Groupe. Lorsque le Groupe se réfère à sa chaîne de valeur dans le rapport de durabilité, la distinction entre l'amont de la chaîne de valeur (matières premières, matériaux) et les chantiers est précisée afin d'être plus précis sur leurs enjeux de durabilités respectifs.

L'aval de la chaîne de valeur est marqué par l'utilisation des bâtiments, le besoin en énergie et en eau des utilisateurs, les déchets générés par les utilisateurs, ainsi que les déplacements liés des visiteurs et occupants des espaces urbains développés par Altarea.

Chiffre d'affaires par typologie d'activités selon le Règlement (UE) 2019/2088

Altarea n'a pas identifié de thématiques ESRS spécifiques au secteur immobilier et ne reporte donc pas de chiffre d'affaires additionnel dans son rapport de durabilité.

De plus, les offres d'Altarea ne couvrent pas les activités suivantes [1] : activités dans le secteur des combustibles fossiles, la production de produits chimiques, le secteur de l'armement ou la culture et la production de tabac.

(1) Ces informations répondent aux besoins d'information des acteurs des marchés financiers soumis au règlement (UE) 2019/2088 relatif aux principales incidences négatives défini dans les tableaux de l'annexe I du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission concernant les règles de publication sur les investissements durables.

Indicateurs relatifs aux activités litées dans le règlement (UE) 2019/2088

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires dérivé du secteur des combustibles fossiles	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de la production de produits chimiques	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de l'armement	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de la culture et de la production de tabac	0	0

(SBM-2) Intérêts et points de vue des parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altarea est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le tableau ci-dessous présente les modalités de dialogue avec les parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, *data centers* ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Enquête de satisfaction clients, réunions de suivis avec les entreprises utilisatrices ■ Dialogue continu avec les clients *via* les équipes de relation client (informations sur l'avancement des projets, communication sur les projets, dialogue direct sur les attentes et les opinions des clients…) ■ Comité environnemental prévu par le bail vert pour échanger sur des mesures de réduction d'empreinte environnementale avec les preneurs ■ Enquête de satisfaction sur les formations auprès des commercialisateurs	Comprendre leurs besoins et attentes, améliorer la satisfaction et la fidélité, et adapter les produits et services en conséquence	■ Analyses des attentes évolutives des clients pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées **par les équipes de développement immobilier et les équipes produits** ■ Amélioration des produits et services actuels selon les retours des clients
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Consultation des comités social et économique (CSE) des marques ■ Communication interne ■ Entretiens individuels ■ Retours sur les formations	Assurer leur bien-être et leur engagement, y compris le respect des droits humains, et créer un environnement de travail adapté à leurs besoins	■ Analyses des attentes et besoins des collaborateurs pour développer des initiatives bien-être, améliorer les formations et développer l'engagement, étudiées **par l'équipe RH**
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans…) ■ Fournisseurs/prestataires	■ Dialogue continu au long des opérations (contrats, réunions) ■ Charte achats responsables incluse dans les contrats pour ouvrir le dialogue sur les thématiques RSE avec les fournisseurs	Assurer le bon fonctionnement des activités du Groupe en garantissant des relations équitables et durables, y compris le respect des droits humains, en maintenant la qualité et la continuité des approvisionnements, et en collaborant sur des pratiques plus durables	■ Suivi de l'avancement, des problèmes et des requêtes des fournisseurs et prestataires **par les équipes opérationnelles (responsables de programmes, responsables techniques, directions de centres commerciaux…)**
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Assemblées générales et formulaires de contact en ligne des relations investisseurs ■ Dialogue continu et à long terme au long des opérations avec les partenaires de projets ■ Publication des actualités du Groupe, de communiqués de presse et des documents officiels (résultats financiers, document d'enregistrement universel…)	Renforcer les relations stratégiques, assurer la transparence et la confiance mutuelle et collaborer sur des projets communs pour atteindre des objectifs partagés	■ Suivi des attentes des partenaires financiers **par les marques et l'équipe finances** pour développer le modèle d'affaires et orienter la stratégie du Groupe ■ Réponse aux questionnaires des organismes de notation financière et extra-financière et intégration de leurs attentes dans les pratiques du Groupe par les équipes finance et RSE pour améliorer ses résultats

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés touchées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique, médias	■ Consultation des collectivités locales, ■ Participation à des groupes de travail du secteur (Observatoire de l'Immobilier Durable, Label'ID, BIG, BBCA, Booster du Réemploi, Booster des ENR&R) ■ Concertations des communautés touchées sur certains projets ■ Publications des actualités du Groupe	Comprendre les attentes des collectivités et communautés locales, saisir les impacts territoriaux des activités du Groupe et communiquer de manière transparente sur l'évolution du Groupe	■ Analyses des besoins des collectivités et des communautés locales pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par **les équipes produit** ■ Suivi des atteintes aux communautés locales pour leur apporter des solutions et des réparations par **l'équipe RSE** ■ Intégration des avancements collectifs réalisés dans le cadre des groupes de travail sectoriels aux projets de l'équipe RSE ■ Transmissions de retours de l'opinion publique aux directions du Groupe par **l'équipe communication**
Environnement	■ La planète	La planète est une partie prenante silencieuse. Cependant, le dialogue peut se réaliser par l'intermédiaire de ses représentants : ■ Participation à des groupes de travail sectoriels sur la transformation durable de l'immobilier ■ Consultation de la documentation des experts sur les thématiques environnementales ■ Consultation de la documentation des ONG	Mesurer les impacts du Groupe sur la planète afin d'aligner le modèle d'affaires et la stratégie d'Altarea sur les exigences de transformation durable de la société	■ Suivi par l'équipe RSE des actualités environnementales afin d'orienter les initiatives RSE du Groupe sur les enjeux de durabilité principaux

Le tableau ci-dessous présente les mesures d'intégration des points de vue et intérêts des parties prenantes dans la stratégie et le modèle d'affaires :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes	Évolutions de la stratégie et du modèle d'affaires tenant compte des intérêts des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, data centers ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr ■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles à tous les pouvoirs d'achat ■ Accès à des espaces commerciaux diversifiées, adaptés aux profils divers des visiteurs et assurant un trafic compétitif pour les preneurs ■ Contribution des bureaux, entrepôts et *data centers* à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs	La culture client guide la stratégie du Groupe, centrée autour d'une gamme complète de logements, commerces, bureaux, *data centers* et infrastructures photovoltaïques : ■ Développement de programmes immobiliers accessibles aux personnes avec un pouvoir d'achat réduit (Access) ■ Développement de nouvelles marques centrées sur les enjeux de durabilité afin d'améliorer l'expertise du Groupe (Woodeum...) ■ Diversification des activités avec le développement d'une marque d'énergie photovoltaïque pour améliorer l'inclusion d'énergie renouvelable dans les projets (Altarea Énergies Renouvelables)
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs	■ Déploiement de la stratégie RH de partage de la valeur (dispositif d'actionnariat salarié « Tous en Actions », primes « partage de la valeur », augmentations de salaire) ■ Objectif stratégique RH de faire d'Altarea la première école de formation de France aux métiers de la transformation urbaine

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes	Évolutions de la stratégie et du modèle d'affaires tenant compte des intérêts des parties prenantes
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans…) ■ Fournisseurs/prestataires	■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance ■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altarea en immobilier	Altarea adapte sa stratégie en intégrant les intérêts de ses fournisseurs et prestataires en favorisant des pratiques d'achat responsables et durables. Le Groupe assure des relations équitables et transparentes, tout en encourageant l'innovation et la collaboration.
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée ■ Retours sur investissements positifs ■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe ■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe	Diversification des activités avec développement de nouvelles marques afin d'assurer la résilience à long terme des activités (Altarea Investment Manager, Altarea Énergies Renouvelables, logistique, *data centers*)
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés affectées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique et médias	■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, commerces, logistique…) ■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales ■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Positionnement stratégique de « Partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent » visant à une amélioration continue de l'intégration locale des projets (choix de localisation des projets, offre de commerces essentiels, offre de logement diversifiée, mixité urbaine, végétalisation des espaces…)
Environnement	■ La planète	■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes ■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux ■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » visant à la transformation durable des métiers et activités du Groupe ■ Amélioration continue de la résilience du Groupe aux risques climatiques afin d'assurer la pérennité du modèle d'affaires

Clients

La satisfaction client est au cœur même du modèle d'Altarea, forgé pour répondre à des besoins diversifiés et complémentaires, et proposant une expérience immobilière complète à la grande variété de clients avec lequel il interagit. Pour assurer l'adéquation des produits et services immobiliers développés par Altarea à leurs attentes, le Groupe doit s'assurer que la prise en compte des intérêts des clients est au centre de ses préoccupations, afin de contribuer aux impacts positifs créer sur le pouvoir d'achat, l'accessibilité et la qualité des bâtiments proposés aux clients. Ce cercle vertueux d'adaptation des produits et services immobiliers aux préoccupations des clients permet d'appuyer la stratégie du Groupe et de pérenniser son modèle d'affaires agile au service de la transformation urbaine bas carbone.

La prise en compte des intérêts des clients d'Altarea s'est, par exemple, traduite par la création d'une nouvelle offre Access, en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui pensait ne pas pouvoir accéder à la propriété.

Collaborateurs

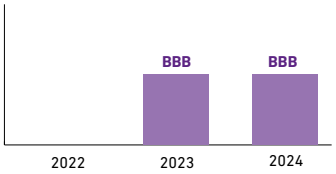
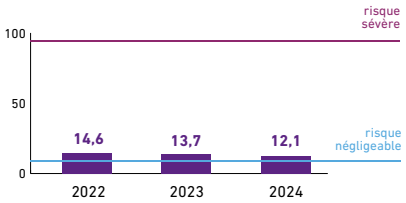
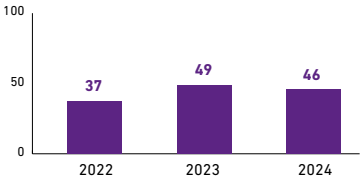
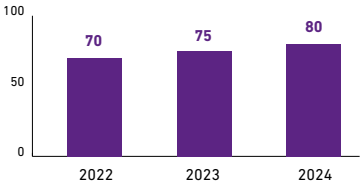
Les collaborateurs d'Altarea sont des parties prenantes clés pour la réussite collective du Groupe en faveur de la transformation urbaine bas carbone. À ce titre, les collaborateurs sont *a minima* informés *via* les CSE des décisions stratégiques et de l'évolution du modèle économique du Groupe, ainsi que des résultats financiers du Groupe (trimestriels, semestriels et annuels). Les collaborateurs sont également informés *via* l'intranet du Groupe et le réseau social d'entreprise. Cette information peut donner lieu à une consultation pour certaines décisions structurantes permettant de prendre en compte le point de vue des collaborateurs dans la conduite des affaires du Groupe.

Fournisseurs et prestataires

Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altarea travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion et de foncière : afin de pérenniser les relations avec ses fournisseurs et de ne pas exacerber les impacts matériels identifiés, le Groupe prend en compte leurs points de vue et adapte au cas par cas ses projets immobiliers.

Partenaires financiers et analystes

Les partenaires financiers et investisseurs constituent un groupe de parties prenantes structurant pour Altarea d'un point de vue financier et réputationnel. Pour guider les investisseurs, les performances financières et de durabilité d'Altarea sont régulièrement évaluées par des agences de notation extra-financière. L'analyse des résultats obtenus permet au Groupe d'améliorer sa performance de façon continue.

Notes obtenues par agence		Commentaires
MSCI		MSCI a actualisé en 2023 l'évaluation d'Altarea et lui a attribué la note de BBB, dans la moyenne du secteur. Cette note reste stable par rapport à l'année précédente et Altarea continue d'être meilleur que la moyenne du secteur sur les thématiques environnementales.
SUSTAINALYTICS a Morningstar company		Altarea maintient une note stable depuis 2019 et Sustainalytics évalue comme « faibles » les risques ESG du Groupe.
S&P Global Ratings		Altarea se positionne dans le 1er décile des entreprises du secteur.
EthiFinance ESG ratings		Altarea poursuit sa progression dans les notes attribuées par EthiFinance. A noter : la méthodologie d'évaluation ayant évolué depuis l'an passé, l'historique a été recalculé par rapport à la dernière déclaration de performance extra-financière d'Altarea.

Société

Les collectivités locales et les communautés proches des produits immobiliers développés par le Groupe constituent des parties prenantes clés pour le Groupe.

La consultation des parties prenantes et la prise en compte du point de vue des communautés locales par Altarea depuis de nombreuses années a permis d'adapter la stratégie et le modèle d'affaires du Groupe, se caractérisant principalement par :

- le positionnement stratégique de partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent ;
- la stratégie de transformation urbaine bas carbone centrée autour des enjeux de durabilité.

Grâce à son modèle au service du développement des territoires, Altarea prend en compte le point de vue des parties prenantes, garantissant ainsi l'accès aux services sociaux et publics pour tous, et développant l'accès à la culture et aux arts qui constituent des droits de l'homme fondamentaux. Cette intégration permet de renforcer les impacts positifs créés par la proposition de valeur du Groupe qui favorise la création d'emplois, contribue au développement et à l'attractivité des collectivités ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie.

Le point de vue des parties prenantes, tout particulièrement des clients, a un fort impact sur la stratégie du Groupe : l'analyse des attentes des clients est ce qui pousse le Groupe a modifier son offre de produits pour mieux l'adapter aux attentes et au pouvoir d'achat des clients (cf.« ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux »). En 2024, par exemple, le Groupe a développé une nouvelle offre de financement de logements pour mieux répondre aux besoins des clients. Cette écoute continue des clients fait partie de la culture du Groupe et va continuer dans les années à venir.

Afin de prendre en compte les points de vue des diverses parties prenantes, Altarea s'engage dans des initiatives externes et participe activement aux instances sectorielles en faveur du développement durable, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques.

Pacte Mondial des Nations Unies et objectifs de développement durable	Altarea est engagé auprès de l'initiative de responsabilité sociétale du Pacte Mondial des Nations Unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.
Paris Action Climat	Altarea est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris en signant le Pacte Paris Action Climat Biodiversité en 2022.
OID	L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est une association indépendante d'intérêt général qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur. Depuis avril 2023, Altarea est partenaire et membre du comité stratégique du Label'ID, une initiative de l'OID et l'Université de la Ville de Demain dont l'objectif est la montée en compétences de l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les sujets de développement durable.
L'Université de la Ville de Demain	Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous (France Géoénergie, le développement de pensions de famille...). Altarea est membre fondateur de ce mouvement.
CIBI	Le Groupe est membre du Conseil International Biodiversité et Immobilier. Dans ce cadre, il a signé la charte BiodiverCity® en 2018, s'engageant à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.
BBCA	Le Groupe est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.
Booster du Réemploi	Altarea est membre du Booster du Réemploi, un programme de transformation environnemental des entreprises qui vise à structurer et développer la demande de matériaux de réemploi.
Booster des ENR&R	Altarea est également membre du Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération, un programme qui vise à accélérer le déploiement des énergies locales pour un immobilier plus résilient.
Organisations professionnelles	Le Groupe participe activement aux échanges sur les sujets liés à la RSE à la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex CNCC), à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et à la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).
Charte de la diversité	Le Groupe s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.

Pour ce qui est des engagements stratégiques d'Altarea en matière de droits de l'homme, leur intégration se fait à travers la conduite des affaires du Groupe, en appliquant la réglementation française et les initiatives suivantes :

- les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ;
- les objectifs de développement durable des Nations Unies ;
- la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail ;
- les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique à destination des entreprises multinationales.

La prise en compte des points de vue des parties prenantes permet au Groupe d'adapter son positionnement stratégique *via* le développement de nouvelles offres et de nouvelles politiques internes, contribuant à renforcer la confiance des parties prenantes et à coconstruire la transformation du secteur.

La consultation des parties prenantes dans le cadre de l'analyse de double matérialité est décrite dans la partie « Gestion des impacts, risques et opportunités » ci-après.

Les informations relatives aux parties prenantes sont appréhendées par la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation qui, par la nature de ses activités, surveille attentivement l'évolution des points de vue et intérêts des parties prenantes principales. Les sujets remontés sont traités par la direction et les informations les plus matérielles sont transmises au Comité exécutif, à la Gérance et au Conseil de surveillance selon leur niveau d'importance.

4.1.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

Analyse de double matérialité

Le principe de la double matérialité introduite par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* en 2022 se base sur l'évaluation des informations matérielles permettant d'identifier :

- **l'impact d'Altarea sur les questions de durabilité**, c'est-à-dire les effets positifs ou négatifs que l'entreprise et sa chaîne de valeur a ou pourrait avoir sur les personnes et l'environnement du fait de ses activités ou de ses relations commerciales ;
- **la manière dont les questions de durabilité affectent le Groupe**, c'est-à-dire les conditions ou évènements environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui pourraient avoir un effet financier positif (opportunité) ou négatif (risque) important sur le modèle économique d'Altarea.

L'analyse de matérialité « simple » utilisée jusqu'à présent par Altarea avait été réalisée en 2016. Elle était basée sur une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances, des entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes (investisseurs, clients, enseignes, collectivités…) et une consultation du comité RSE en interne. Les enjeux matériels du Groupe étaient identifiés et évalués en fonction des attentes des parties prenantes et de la vision de la direction. Une analyse de risques a également été menée en 2018 dans le cadre de l'élaboration de la déclaration de performance extra-financière (DPEF).

Fin 2023 – début 2024, Altarea a réalisé son analyse de double matérialité sur la base des textes réglementaires publiés en juillet 2023, pour intégrer les nouvelles exigences de la CSRD. Ce projet a été mené en impliquant les parties prenantes internes (direction RSE, direction des ressources humaines, direction juridique, direction finances, etc.) afin de valider les impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les 3 ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au Comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs.

Le processus d'analyse de double matérialité est une procédure spécifique et récente : elle n'a pas encore été pleinement intégrée dans le processus global de gestion des risques du Groupe.

Cependant, en ce qui concerne les risques, une large partie de ceux identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité avaient déjà été identifiés par le Groupe et figurent d'ores et déjà dans la cartographie des risques (risques de transition, risques physiques, risques liés aux opérations de développement immobilier…) au même titre que d'autres risques non liés à la durabilité. La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe. Cela passe par une analyse des risques net, et chaque risque qui ressortira comme important sera ensuite pleinement intégré dans le processus de gestion des risques.

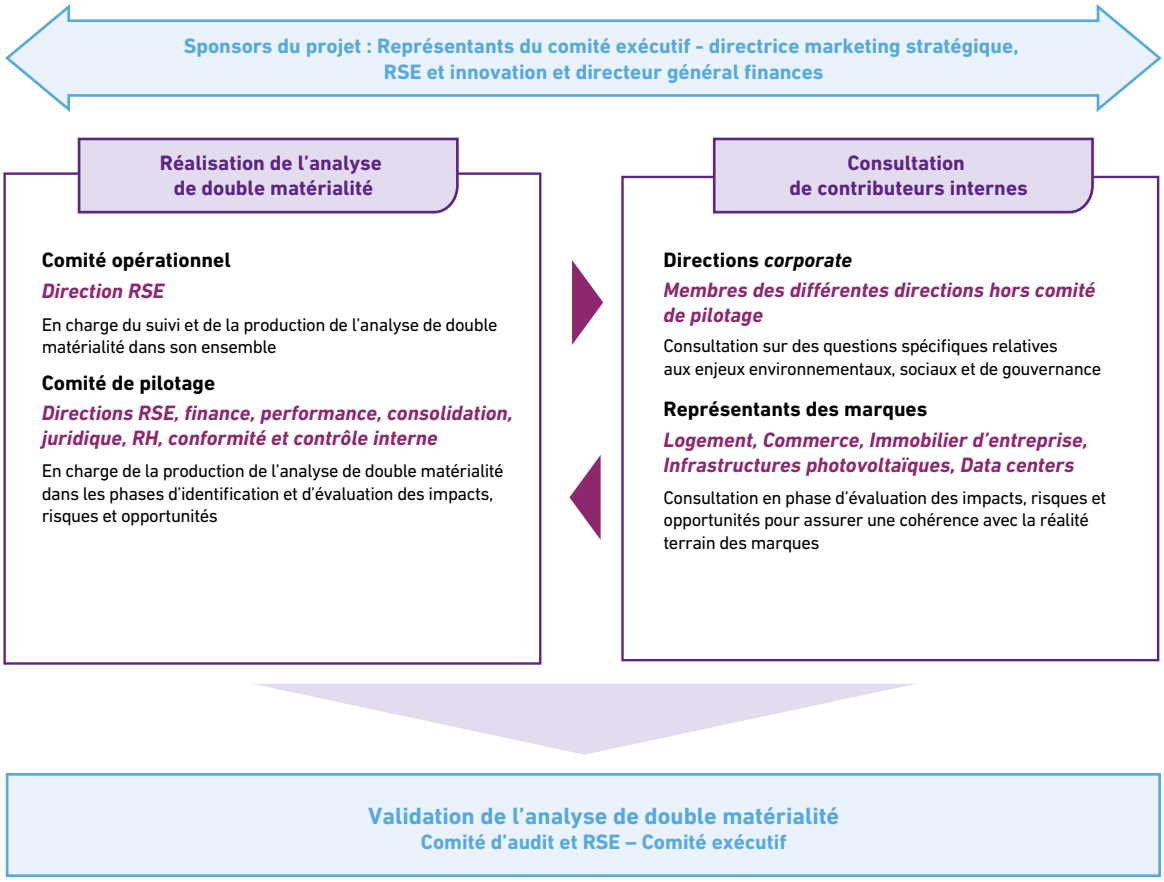
Le Groupe identifie les opportunités de durabilité en analysant les tendances du marché et en discutant avec ses clients. Altarea investit dans des projets et activités alignés avec les objectifs globaux de durabilité (par exemple, en diversifiant ses activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique). Les opportunités matérielles s'insèrent dans un processus décisionnel stratégique dans lequel la finance évalue les opportunités. Une fois validée, l'opportunité est ensuite intégrée et gérée par les équipes internes pour être saisie.

L'analyse de double matérialité couvre toutes les activités du Groupe. La chaîne de valeur a été intégrée à l'analyse, avec les activités amont (amont chantiers et amont hors chantiers) et les activités aval. L'analyse des impacts, risques et opportunités, fait figurer l'étape de la chaîne de valeur concernée, ainsi que les activités du Groupe impliquées. Les acteurs de la chaîne de valeur au-delà du rang 1 ont également été pris en compte.

Cette approche a assuré une couverture de toutes les activités, relations d'affaires et zones géographiques pouvant être concernées par des incidences négatives environnementales, humaines et sociales (voir périmètre présenté en section BP-1).

Processus décisionnel et de contrôle interne

Le comité d'audit et de la RSE et le comité exécutif ont supervisé le processus d'analyse de double matérialité et validé les résultats. Le processus décisionnel relatif à l'analyse de double matérialité est présenté ci-dessous :



Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double de matérialité sont en cours de définition.

Approche générale

L'analyse de double matérialité a été réalisée en quatre étapes :

Identification des enjeux de durabilité pour Altarea

Altarea a conduit dans un premier temps une procédure d'identification de ses enjeux de durabilité, qui a mené à la définition d'une **table de concordance** entre les enjeux de durabilité du Groupe et les ESRS auxquels ils se rattachent. Les enjeux de durabilité ont été identifiés sur la base de (i) la liste des sous-thèmes et sous sous-thèmes présentés par l'ESRS 1, (ii) une évaluation sectorielle des enjeux de durabilité pour l'immobilier grâce à une analyse bibliographique (*benchmark* de pairs, revue des enjeux identifiés par les standards internationaux, recommandations de la TCFD, etc.). Enfin, la prise en compte du contexte spécifique à Altarea (analyse bibliographique du Groupe, des relations commerciales de l'entité et des dépendances, notamment aux ressources naturelles, humaines et sociales) a permis de couvrir l'ensemble des enjeux de durabilité du Groupe.

La chaîne de valeur d'Altarea a également été prise en compte et couvre sans s'y limiter l'approvisionnement en matériaux, la sous-traitance (maîtrise d'œuvre, *property manager*, etc.) et l'ensemble des utilisateurs en aval (enseignes, occupants, etc.).

L'identification des enjeux permet de mieux rapprocher les sous-thèmes présentés dans la CSRD du contexte d'Altarea et de son modèle d'affaires.

Table de concordance entre les enjeux de durabilité identifiés et les ESRS

ESRS	n°	Enjeux	ESRS	n°	Enjeux
E1 – Changement climatique	1	Émissions de GES et consommation d'énergie	S1 – Effectifs de l'entreprise	11	Partage de la valeur
	2	Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique		12	Environnement de travail
E2 – Pollution	3	Substances polluantes		13	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)
E3 – Ressources hydriques et marines	4	Sobriété en eau	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	14	Garanties sociales sur la chaîne de valeur
E4 – Biodiversité et écosystèmes	5	Sobriété foncière	S3 – Communautés affectées	15	Impact sur les communautés locales
	6	Biodiversité et écosystèmes		16	Retombées économiques
E5 – Économie circulaire	7	Rénovation – reconversion de bâtiments		17	Transformation urbaine
	8	Tri et valorisation des déchets		18	Mixité sociale et générationnelle
G1 – Conduite des affaires	9	Culture d'entreprise – Gouvernance	S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	19	Pouvoir d'achat client
	10	Conduite des affaires		20	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers

Identification des impacts, risques et opportunités

La deuxième étape a consisté à traduire chaque enjeu de durabilité en impacts, risques et opportunités (IRO).

Altarea a identifié les IRO issus des enjeux de durabilité précédemment définis en se basant sur des informations sectorielles (*benchmark* des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux, etc.) ainsi que des informations internes au Groupe telles que l'analyse de ses activités et de sa chaîne de valeur. Des documents existants (cartographie des risques, analyse des risques physiques, analyse opérations propres et chaîne de valeur, parties prenantes, etc.) ont également alimenté l'analyse.

Les attentes et les perspectives des parties prenantes externes (par exemple, les enseignes, les occupants, les visiteurs, les investisseurs, etc.) ont été prises en compte par le biais d'une analyse documentaire et d'ateliers avec les fonctions internes en relation avec ces parties prenantes. Cette approche a permis d'intégrer les attentes et les perspectives d'un grand nombre de parties prenantes et d'assurer le bon niveau de granularité.

La liste des impacts, risques et opportunités identifiés a été validée par le comité de pilotage CSRD.

Quatre principes ont été utilisés lors de l'identification des IRO :

i. les impacts, risques et opportunités ont été évalués **en base brute**, conformément au guide de mise en œuvre de l'analyse de double matérialité de l'EFRAG ;

ii. **chaque impact ou effet financier est unique** : c'est-à-dire qu'un impact ne peut pas être formulé à la fois positivement et négativement, et qu'un effet financier ne peut pas être à la fois un risque et une opportunité afin de garantir la cohérence des enjeux de durabilité. Un choix a été réalisé par le comité de pilotage CSRD en fonction de ce qui était le plus pertinent ;

iii. **les risques et les opportunités découlent le plus souvent d'impacts et de dépendances à des ressources** (naturelles, humaines, etc.). Par conséquent, pour chaque impact identifié, la manière dont il se traduit en risques ou en opportunités financières a été examinée ;

iv. sur la base de la documentation disponible, Altarea s'est attaché a identifié les **impacts réels ou potentiels de ses activités** en incluant les opérations propres et la chaîne de valeur lorsque pertinent.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

Description du processus d'identification et d'évaluation des émissions réelles et potentielles

Les émissions totales de GES qui traduisent les incidences réelles et potentielles sur le changement climatique liées aux activités du Groupe ont été évaluées sur la base de la méthodologie préconisée par le GHG Protocol. Les éléments explicatifs plus précis portant sur les hypothèses et le calcul de ces émissions sont détaillés dans l'annexe. Pour l'identification qualitative de ses émissions futures, les émissions des quelques actifs de la Foncière qui utilisent encore des chaudières à gaz sont considérées comme des émissions verrouillées. En ce qui concerne la promotion immobilière, le poste « utilisation des produits vendus » du Scope 3 est le plus significatif. Ainsi, les émissions provenant des opérations lancées entre 2024 et 2028 ayant recours au gaz comme système de chauffage sont considérées comme des émissions verrouillées.

Identification et évaluation des risques physiques

Dans le cadre du processus d'identification des aléas liés au changement climatique, Altarea s'est appuyé sur la méthode OCARA et sur les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*. Les risques physiques identifiés sont relatifs aux enjeux du Groupe sur l'ensemble de ses opérations propres.

Trois horizons ont été étudiés sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) :

- pour la Foncière : 2030, 2050 et 2090 ;
- pour la Promotion : 2005, 2055 et 2070.

Ces deux scénarios climatiques RCP 4.5 (scénario médian) et RCP 8.5 (scénario pessimiste) permettent d'évaluer la résilience des activités du Groupe face aux risques physiques les plus pessimistes et procurent une meilleure visibilité des évènements climatiques à venir. Ainsi, le Groupe est parvenu à définir des solutions mieux adaptées à court, moyen et long terme en fonction des scénarios :

- scénario RCP 4.5 (scénario médian) : score d'évolution des aléas climatiques moyennement élevé pour les aléas « vague de chaleur », « feu de forêt », « précipitations intenses » (pluie), « inondations » ;
- scénario RCP 8.5 (scénario pessimiste) : score d'évolution des aléas climatiques très élevé qui traduit une évolution très défavorable, notamment pour les aléas « vague de chaleur », « feu de forêt », « précipitations intenses » (pluie), « inondations ». Par ailleurs, certains aléas sont tous particulièrement exacerbés par ce scénario, en l'occurrence, les inondations, les précipitations intenses et les vagues de chaleur.

Les dix aléas climatiques les plus significatifs en termes d'impact potentiel pour les actifs et projets du Groupe ont été sélectionnés. Ces aléas sont liés à la température, à l'eau, au vent et aux masses solides.

La méthodologie a conduit à calculer deux scores :

- **un score d'impact potentiel** de l'aléa climatique qui dépend du niveau d'enjeux et de sensibilité.
- **un score de risque** qui dépend de l'impact potentiel et de l'aléa.

L'évolution de ces aléas climatiques a été évaluée à travers un système de scoring agrégé qui tient compte de la zone géographique. Ce système de scoring de l'évolution des aléas se base sur une échelle de notation de 1 à 5 correspondants respectivement à une évolution favorable et très défavorable pour la sensibilité et des aléas. Les facteurs aggravants également font l'objet d'un scoring. Cela permet d'obtenir un score agrégé.

La trajectoire de réchauffement suivie exerce une forte influence des aléas sur l'horizon 2050. Sur le scénario pessimiste (scénario RCP 8.5), près d'un tiers des points de vigilance ont été relevés. De plus, une évolution très défavorable des précipitations sur une partie du périmètre des opérations propres a été observée :

- concernant le stress hydrique, une évolution moyennement défavorable a été observée pour les opérations propres au sud de la France, en Espagne et en Italie ;
- concernant les vagues de chaleur, une évolution défavorable à très défavorable a été identifiée ;
- un phénomène de retrait gonflement des argiles (RGA) est observé principalement sur les opérations propres situées dans le sud de la France, en Espagne et en Italie en 2050.

Ce processus a permis au Groupe de cartographier les aléas liés au changement climatique auxquelles ses activités peuvent être exposées. Les horizons (2030, 2050, 2090) et scénarios utilisés sont en phase avec la stratégie de détention d'actifs du Groupe (moyen/long terme), et tiennent compte de leur durée de vie prévue (environ 50 ans).

Impact sur le périmètre opérations propres

Les 10 aléas climatiques ci-dessous ont des impacts sur le périmètre des opérations propres.

Aléas climatiques	
Chaleur	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)
	Vague de chaleur
	Feu de forêt
Vent	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)
Eau	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)
	Stress hydrique
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)
Masses solides	Érosion côtière
	Subsidence (RGA)

Identification et évaluation des risques (et opportunités) de transition

L'analyse des risques (et opportunités) de transition n'a pas encore été menée par le Groupe de manière systématique, les travaux s'étant plutôt concentrés sur la stratégie d'atténuation et l'identification des risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique.

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire, etc.) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

Les prochaines étapes concernant l'analyse des risques (et opportunités) de transition sont les suivantes :

1. Identifier précisément les risques (et opportunités) qui pourraient avoir un impact sur le fonctionnement du Groupe et ses activités (en intégrant la chaîne de valeur). En cohérence avec la typologie définie par la TCFD [(1)], ces risques (et opportunités) peuvent être de 4 types : réglementations, marchés, technologies et réputation. Pour ce faire, une méthodologie serait de confronter les activités du Groupe aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP du GIEC). Ce travail impliquera un choix préalable des scénarios de transition à intégrer dans l'analyse.
2. Une fois cette identification systématique réalisée, une seconde étape consistera en la caractérisation de ces risques en termes d'impact et de coût. Ces résultats seront également mobilisés pour construire une stratégie de résilience cohérente intégrant risques (et opportunités) physiques, les risques (et opportunités) de transition et la stratégie d'atténuation.

(1) TCFD : Task Force for Climate-related Financial Disclosures.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux autres enjeux environnementaux

En ce qui concerne **l'ESRS E2 – Pollution**, Altarea n'a pas procédé à une analyse site par site mais a identifié des impacts liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols en amont de la chaîne valeur lors de la fabrication des matériaux ainsi que la pollution sur les chantiers. Cette identification se base sur une analyse interne du Groupe et n'a pas fait appel à une consultation des parties prenantes sur ce sujet en particulier. Ces impacts ne sont pas ressortis comme matériels lors de l'analyse de double matérialité.

Pour **l'ESRS E3 – Ressources hydriques et marines,** Altarea a identifié ses impacts grâce à une analyse sur le stress hydrique. Le stress hydrique est un indicateur qui mesure le rapport entre la demande totale en eau (usages domestiques, industriels, agricoles...) et les ressources renouvelables en eau disponibles. Selon le World Ressources Institute (WRI), une zone de stress hydrique élevé désigne une zone dans laquelle la quantité d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (40-80 %) ou extrêmement élevé (plus de 80 %). Altarea a cartographié ses actifs et opérations propres situés dans des zones de stress hydrique élevées et extrêmement élevée en relation avec l'impact ci-dessous.

Sous sous-thèmes CSRD	Enjeu Altarea	Impact, risque, opportunité matériel	Type
Consommation d'eau Prélèvements d'eau	**Sobriété en eau**	Exploitation des ressources en eau sur la chaîne de valeur exerçant une pression sur leur disponibilité, particulièrement en zone de stress hydrique	**Impact**

Les résultats de ces évaluations sont présentés dans l'ESRS E3.

À ce jour, Altarea n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées sur l'enjeu de sobriété hydrique. Néanmoins, dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des discussions régulières avec ses différentes parties prenantes comme les collectivités et communautés locales, notamment pour ses actifs et opérations situés en zone de stress hydrique élevée et extrêmement élevée (voir section politiques et plans d'action de l'ESRS E3).

Au-delà des principes généraux utilisés lors de l'identification des IROs, Altarea a utilisé d'autres outils pour **l'ESRS E4 – Biodiversité** afin d'identifier et d'évaluer :

i. les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes ;
ii. les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques ;
iii. les risques de transition et les risques physiques liés à la biodiversité.

Afin d'identifier et d'évaluer les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes, Altarea a considéré les 5 grands types de pressions humaines déterminées par l'IPBES (*Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services*) comme causes principales de la dégradation de la biodiversité :

Vecteurs d'impacts directs	Impacts identifiés par Altarea	ESRS correspondant
Changement climatique	■ Émissions de GES du Scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels) ■ Émissions de GES du Scope 3 (en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation des preneurs et des data centers, déplacements des collaborateurs) ■ Émissions de GES dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	ESRS E1 – Changement climatique
Changement d'affectation des terres et changement d'utilisation des eaux douces et mers	■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes
	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes
	■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	ESRS E3 – Ressources hydriques et marines
Exploitation directe	Non applicable : Altarea n'exploite pas directement la biodiversité dans le cadre de ses activités	Non applicable/ Non matériel
Espèces exotiques et envahissantes	Non applicable : Altarea n'introduit pas d'espèces toxiques et envahissantes dans le cadre de ses activités	
Pollution	Non matériel : ■ En amont, lors de la fabrication et du transport des matériaux : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ; ■ Sur les chantiers : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ; ■ Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur ou des communautés due à la pollution engendrée par les chantiers.	
Autres vecteurs	Pas d'autres vecteurs identifiés	

Le détail des impacts matériels identifiés sont présentés dans les ESRS correspondants section SBM-3.

Comme toutes les entreprises, Altarea dépend des services fournis par la nature. Ainsi, **le Groupe a également identifié et évalué les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques**. Ces services écosystémiques sont définis comme les contributions des écosystèmes aux bénéfices qui sont utilisés dans les activités économiques et autres activités humaines. Pour maintenir son activité, le Groupe dépend de l'intégrité de l'environnement et des territoires dans lequel il évolue.

L'analyse menée a suivi les recommandations de la TNFD : le Groupe a utilisé l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), pour qualifier ses dépendances à la biodiversité et aux écosystèmes ainsi que les risques associés.

Pour évaluer l'importance potentielle de la contribution d'un service écosystémique, deux aspects sont analysés à travers ENCORE :

1. la **gravité** de la perte de fonctionnalité du processus de production en cas de perturbation du service écosystémique ;
2. **l'ampleur** de la perte financière engendrée par l'éventuelle perte de fonctionnalité du processus de production.

En fonction de ces deux critères, une note d'importance relative très élevée signifie que la perte de fonctionnalité est significative et que l'impact financier qui en découle est également considérable. Selon le résultat de l'analyse, plusieurs dépendances peuvent être retenues et hiérarchisées.

En croisant l'analyse ENCORE au contexte réel du Groupe (localisation et nature des activités) et à une expertise interne, Altarea a identifié les dépendances suivantes :

Services de régulation	Services d'approvisionnement	Services culturels
Services qui traduisent la capacité des écosystèmes à **modérer** ou **réguler**, dans un sens favorable à la société, des phénomènes comme le climat et le cycle de l'eau, ou à **protéger** d'évènements catastrophiques	Services de fourniture de ressources (eau, alimentation, autres ressources naturelles servant de matières premières comme le bois)	Services à des fins récréatives, esthétiques, spirituelles ou éducatives.
Dépendances identifiées par Altarea		
Régulation de l'eau : ■ Régulation du cycle de l'eau ■ Régulation des précipitations	**Approvisionnement en eau**	**Aménité environnementale** (attractivité de l'environnement)
Régulation du climat et des évènements climatiques extrêmes : ■ Régulation du climat ■ Rétention des sols et sédiments ■ Atténuation des tempêtes ■ Atténuation des inondations	**Approvisionnement en matériaux biosourcés** : ■ Approvisionnement en bois (spécifique à la marque Woodeum)	

Les dépendances identifiées par Altarea ont été intégrées à l'identification et l'évaluation des risques du Groupe en matière de durabilité.

Les risques identifiés et évalués comme matériels liés à la biodiversité sont les risques de transition suivants :

Risques identifiés	Typologie	Activités
Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Risque de réputation	Groupe
Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette	Risque sur la continuité d'activité	Promotion

Les critères d'évaluation sont les mêmes que ceux présentés plus bas dans la matérialité financière.

À ce stade, les risques systémiques n'ont pas été pris en compte.

À ce jour, Altarea n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées concernant les évaluations de la durabilité des ressources biologiques et écosystèmes communs. Néanmoins, dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des discussions régulières avec ses différentes parties prenantes comme les collectivités et communautés locales sur les enjeux biodiversité.

Présent en France, en Espagne et en Italie, le groupe Altarea a le contrôle opérationnel de nombreuses implantations sur ces territoires. Certains sites se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité. Les actions de construction et de foncière inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altarea peuvent par essence avoir des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.).

À ce jour, il n'a pas été conclu de mettre en œuvre des mesures d'atténuation concernant la biodiversité. À date, aucun impact réel négatif des sites du Groupe à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité n'a été identifié. Une analyse complémentaire sera menée dans les 3 ans à venir sur ce sujet.

Pour plus d'informations, voir la partie « SBM 3 – Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique » qui renseigne la liste des sites à proximité des zones sensibles.

En ce qui concerne **l'ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire,** les impacts, risques et opportunités ont été identifiés grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs.

À ce jour, Altarea n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées par l'utilisation des ressources et l'économie circulaire.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux enjeux de gouvernance

En ce qui concerne l'**ESRS G1**, les impacts, risques et opportunités ont été identifiés grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs

Évaluation des impacts, risques et opportunités identifiés

La troisième étape a consisté à évaluer les impacts, risques et opportunités afin de déterminer leur matérialité. La méthodologie d'évaluation diffère selon la typologie impact ou risque et opportunité.

Évaluation de la matérialité d'impact

En accord avec l'ESRS 1, l'évaluation a été faite selon des critères quantitatifs et qualitatifs basés sur la gravité (périmètre, ampleur, réparabilité), la probabilité [1], établie notamment pour les impacts potentiels [2], ainsi que l'évolution de la sévérité à long terme de l'impact. Les échelles de cotation des différents critères ont été définies et validés par le comité de pilotage CSRD. La combinaison de ces variables a permis d'obtenir **un score final** qui a été utilisé pour classer les impacts.

Pour l'évaluation de la matérialité des impacts, Altarea s'est appuyé sur :

- les contributions fournies par les parties prenantes internes les mieux à même de représenter les parties prenantes concernées identifiées par le Groupe (c'est-à-dire les employés, la société civile, les investisseurs, les clients et utilisateurs finaux, les autorités réglementaires, les fournisseurs et les communautés locales) ;
- des sources internes, en particulier les évaluations d'impact existantes notamment *via* la cartographie des risques du Groupe ;
- des sources externes, telles que les controverses existantes, les études sectorielles, les normes internationales et les références sectorielles ;
- l'expertise de la direction RSE ;
- le soutien d'un tiers externe.

Les consultations internes ont été réalisées lors de trois ateliers : elles ont intégré de manière active les diverses activités du Groupe et de ses filiales : Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise (bureau, logistique), infrastructures photovoltaïques, *data centers*... Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les premières versions de l'analyse de matérialité, assurant ainsi un processus d'examen rigoureux et exhaustif.

Évaluation de la matérialité financière

En accord avec la réglementation, l'évaluation a été faite selon des critères quantitatifs et qualitatifs basés sur l'ampleur et la nature des effets financiers (risque ou opportunité), leur probabilité, ainsi que l'évolution de leur sévérité à long terme.

Les risques et opportunités ont été évalués par la direction financière du Groupe en association avec la direction RSE.

Les échelles de cotation sur les différents critères ont été mises en cohérence avec celle de la cartographie des risques Groupe et validées au niveau de la direction financière d'Altarea et la direction juridique *corporate* afin d'assurer un alignement avec le processus de gestion des risques.

La combinaison de ces variables a permis d'obtenir un score final qui a été utilisé pour classer ces risques et opportunités.

Révision des évaluations

Les scores d'impact et les scores financiers ont été revus conjointement par la direction financière et la direction RSE lors d'ateliers avec les parties prenantes internes (par exemple avec les représentants des marques).

Choix du seuil de matérialité

Afin de sélectionner le seuil de matérialité le plus représentatif des impacts, risques et opportunités du Groupe, différents tests ont été effectués. Ces tests ont pris en compte :

- la matérialité de l'information pour les parties prenantes ;
- la cohérence avec la continuité stratégique du Groupe.

Pour chaque option, la part des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance au-dessus par le seuil a été étudiée. Les impacts, risques et opportunités ont été évalués avec un score de 1 à 4, un seuil de 2,5 a été choisi.

Ainsi, **30 impacts matériels et 26 risques et opportunités** au-dessus du seuil de matérialité ont été retenus.

(1) Les impacts actuels sont tous pris en compte comme ayant une probabilité certaine d'occurrence.

(2) Un impact est potentiel s'il n'affecte actuellement pas les activités/sites/modèle d'affaires et chaîne de valeur du Groupe, mais il existe une probabilité non nulle que cet impact se réalise. Pour ces impacts, la probabilité d'occurrence a été évaluée et intégrée au calcul de la matérialité de l'impact.

(SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

La manière dont les impacts, risques et opportunités matériels interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur est spécifiée dans chacun des ESRS correspondants pour chaque enjeu identifié par le Groupe.

Altarea a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants :

ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
E1	**Émissions de GES et consommation d'énergie**	■ Émissions de GES du Scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels) ■ Émission de GES du Scope 3, en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommations des preneurs et des *data centers*, déplacements des collaborateurs ■ Émissions de GES liées du Scope 3 dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique ■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables...)
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations...) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'évènements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements...)
E2	**Non matériel**		
E3	**Sobriété en eau**	■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	**Sobriété foncière**	■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols ■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette
	Biodiversité et écosystèmes	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe	
E5	**Rénovation – reconversion de bâtiments**	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice...) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité...) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage...)
	Tri et valorisation des déchets	■ Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets	
S1	**Partage de la valeur**	■ Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs ■ Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)	■ Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
	Environnement de travail	■ Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise ■ Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psycho-sociaux)	■ Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés ■ Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs
	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	■ Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation ■ Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	■ Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail ■ Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)

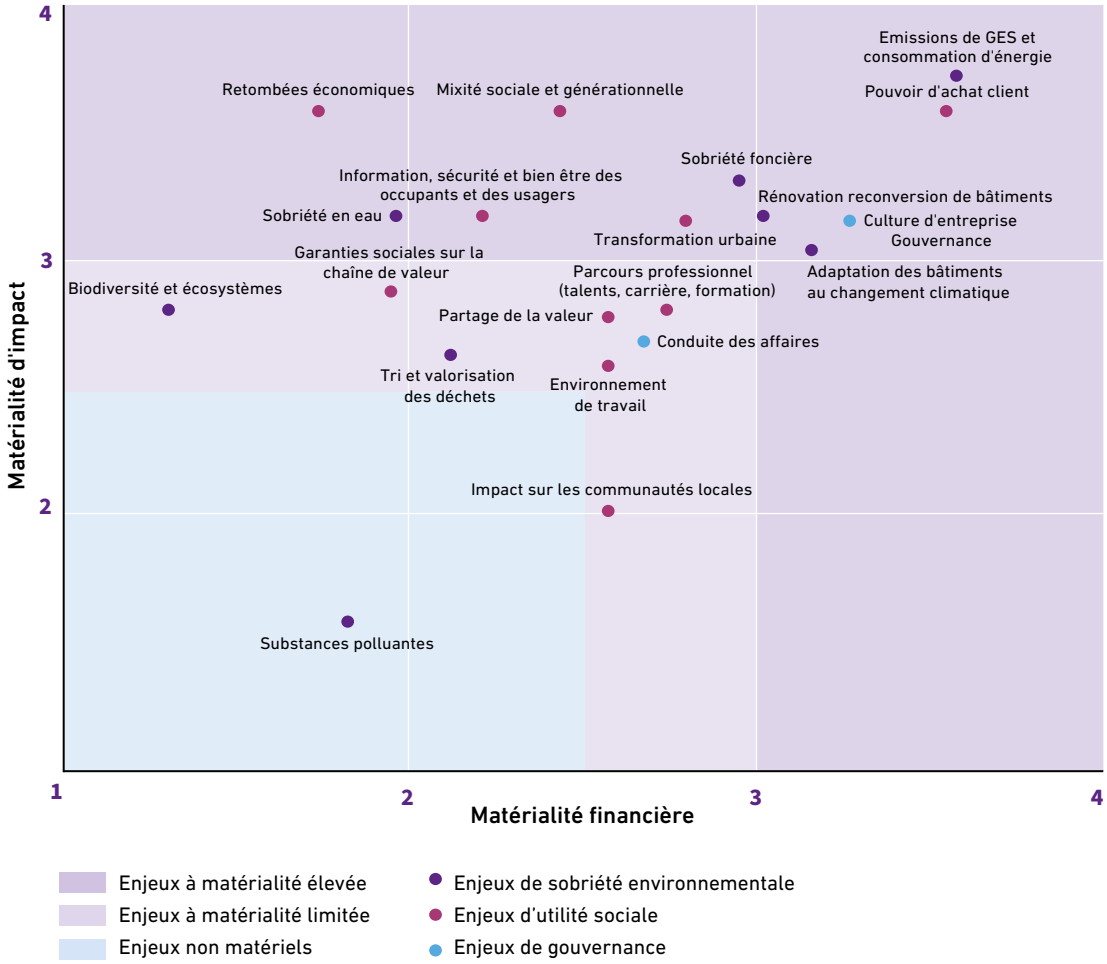
ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
S2	**Garanties sociales sur la chaîne de valeur**	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal...) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)	
S3	**Retombées économiques**	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et *sponsoring*)	
	Transformation urbaine	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations et des actifs
	Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors...)	
	Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)
S4	**Pouvoir d'achat client**	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)
	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR) ■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	
G1	**Culture d'entreprise – Gouvernance**	■ Pérennité associée à une gouvernance familiale	■ Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions ■ Développement d'un *business model* responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe
	Conduite des affaires	■ Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur ■ Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	■ Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...) ■ Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (exemple : maturité des systèmes d'information, gestions des incidents, fuite de données) ■ Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires ■ Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)

Tous les impacts actuels identifiés par le Groupe comme matériels sont des impacts se produisant de manière continue au long des activités du Groupe. Les impacts potentiels ont tous été évalués comme des impacts de moyen-terme qui pourraient se produire ponctuellement sur une temporalité d'1 à 5 ans.

Altarea n'a pas identifié d'impacts, risques et opportunités dont les thématiques ne sont pas couvertes par les normes ESRS.

Tous ces impacts, risques et opportunités matériels sont regroupés par enjeu, dans la matrice de double matérialité du Groupe.

MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ D'ALTAREA



(IRO-2) Exigences de publication au titre des ESRS

Matérialité de l'information

Altarea a identifié les informations matérielles à publier en reliant ses impacts, risques et opportunités matériels aux thèmes et sous-thèmes de la CSRD (AR 16 de l'ESRS 1 Informations générales). La correspondance de ces thèmes et sous-thèmes avec les points de données de la CSRD a permis de déterminer les informations matérielles à publier, notamment au niveau des indicateurs.

En cohérence avec l'analyse de double matérialité présentée en section « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels », Altarea reporte sur l'ensemble des exigences de publications présentées dans le tableau suivant.

Table des matières des exigences de publication

E1 – Changement climatique		
Enjeux Altarea	**1. Émissions de GES** **2. Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique**	
Exigences de publication	**ESRS 2 GOV-3** – Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	§ 4.2.2.2
	E1-1 – Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	§ 4.2.2.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.2.4
	IRO-1 – Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	§ 4.1.1.4 et 4.2.2.5
	E1-2 – Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.6
	E1-3 – Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	§ 4.2.2.7
	E1-4 – Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.8
	E1-5 – Consommation d'énergie et mix énergétique	§ 4.2.2.9
	E1-6 – Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	§ 4.2.2.10
	E1-7 – Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	§ 4.2.2.11
E3 – Ressources hydriques et marines		
Enjeux Altarea	**4. Sobriété en eau**	
Exigences de publication	**IRO-1** – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources hydriques et marines	§ 4.1.1.4
	E3-1 – Politiques en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.3
	E3-2 – Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.4
	E3-3 – Cibles en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.5
	E3-4 – Consommation d'eau	§ 4.2.3.6
E4 – Biodiversité et écosystèmes		
Enjeux Altarea	**5. Sobriété foncière** **6. Biodiversité et écosystèmes**	
Exigences de publication	**E4-1** – Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.2
	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques, dépendances et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.1.1.4
	E4-2 – Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.4
	E4-3 – Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.5
	E4-4 – Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.6
	E4-5 – Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	§ 4.2.4.7

E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire		
Enjeux Altarea	**7. Rénovation – reconversion de bâtiments** **8. Tri et valorisation des déchets**	
Exigences de publication	**IRO-1** – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.1.1.4
	E5-1 – Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	§ 4.2.5.3
	E5-2 – Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.4
	E5-3– Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.5
	E5-4 – Ressources entrantes	§ 4.2.5.6
	E5-5 – Ressources sortantes	§ 4.2.5.7
S1 – Personnel de l'entreprise		
Enjeux Altarea	**11. Partage de la valeur** **12. Environnement de travail** **13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)**	
Exigences de publication	**SBM-2** – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.1.1
	S1-1 – Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	§ 4.3.1.2
	S1-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec le personnel de l'entreprise et ses représentants	§ 4.3.1.3
	S1-3 – Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	§ 4.3.1.4
	S1-4 – Actions concernant les incidences importantes sur le personnel de l'entreprise, et approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	§ 4.3.1.5
	S1-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.1.6
	S1-6 – Caractéristiques des salariés de l'entreprise	§ 4.3.1.7
	S1-7 – Caractéristiques des non- salariés assimilés au personnel de l'entreprise	§ 4.3.1.8
	S1-8 – Couverture des négociations collectives et dialogue social	§ 4.3.1.9
	S1-9 – Indicateurs de diversité	§ 4.3.1.10
	S1-10 – Salaires décents	§ 4.3.1.2
	S1-11 – Protection sociale	§ 4.3.1.2
	S1-13 – Indicateurs de la formation et du développement des compétences	§ 4.3.1.2
	S1-14 – Indicateurs de santé et de sécurité	§ 4.3.1.2
	S1-15 – Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	§ 4.3.1.2
	S1-16 – Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	§ 4.3.1.2

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur		
Enjeux Altarea	**14. Garanties sociales sur la chaîne de valeur**	
Exigences de publication	**SBM-2** – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.2.2
	S2-1 – Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.3
	S2-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.4
	S2-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.2.5
	S2-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	§ 4.3.2.6
	S2-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.2.7
S3 – Communautés affectées		
Enjeux Altarea	**15. Impact sur les communautés locales** **16. Retombées économiques** **17. Transformation urbaine** **18. Mixité sociale et générationnelle**	
Exigences de publication	**SBM-2** – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.3.2
	S3-1 – Politiques relatives aux communautés touchées	§ 4.3.3.3
	S3-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées	§ 4.3.3.4
	S3-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.3.5
	S3-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	§ 4.3.3.6
	S3-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.3.7
S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux		
Enjeux Altarea	**19. Pouvoir d'achat client** **20. Information, sécurité, et bien-être des occupants et usages**	
Exigences de publication	**SBM-2** – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.4.2
	S4-1 – Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finals	§ 4.3.4.3
	S4-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finals	§ 4.3.4.4
	S4-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finals de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.4.5
	S4-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions	§ 4.3.4.6
	S4-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.4.7

G1 – Conduite des affaires		
Enjeux Altarea	**9. Culture d'entreprise – Gouvernance** **10. Conduite des affaires**	
Exigences de publication	**IRO-1** – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	§ 4.1.1.4 et 4.4.1.2
	G1-1 – Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	§ 4.4.1.2
	G1-2 – Gestion des relations avec les fournisseurs	§ 4.4.1.3
	G1-3 – Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	§ 4.4.1.4
	G1-4 – Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	§ 4.4.1.5
	G1-5 – Influence politique et activités de lobbying	§ 4.4.1.6
	G1-6 – Pratiques en matière de paiement	§ 4.4.1.7

En résultat de l'analyse de double matérialité, Altarea ne reporte pas sur l'ESRS E2 Pollution. Pour autant, des informations relatives à la pollution sont présentées dans le cadre des informations à produire en application de l'article 8 du règlement taxonomie (voir section 4.2.1).

Les exigences de publication suivantes ne sont pas adressées dans le rapport de durabilité du Groupe :

- **E1-1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique** : le plan de transition n'est pas publié cette année, conformément aux dispositions du DR ;
- **E1-8 – Tarification interne du carbone** : Altarea n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe ;
- **E1-9 – Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique :** cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;
- **E3-5 – Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines :** Altarea n'a pas identifié de risques ou d'opportunités matériels concernant l'ESRS Ressources hydriques et marines. Outre les dispositions transitoires applicables, le Groupe ne reporte pas sur cette exigence de publication ;
- **E4-6 – Incidences financières escomptées des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes :** cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques identifiés pour l'ESRS E4 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;
- **E5-6 – Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire :** cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E5 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;
- **S1-12 – Personnes handicapées :** les impacts, risques et opportunités associés à cette exigence de publication n'ont pas été évaluées comme matérielles ;
- **S1-17 – Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme :** un impact sur les garanties sociales et les droits de l'homme a été identifié mais n'est pas matériel pour le Groupe compte tenu de son empreinte géographique européenne. Un impact matériel concernant la chaîne de valeur a été retenu.

Par ailleurs, le tableau ci-dessous présente les points de données requis par d'autres actes législatifs de l'UE, tels qu'ils sont énumérés à l'appendice B de la CSRD, en précisant où ils figurent dans l'état de durabilité.

Exigences de publication et points de données relatifs à d'autres législations

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS 2 GOV-1 **Mixité au sein des organes de gouvernance** Paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission[e]		Page 153
ESRS 2 GOV-1 **Pourcentage d'administrateurs indépendants** Paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 153
ESRS 2 GOV-4 **Déclaration sur la diligence raisonnable** Paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				Page 156
ESRS 2 SBM-1 **Participation à des activités liées aux combustibles fossiles** Paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n o 4, tableau 1, annexe I	Article 449 *bis* du règlement (UE) n o 575/2013 ; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission[f] tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 163
ESRS 2 SBM-1 **Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques** Paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 163
ESRS 2 SBM-1 **Participation à des activités liées à des armes controversées** Paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818[g], annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 163
ESRS 2 SBM-1 **Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac** Paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe 2		Page 163
ESRS E1-1 **Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050** Paragraphe 14				Article 2, Paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non publié
ESRS E1-1 **Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris »** Paragraphe 16, point g)		Article 449 *bis* Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, Paragraphe 1, points d) à g), et article 12, Paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non applicable (plan de transition non publié)
ESRS E1-4 **Objectifs de réduction des émissions de GES** Paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 220

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-5 **Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie** (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) Paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				Page 224
ESRS E1-5 **Consommation d'énergie et mix énergétique** Paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				Page 224
ESRS E1-5 **Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique** Paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				Page 225
ESRS E1-6 **Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES** Paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, Paragraphe 1, article 6 et article 8, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 226
ESRS E1-6 **Intensité des émissions de GES brutes** Paragraphes 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 229
ESRS E1-7 **Absorptions de GES et crédits carbone** Paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non matériel
ESRS E1-9 **Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat** Paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 232
ESRS E1-9 **Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique** Paragraphe 66, point a) ESRS E1-9 **Localisation des actifs importants exposés à un risque physique significatif** Paragraphe 66, point c)		Article 449 *bis* du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique			Non reporté – disposition transitoire

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-9 **Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique** Paragraphe 67, point c)		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés			Non reporté – disposition transitoire
ESRS E1-9 **Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat** Paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		Non reporté – disposition transitoire
ESRS E2-4 **Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR** (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol Paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 **Ressources hydriques et marines** Paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Page 238
ESRS E3-1 **Politique en la matière** Paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Page 238
ESRS E3-1 **Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers** Paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Page 260
ESRS E3-4 **Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée** Paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 **Consommation d'eau totale en m^3 par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres** Paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Page 241
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non publié

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E4-2 **Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables** Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 **Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers** Paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 **Politiques de lutte contre la déforestation** Paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E5-5 **Déchets non recyclés** Paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Page 257
ESRS E5-5 **Déchets dangereux et déchets radioactifs** Paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2- SBM3 – S1 **Risque de travail forcé** Paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S1 **Risque d'exploitation d'enfants par le travail** Paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 **Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme** Paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 266
ESRS S1-1 **Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail** Paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 266
ESRS S1-1 **Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains** Paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Page 266
ESRS S1-1 **Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail** Paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				Page 266
ESRS S1-3 **Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes** Paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				Page 276
ESRS S1-14 **Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail** Paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	Page 272

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S1-14 **Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies** Paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				Page 272
ESRS S1-16 **Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé** Paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	Page 275
ESRS S1-16 **Ratio de rémunération excessif du directeur général** Paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Page 275
ESRS S1-17 **Cas de discrimination** Paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-17 **Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE**, Paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 1, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S2 **Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur** Paragraphe 11, point b)	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I				Page 282
ESRS S2-1 **Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme** Paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 283
ESRS S2-1 **Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur** Paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				Page 283
ESRS S2-1 **Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE** Paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 283
ESRS S2-1 **Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail** Paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 283

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S2-4 **Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur** Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 286
ESRS S3-1 **Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme** Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 318
ESRS S3-1 **Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE** Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 294
ESRS S3-4 **Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme** Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 294
ESRS S4-1 **Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finaux** Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 304
ESRS S4-1 **Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE** Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 304
ESRS S4-4 **Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme** Paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 304
ESRS G1-1 **Convention des Nations unies contre la corruption** Paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Page 323
ESRS G1-1 **Protection des lanceurs d'alerte** Paragraphe 10, point d)	Indicateur n o 6, tableau 3, annexe I				Page 324
ESRS G1-4 **Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption** Paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 328

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR[a]	Référence pilier 3[b]	Référence règlement sur les indices de référence[c]	Référence loi européenne sur le climat[d]	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS G1-4 **Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption** Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				Page 328

(a) Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif aux informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (règlement relatif aux informations à fournir en matière de finance durable) (JO L 317 du 09.12.2019, p. 1).

(b) Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (Capital Requirements Regulation « CRR ») (JO L 176 du 27.06.2013, p. 1).

(c) Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 relatif aux indices utilisés comme indices de référence dans des instruments et contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) n° 596/2014 (JO L 171 du 29.06.2016, p. 1).

(d) Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat ») (JO L 243 du 09.07.2021, p. 1).

(e) Règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission du 17 juillet 2020 complétant le règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'explication, dans la déclaration de référence, de la manière dont les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont pris en compte dans chaque référence fournie et publiée (JO L 406 du 03.12.2020, p. 1).

(f) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19.12.2022, p. 1).

(g) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19.12.2022, p. 1).

4.2 Informations environnementales

4.2.1 Informations relatives à la taxonomie

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Altarea a publié un taux d'alignement de son chiffre d'affaires à 48,1 %. Anticipant l'obligation réglementaire de se faire auditer sur la taxonomie, Altarea a demandé et obtenu l'année dernière un rapport d'assurance limitée de nos commissaires aux comptes sur la méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et sur son résultat. L'obtention de ce rapport avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire liée à l'application de la directive CSRD a permis au Groupe de préparer au mieux cet exercice.

Pour cet exercice, Altarea publie son niveau d'éligibilité et son niveau d'alignement sur les 6 objectifs environnementaux pour le Chiffre d'affaires, les Capex et les Opex consolidés du Groupe.

Les indicateurs publiés sont issus des comptes consolidés et reposent pour chacun des indicateurs étudiés (chiffre d'affaires, CapEx et OpEx) sur :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 basés sur les outils Finance ;
- l'annexe 1 de l'URD 2024 « États financiers » ;
- pour les CapEx, l'Annexe 3 de l'URD 2024 : Chapitre « 7.1 Immeubles de placement » et « 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ».

Ils sont présentés en fonction des objectifs étudiés comme suit :

- la proportion concernée par la taxonomie : le taux d'éligibilité ;
- la proportion conforme aux critères environnementaux européens et aux garanties sociales minimales : le taux d'alignement.

Ils sont calculés conformément à la méthodologie renseignée à l'annexe I, art. 8 du Règlement délégué (UE) 2021/2178 de la commission du 6 juillet 2021.

Pour le groupe Altarea, l'indicateur le plus significatif est le chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires

Réconciliation avec les données consolidées [1]

Le chiffre d'affaires Groupe correspond au chiffre d'affaires net consolidé tel que présenté selon IAS 1-82 [2] à l'exclusion des éléments suivants :

- joint-ventures selon IFRS 11 ;
- *associates* selon IAS 28 (mais KPIs additionnels possibles concernant les sociétés mises en équivalence à condition de fournir les réconciliations) ;
- chiffre d'affaires des activités abandonnées et IFRS 5 ;
- produits liés à des subventions.

Le chiffre d'affaires est composé des trois éléments suivants (cf. annexe 1 « États financiers ») :

- chiffre d'affaires du Groupe ;
- revenus locatifs bruts ;
- prestations de services externes.

Détail Chiffre d'affaires Groupe *(en millions d'euros)*	**2024**	**2023**
Total	**2 768,5**	**2 712,3**
dont revenus locatifs	243,5	231,8
dont chiffre d'affaires	2 466,3	2 418,5
dont prestations de services externes	58,7	62,0

(1) Données consolidées au 31 décembre 2024.

(2) Tel que défini à l'article 2 de la Directive 2013/34/EU : montant résultant de la vente de produits et de la prestation de services, déduction faite des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires éligible

Au regard de ses activités, le groupe Altarea est éligible à la taxonomie au sens des secteurs « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments », ces secteurs pouvant contribuer substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Répartition des secteurs d'activité de la taxonomie par métier du groupe Altarea

	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
Logement	✓	✓	
Immobilier d'entreprise	✓	✓	✓
Commerce			✓

Les mêmes activités intitulées « 3.1 Construction de bâtiment neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » peuvent aussi contribuer substantiellement à l'objectif de « transition vers une économie circulaire » et en ce sens sont éligibles à cet objectif environnemental.

	3.1. Construction de bâtiments neufs	3.2. Rénovation de bâtiments existants
Logement	✓	✓
Immobilier d'entreprise	✓	✓
Commerce		

Les activités de construction neuve et de rénovation sont principalement évaluées sur leur capacité à atténuer le changement climatique et à s'adapter à celui-ci. Les critères incluent la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Cependant, cette activité peut avoir des impacts négatifs sur la biodiversité, l'eau et la pollution, notamment par la destruction d'habitats naturels, la consommation d'eau et la génération de déchets. Ainsi, bien qu'elle puisse contribuer à certains objectifs environnementaux, elle peut ne pas répondre pleinement aux critères de protection de la biodiversité, de l'eau et de la pollution.

De même, l'activité de gestion d'actifs se concentre sur l'investissement dans des projets et des entreprises qui respectent les critères de durabilité. Les critères de la taxonomie pour la gestion d'actifs incluent la transparence et la divulgation des impacts environnementaux, mais ils ne garantissent pas nécessairement une contribution substantielle directe aux objectifs de biodiversité, d'eau et de pollution.

Ainsi, bien que ces activités puissent contribuer à certains objectifs environnementaux, comme nous avons pu le voir plus haut, elles peuvent ne pas répondre pleinement aux critères stricts de la taxonomie pour la biodiversité, l'eau et la pollution en raison de leurs impacts potentiels et de la nature indirecte de leurs contributions.

Au titre de l'exercice 2024, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 96,4 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2024 du Groupe.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2024 à la taxonomie par secteur

	Groupe	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
A. Activités éligibles *(en M€)*	2 669,3	2 278,6	135,2	255,4
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS CA GROUPE	**96,4 %**	**99,9 %**	**68,5 %**	**92,9 %**
B. Activités non éligibles *(en M€)*	83,8	2,1	62,3	19,5
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS CA GROUPE	**3,0 %**	**0,1 %**	**31,5 %**	**7,1 %**
C. Chiffres d'affaires *(en M€)*	2 768,5	2 280,7	197,5	274,9

Concernant le chiffre d'affaires, seules les activités de services et de MOD sur la promotion immobilière ne sont pas éligibles à la taxonomie.

Concernant les prestations de services externes, seules sont éligibles celles correspondant :

- à des honoraires d'*asset management* sur des bureaux ou de centres commerciaux dans lesquels le Groupe détient des parts ;
- aux revenus liés à l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu à Paris ;

Ainsi :

- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » provient de la promotion immobilière du Groupe relative à de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces) [1] ;
- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » provient principalement de l'activité de rénovation de bâtiments anciens (*i.e.* Histoire & Patrimoine) [2] ;
- Les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent de l'activité de foncière principalement [3].

Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2024, 68,6 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea est aligné selon les règles de la taxonomie.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2024 à la taxonomie par secteur

	Groupe	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
A. Activités éligibles *(en M€)*	2 669,3	2 278,6	135,2	255,4
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS CA GROUPE	**96,4 %**	**99,9 %**	**68,5 %**	**92,9 %**
A. 1. Activités alignées *(en M€)*	1 899,8	1 627,7	92,6	179,5
RAPPORT DES ACTIVITÉS ALIGNÉES *VS* CA GROUPE	**68,6 %**	**71,4 %**	**46,9 %**	**65,3 %**
B. Activités non éligibles *(en M€)*	83,8	2,1	62,3	19,5
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS CA GROUPE	**3,0 %**	**0,1 %**	**31,5 %**	**7,1 %**
C. Chiffres d'affaires *(en M€)*	2 768,5	2 280,7	197,5	274,9

L'approche pragmatique retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une analyse exhaustive des opérations/actifs du Groupe dont l'activité est éligible à la taxonomie selon deux principaux critères : la performance énergétique comme critère prioritaire et le critère déchet comme critère secondaire. Depuis début 2024, toute nouvelle opération de promotion immobilière rentre dans un processus d'alignement.

Depuis 2 ans, d'importants moyens ont été déployés afin de mettre en place un processus robuste de collecte et de vérification des documents de preuve dans chacune des activités du Groupe. Ainsi, en plus de déployer une gestion documentaire digitalisée sur l'ensemble de la promotion immobilière, des processus de contrôle et de *reporting* ont été intégrés dans chacune des marques avec des référents ainsi que plusieurs niveaux de contrôle. En effet, dans chacune des marques, les opérationnels ont pour responsabilité de documenter régulièrement les dossiers de preuve sur leurs opérations. Les équipes techniques/exploitation centrales doivent contrôler, fiabiliser ces preuves et produire un *reporting* trimestriel à destination de la direction de la performance. Cette dernière vérifie la documentation et consolide le *reporting* pour intégration dans les publications trimestrielles du Groupe.

Tout au long de l'année, des sessions d'acculturation et de formation sont organisées pour tenir l'ensemble du Groupe informé des enjeux sous-jacents à la taxonomie.

Ainsi, après études des dossiers présélectionnés, 225 projets/actifs bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérés comme alignées. Les revenus de ces opérations correspondent au 68,6 % de chiffre d'affaires aligné.

De plus, de manière transverse, pour être alignée, l'activité assujettie doit respecter les garanties sociales minimales.

Sur ce dernier point, l'analyse réalisée et la méthode mise en œuvre par le Groupe couvrent les quatre domaines suivants : droits humains (politique droits humains existante et cartographie des risques droits humaines et processus de due diligence), lutte contre la corruption, fiscalité et éthique des affaires.

(1) Immeubles développés par Altarea en VEFA principalement.

(2) Bâtiments en restructuration/réhabilitation dépassant les seuils de « rénovation majeure » selon les réglementations locales en matière de construction transposant la directive 2010/31/UE (travaux s'élevant à au moins 25 % de la valeur totale de l'actif, hors terrain, ou concernant plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment).

(3) Correspond aux revenus locatifs des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea a en grande majorité la gestion.

Le Groupe a mis en place des procédures de diligence raisonnable afin d'identifier, de prévenir, d'atténuer ou de remédier aux incidences négatives réelles et potentielles liées à ses opérations (ces éléments sont précisés dans la section « G1-1 – Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise ».

Notamment :

- sur le thème Droits humains :
  - signature d'une Charte éthique (2022) :
    - signé par directeur conformité/contrôle et audit interne & DRH,
    - document remis à tous les nouveaux entrants du groupe Altarea,
  - intégration d'une Charte achats responsables en annexe de tous les nouveaux CCG (Cahier des Clauses Générales) (mai 2020) :
    - intégration d'un engagement de non-recours au travail illégal au sein des exigences sociales
    - intégration d'un engagement de non-recours au travail des enfants au sein des exigences sociales
    - mise à jour de la politique achats responsables en 2023 ; la conformité des fournisseurs est contrôlée lors du dossier d'agrément,
  - une première analyse macro des achats par nature/montant et entités du groupe Altarea (2020) a été effectuée – un contrôle et une analyse détaillée fournisseurs par fournisseurs sont effectués par les directions des achats dans les marques. Une analyse plus détaillée et consolidée de cartographie des achats est prévue et doit être travaillée dans les prochaines années ;
- sur le thème lutte contre la corruption :
  - mise en place de contrôles et de plans d'action renforcés pour les populations jugées particulièrement sensibles,
  - mise en place d'une procédure de signalement et de détection des risques potentiels de corruption,
  - la cartographie des risques de corruption est mise à jour régulièrement,
  - la charte éthique indique l'interdiction de paiements de facilitation,
  - les sujets de lutte contre la fraude, le blanchiment, le financement du terrorisme et la corruption sont traités dans le cadre de multiples plans d'actions : formation spécifique des ressources humaines, plan de sensibilisation des collaborateurs, Campagne de communication récurrentes sur le sujet, cartographie, dispositifs d'alerte, etc. ;
- sur le thème éthique des affaires :
  - Altarea réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur, ce qui limite le potentiel de dépendance économique. Par ailleurs, le Groupe a mis en place une démarche de contrôle de la dépendance économique sur d'autres typologies d'achats (notamment marketing/Pub) ;
- sur le thème de la fiscalité [1] :
  - sur les sujets fiscaux, le Groupe s'attache à respecter les réglementations fiscales applicables dans tous les pays où il est implanté. Il dépose chaque année auprès de l'administration française une déclaration fiscale « Pays par pays » (CBCR) conforme à la norme établie par l'OCDE et l'Union européenne visant à lutter contre l'optimisation et la fraude fiscale.

    Par ailleurs, le Groupe n'a aucun intérêt financier direct et ne procède à aucun investissement, ni aucune opération, dans les pays figurant sur les listes noire et grise des paradis fiscaux établies par l'UE, ou sur la liste des pays ou territoires non coopératifs établie par le Groupe d'Action Financière (GAFI). Pour rappel, Altarea a opté pour le statut SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal particulier, notamment en termes d'obligations distributives (cf. 8.1.2.3), dont le respect est suivi par une équipe d'experts fiscaux interne et externe et discuté avec les auditeurs du Groupe.

    Enfin, pour certaines questions ou opérations complexes le Groupe s'entoure de conseils fiscaux de premier rang et échange avec les autorités fiscales. Altarea assure un suivi attentif des contrôles et litiges fiscaux.

Aucune controverse n'est liée aux 4 domaines mentionnés plus haut.

Les objectifs d'alignement à la taxonomie ont aussi été intégrés, tant dans la rémunération des salariés [2] que dans celle des dirigeants [3] du Groupe.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2024 à la taxonomie par critère

	Part du chiffre d'affaires/Chiffre d'affaires total	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM [a]	68,6 %	96,4 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	97,4 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

À ce stade et au vu des connaissances actuelles de l'interprétation des critères liés à l'objectif de « transition vers une économie circulaire », le Groupe n'a pas aligné de projets à cet objectif.

Le Groupe ne retient qu'un seul objectif au titre duquel vont être comptabilisés les chiffres d'affaires éligibles et alignés. Aucun double comptage n'a été fait.

(1) Du fait notamment de son statut fiscal, le groupe Altarea est peu sujet aux risques fiscaux.

(2) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe.

(3) Des objectifs d'alignement du Chiffre d'affaires consolidé ont été intégrés dans la rémunération de la gérance à l'occasion de la dernière assemblée générale (résolution Say on Pay).

Taux d'alignement à la taxonomie du chiffre d'affaires sur l'exercice 2024

Exercice 2024				Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activité économique	**Code**	**Chiffre d'affaires**	**Part du chiffre d'affaires 2024**	**Atténuation du changement climatique**	**Adaptation au changement climatique**	**Eau**	**Pollution**	**Économie circulaire**	**Biodiversité**	**Atténuation du changement climatique**	**Adaptation au changement climatique**	**Eau**	**Pollution**	**Économie circulaire**	**Biodiversité**	**Garanties minimales**	**Part du chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie (A. 1.) ou éligible à la taxonomie (A. 2.) 2023**	**Catégorie activité habilitante**	**Catégorie activité transitoire**
		M€	**%**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N ; N/EL**	**O ; N**	**O ; N**	**O ; N**	**O ; N**	**O ; N**	**O ; N**	**O ; N**	**%**	**H**	**T**
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A. 1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	1 627,7	58,8 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	O	O	O	O	O	O	40,3 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	92,6	3,3 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	O	O	O	O	NA	O	0,2 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	179,5	6,5 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	NA	NA	NA	O	7,6 %		
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		**1 899,8**	**68,6 %**	**100,0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**NA**	**O**	**O**	**O**	**O**	**NA**	**O**	**48,1 %**		
dont habilitantes		-	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	0,0 %	H	
dont transitoires		92,6	3,3 %							NA	O	O	O	O	NA	O	0,2 %		T
A. 2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
				EL ; N/EL	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**										
Construction de bâtiments neufs	**CCM 7.1** CE 3.1	650,9	23,5 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								44,8 %		
Rénovation de bâtiment existant	**CCM 7.2** CE 3.2	42,6	1,5 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								3,0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	75,9	2,7 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1,4 %		
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A. 2)		**769,5**	**27,8 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**97,4 %**	**0 %**								**49,2 %**		
Total A (A. 1. + A. 2.)		**2 669,3**	**96,4 %**	**100.0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**97,4 %**	**0 %**								**97,2 %**		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		99,2	3,6 %																
Total A + B		**2 768,5**	**100,0 %**																

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/E (NON ÉLIGIBLE)

Par ailleurs, Altarea n'a pas d'activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile

Activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile

Activités liées à l'énergie nucléaire		
1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	Non
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	Non
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	Non
Activités liées au gaz fossile		
4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non

CapEx

Réconciliation avec les données consolidées

Les CapEx correspondent à l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice, considérés avant dépréciation, amortissement et toute réévaluation, y compris celles résultant de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné et à l'exclusion des ajustements de juste valeur. Est également concernée l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles résultant de regroupements d'entreprises.

Ainsi, les CapEx au dénominateur du ratio incluent les coûts comptabilisés selon :

- IAS 16 Immobilisations corporelles ;
- IAS 38 Immobilisations incorporelles ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle de la juste valeur) ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle du coût) ;
- IFRS 16 Contrats de location.

Détail des Capex Groupe *(en millions d'euros)*	**2024**	**2023**
Total	**84,9**	**59,8**
dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)	20,2	18,7
dont Immeubles de placement (évalués au coût)	20,0	11,6
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	26,9	8,0
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	5,0	5,0
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	10,8	13,7
dont Droits d'utilisation (véhicules)	2,0	2,8

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 84,9 millions d'euros.

CapEx éligibles

Par leur nature, les CapEx du Groupe sont éligibles à trois activités :

- 6.5 « Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires » [1] ;
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. » [2] ;
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » [3].

Ces activités se répartissent comme suit :

	2024	6.5 – Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	7.6 – Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.	7.7 – Acquisition et propriété de bâtiments
Total CAPEX éligibles *(en M€)*	**80,0**	**2,0**	**26,7**	**51,3**
dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur)	20,2		1,0	19,2
dont Immeubles de placement (évalués au coût)	20,0		0,2	19,9
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	26,9		24,9	2,0
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	10,8		0,7	10,2
dont Droits d'utilisation (véhicules)	2,0	2,0		
Total CAPEX non éligibles *(en M€)*	**5,0**			
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	5,0			
Total CAPEX *(en M€)*	**84,9**			

Sur l'exercice 2024, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 94,1 % des CapEx du Groupe. L'augmentation de 47 % *vs* 2023 des CapEx éligibles est principalement dû aux investissements effectués cette année sur le développement d'infrastructures photovoltaïques pour 26,7 M€.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport aux CapEx consolidés 2024 du Groupe.

CapEx alignés

Pour calculer l'alignement des CapEx, le Groupe a considéré comme alignés plusieurs catégories de CapEx :

- **Catégorie A** : CapEx liés aux actifs déjà alignés sur la taxonomie européenne. Cette ressource vise à accroitre les ressources allouées aux activités durables (voir la quasi-intégralité des Capex éligibles et alignés au titre de l'activité analysée) ;
- **Catégorie B** : Les CapEx liés aux actifs en transition vers l'alignement à la Taxonomie et donc inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimums ayant pour but l'expansion de l'activité alignée. Dans l'immobilier ce peut être l'alignement d'un parc existant selon l'activité d'acquisition et propriété de bâtiments par exemple, ou bien les processus permettant d'aligner les projets selon les activités de construction, de rénovation, ou de démolition.
- **Catégorie C** : CapEx liés aux activités économiques habilitantes.

Ainsi, les CapEx alignés des activités 7.7 sont composés des catégories A et B. Tandis que les CapEx alignés de l'activité 7.6 ne sont que composés de CapEx de catégorie C.

Sur l'exercice 2024, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 60,8 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de la forte performance de la Foncière. Il représente aussi nos investissements dans le développement d'infrastructures photovoltaïques pour 26,7M€.

Alignement des CapEx 2024 à la taxonomie par critère

	Part des CapEx/Total des CapEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM[a]	60,8 %	94,1 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	0,0 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

(1) Correspond à la flotte de véhicule du Groupe enleasing.

(2) Correspond à l'activitévia la marque Prejeance de développement de projets d'infrastructures photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

(3) Correspond aux investissements effectués sur des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea a en grande majorité la gestion.

Taux d'alignement à la taxonomie des CapEx sur l'exercice 2024

Exercice 2024				Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activité économique	Code	CapEx	Part des CapEx 2024	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Garanties minimales	Part des CapEx alignées sur la taxonomie (A. 1.) ou éligibles à la taxonomie (A. 2.) 2022	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
		M€	%	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A. 1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées																			
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	0,0	0,0 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	O	O	NA	O	0,0 %		
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	26,7	31,4 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	NA	NA	NA	O	3,7 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	25,0	29,4 %	O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	NA	NA	NA	O	41,8 %		
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		**51,6**	**60,8 %**	**100 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**NA**	**O**	**O**	**O**	**O**	**NA**	**O**	**45,5 %**		
dont habilitantes		26,7	31,4 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	3,7 %	H	
dont transitoires		0,0	0,0 %							NA	O	O	O	O	NA	O	0,0 %		T
A. 2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignés sur la taxonomie)																			
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	2,0	2,3 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4,7 %		
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,0	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	26,3	31,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								36,0 %		
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A. 2)		**28,3**	**33,3 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**46,0 %**		
Total A (A. 1. + A. 2.)		**80,0**	**94,1 %**	**100 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**91,6 %**		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		5,0	5,9 %																
Total A + B		**84,9**	**100,0 %**																

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

OpEx

Réconciliation avec les données consolidées

Les OpEx correspondent à l'ensemble des coûts directs non capitalisés relatifs :

- à la recherche et au développement ;
- aux mesures de rénovation des bâtiments ;
- aux locations à court terme ;
- à l'entretien et aux réparations ;
- ainsi qu'à toute autre dépense directe liée à l'entretien quotidien des actifs liés à des immobilisations corporelles par l'entreprise ou par un tiers auquel les activités sont sous-traitées et qui est nécessaire pour assurer le fonctionnement continu et efficace de ces actifs (ex : fournitures de maintenance, coût des employés affectés à la maintenance, IT dédié à la maintenance).

OpEx éligibles et alignés

En 2024, le dénominateur des OpEx est de 6,8 millions d'euros. Ce montant est décomposé comme suit :

Détail des OpEx Groupe *(en millions d'euros)*	**2024**	**2023**
Total	**6,8**	**4,4**
dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des sièges sociaux	3,0	3,2
dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des centres commerciaux en gestion	3,8	1,1
dont honoraires externes de R&D	0,0	0,1

Le montant total de ce majorant est inférieur à 5 % des charges d'exploitation du Groupe en 2024 (307,7 millions d'euros). Il a été considéré que ces dépenses opérationnelles ne revêtent pas d'importance significative pour le modèle économique d'Altarea. En effet, elles correspondent principalement à l'entretien et la maintenance de ses centres commerciaux. Le Groupe applique donc le principe d'exemption permis par la réglementation pour ce KPI.

Alignement des OpEx 2024 à la taxonomie par critère

	Part des OpEx/Total des OpEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	**Éligible à la taxonomie par objectif**
CCM [(a)]	0 %	0 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

Taux d'alignement à la taxonomie des OpEx sur l'exercice 2024

2024				Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activité économique	Code	OpEx	Part des OpEx 2024	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Garanties minimales	Part des OpEx alignées sur la taxonomie (A. 1.) ou éligibles à la taxonomie (A. 2.) 2023	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
		€	%	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A. 1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	0,0		O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	O	O	O	O	O	0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	0,0		O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	O	O	O	NA	O	0 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0		O	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	NA	NA	NA	O	0 %		
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		**0,0**		**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**NA**	**O**	**O**	**O**	**O**	**NA**	**O**	**0 %**		
dont habilitantes		0,0		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	0 %	H	
dont transitoires		0,0								NA	O	O	O	O	NA	O	0 %		T
A. 2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignés sur la taxonomie)																			
				EL ; N/EL	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**	**EL ; N/EL**										
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	0,0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	0,0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A. 2)		**0,0**		**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**0 %**		
Total A (A. 1. + A. 2.)		**0,0**		**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**0 %**		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		6,8	100 %																
Total A + B		**6,8**	**100 %**																

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

Plans d'action spécifique sur certains critères

À la suite de l'audit effectué par nos commissaires aux comptes sur nos processus et notre méthodologie l'année dernière, des points d'amélioration ont été identifiés sur certains critères et des actions ont été mises en place pour y remédier :

- **Economie circulaire :** Un des principaux engagements contractuels des entreprises sous-traitantes à envoyer en filière de valorisation matière au moins 70 % des déchets n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité.

  Deux partenariats ont été conclus depuis le début de l'année avec des tiers de confiance sur la gestion des déchets, dans le but de :
  - sécuriser 100 % de nos projets sur une valorisation des déchets de chantier à plus de 70 % en matière,
  - avoir un effet vertueux sur l'écosystème chantier (entreprises, prestataires…).

  Ce partenariat a été mis en place sur les constructions neuves ainsi que sur les rénovations ; Sur les chantiers les plus anciens, des mesures de revue et de contrôle des *reportings* déchets sont effectuées à plusieurs niveaux dans le Groupe ;
- **Adaptation au changement climatique :** Un effort particulier a été fait pour acculturer nos collaborateurs en promotion aux enjeux liés aux risques climatiques. Ainsi, le Groupe a déployé des formations spécifiques permettant de :
  - connaître les différents risques climatiques physiques générés par le changement climatique,
  - savoir identifier les risques par lesquels une opération peut être concernée,
  - être capable de sélectionner des solutions pour réduire l'impact de ces risques, sans entraîner de mal-adaptation,
  - savoir évaluer si des mesures suffisantes, du point de vue de la taxonomie européenne, ont été mises en œuvre pour une opération,
  - être en mesure d'expliquer aux clients.

  Sur chacune de ces opérations, une synthèse des plans d'actions mis en place est détaillée :
  - en cohérence avec les stratégies et plans d'adaptation menés aux niveaux local, sectoriel, régional ou national,
  - sans incidence négative, en particulier sur les parties locales,
  - avec des solutions fondées sur la nature privilégiées et une bonne mise en œuvre en phase exe pour que les bénéfices soient réels ;
- **Pollution :** Concernant le respect d'un des critères du DNSH Pollution, celui relatif à la réglementation REACH [(1)], en plus de l'étude que le Groupe a réalisé en 2023 sur un échantillon de nos produits/matériaux, de nouvelles actions ont été réalisées cette année :
  - un contrôle systématique est effectué sur les FDES des produits/matériaux intégrés aux modèles de programmation afin de confirmer l'absence de substances de la liste candidate,
  - ce contrôle est effectué en central par les directions techniques des marques. En cas de présence des substances de la liste candidate, un travail complémentaire est effectué pour :
    - échanger avec le fournisseur/partenaire pour identifier de potentiels produits de substitution,
    - identifier d'éventuels produits de substitution,
  - une formation spécifique a été partagée aux équipes opérationnelles et achats sur le sujet REACH. Au-delà d'une sensibilisation des équipes à la taxonomie et à cette réglementation, cette formation a aussi pour but de déployer un processus de traitement d'alerte en cas de substances dangereuses identifiées dans un de nos produits/matériaux,
  - le risque lié aux substances dangereuses de la liste candidate est maintenant intégré dans les lettres marchés des opérations de promotion du Groupe. Un paragraphe y est intégré pour les nouvelles conventions demandant aux partenaires/fournisseurs du Groupe à respecter le règlement REACH et à lui notifier les cas de présence de substances dangereuses dans leurs produits/matériaux.

  Enfin, dans un double objectif d'acculturation de ses fournisseurs et de surveillance des produits que le Groupe utilise dans ses programmes, un email a été envoyé à sa base fournisseur pour :
  - prévenir le Groupe en cas de présence des substances de la liste candidate dans leurs produits/matériaux,
  - les informer des obligations qui incombent à chacun dans le cadre de la réglementation REACH

Prochaines étapes

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées ces dernières années et sont notamment en avance sur certains domaines comme celui de la pollution. Cela a permis à Altarea de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

Dans la perspective d'un alignement de nos opérations de promotion à l'objectif d'économie circulaire, un travail d'interprétation des critères est en cours afin d'augmenter l'année prochaine notre taux d'alignement sur cet objectif.

Cadre réglementaire

Textes de la Commission Européenne servant de référence :

- RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 ;
- ANNEXE I complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil en définissant les critères d'examen technique permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un des autres objectifs environnementaux ;
- FAQ sur le RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 18 juin 2020, du 19 décembre 2022 ;
- Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission européenne du 4 juin 2021 ;
- Règlement délégué (UE) 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023 ;

(1) Substances of Very High Concern (SVHC) figurant sur la liste des substances candidates en application de l'article 59 et tenant compte des critères des articles 57 et 58 du Règlement REACH (certaines substances cancérogènes ; mutagènes sur les cellules germinales ; toxiques pour la reproduction ; persistantes, bioaccumulables et toxiques ; très persistantes et très bioaccumulables ; perturbateurs endocriniens…).

- Acte délégué 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 par des critères d'examen technique supplémentaires permettant de déterminer à quelles conditions certaines activités économiques peuvent être considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si ces activités ne causent de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

La Commission européenne a présenté une méthodologie (la taxonomie) consistant à faire état des investissements vers les activités économiques considérées comme durables. Ces travaux ont pour objectif de faciliter les investissements contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux européens :

a. L'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;

b. L'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;

c. L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;

d. La transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;

e. La prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;

f. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes : BIO (*biodiversity and ecosystems*).

La taxonomie européenne est appliquée au périmètre consolidé du Groupe. Elle permet d'évaluer la part des activités durables ou contribuant à la transition écologique.

Principes et méthodes taxonomiques

L'alignement des indicateurs reportés dans le cadre de la taxonomie a été étudié à la maille de l'actif, ce qui correspond :

- pour la promotion, à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments) ;
- pour la Foncière, à un centre géré, cogéré ou détenu par la Société.

Pour les opérations de promotion, la date considérée est celle du dépôt de permis de construire lorsqu'il est fait référence à une réglementation nationale.

L'activité de promotion d'Altarea est éligible aux activités de la Taxonomie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » puisque le Groupe réalise des projets et aussi des rénovations importantes *via* notamment sa marque Histoire & Patrimoine et son activité de bureau en Île-de-France. Cette activité est aussi éligible aux activités de la Taxonomie « 3.1 Construction de bâtiments neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » liées à l'objectif d'économie circulaire.

Pour cet exercice, chaque opération alignée au sens de la taxonomie a fait l'objet d'une collecte et d'une revue exhaustive des documents de preuve.

Critères de contribution Substantielle #1a : atténuation du changement climatique

Promotion immobilière : construction neuve :

CCS#1 : NZEB – 10 %

La taxonomie européenne requiert d'atteindre un seuil de consommation d'énergie primaire correspondant à la NZEB-10 % pour les bâtiments.

Pour les actifs soumis à la RT2012 (dépôt de permis de construire avant le 1er janvier 2022 pour le résidentiel et avant le 1er juillet 2022 pour le tertiaire), ce seuil correspond à la RT2012 - 10 % [(1)].

Pour les actifs dont le permis de construire a été obtenu après le 1er janvier 2022 pour le résidentiel et après le 1er juillet 2022 pour le tertiaire, la RE2020, du fait de son niveau d'exigence, permet l'atteinte du seuil de consommation fixé par la taxonomie européenne.

Si pour une même opération constituée de plusieurs bâtiments, certains bâtiments n'atteignent pas le seuil de la RT 2012 - 10 %, alors le chiffre d'affaires aligné de cette opération est calculé au *prorata* du nombre de lots alignés.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

CCS#2 : Tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique

Concernant l'étanchéité à l'air, le Groupe applique le texte de manière littérale. Le critère est revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m^2.

Concernant l'intégrité thermique, la RT2012 et la RE2020 imposent des processus de contrôle de la qualité éprouvés et traçables au cours de la construction pour garantir l'intégrité thermique des bâtiments, pour le résidentiel et pour le tertiaire.

Ainsi, des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air sont réalisés sur les bâtiments (bon de commande en amont) et une revue des résultats de ces tests est systématiquement effectuée.

Ainsi, ces dispositions répondent au critère concernant l'intégrité thermique.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

CCS#2 : Analyse de cycle de vie

La taxonomie européenne requiert la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie (ACV) suivant une méthode robuste et largement applicable, qui facilite ainsi la comparaison des résultats entre les secteurs et au sein de chaque secteur.

Les ACV suivant la norme EN 15978 (RT 2012) et les ACV préconisées dans le cadre de la RE2020 répondent à ce critère.

De plus, pour les actifs soumis à la RT 2012, des ACV complémentaires (réalisées *a posteriori*) ont été menées.

Le critère est ainsi revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m^2.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

(1) Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP.

Promotion immobilière : rénovation :

CCS#1 : Rénovation conforme aux exigences applicables aux travaux de rénovation importants

L'ensemble des rénovations importantes du Groupe respectent les exigences de la RT Globale ou de la RT élément par élément applicables à ce type d'opérations. Ces exigences viennent appliquer celles de la directive européenne sur la performance énergétique du bâtiment, validant ainsi le critère dans son ensemble, dès lors qu'un permis de construire est déposé et validé.

L'activité de rénovation de patrimoine historique (Histoire & Patrimoine) distingue deux cas :

- les bâtiments construits avant 1948 : conformité avec la RT existant par élément ;
- les bâtiments construits après 1948 : Conformité avec l'arrêté du 13 juin 2008.

Activités concernées : rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Foncière

CCS#1 : DPE A/TOP 15 % Cep ou critère applicable à l'activité 7.1

Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, celui-ci doit avoir un DPE A ou appartenir au top 15 % du parc immobilier national ou régional. Plusieurs *benchmarks* de marché existent. Pour l'exercice 2024, le Groupe a choisi l'index ESG 2024 (1) comme *benchmark* du top 15 %. Ce *benchmark* permet au Groupe d'avoir un référentiel partagé sur la France mais aussi sur ses autres implantations. Il permet aussi la comparaison avec les autres principaux acteurs du marché.

La performance énergétique d'un actif, calculée sur une année complète (01/01/2024 au 31/12/2024), est le reflet de sa consommation réelle. Ce calcul est composé :

- pour le numérateur, des consommations réelles d'électricité, de gaz, réseau chaud et froid et de fioul mais aussi des consommations d'énergie des parties communes et des preneurs desservies par les équipements communs (hors électricité pour les preneurs et hors preneurs non desservis) ;
- pour le numérateur, des surfaces (en m^2 GLA) du bâti commun (hors parking intérieur ou extérieur) et des surfaces liées aux consommations réparties sur les preneurs.

Activités concernées : foncière avant 31 décembre 2020

Périmètre : non résidentiel

Gestion énergétique des bâtiments

Le décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels, dit décret BACS impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTB) pour les grands bâtiments tertiaires neufs (ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw) à compter de juillet 2021.

L'existence d'une GTB ou GTC sur nos actifs ayant une puissance nominale utile supérieure à 290kw est vérifiée actif par actif pour valider ce critère.

Activités concernées : foncière

Périmètre : non résidentiel

DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

Dès 2023, le Groupe a lancé une évaluation rétroactive de l'ensemble de ses opérations concernées par l'évaluation de l'alignement taxonomie afin de vérifier leur conformité. Cette évaluation a été réalisée soit avec l'outil Résilience de Cerqual, mis à jour comme outil d'accompagnement à la réponse aux enjeux de la Taxonomie Européenne, soit avec l'outil Bat-ADAPT (2) et à leur analyse détaillée selon les scénarios RCP2.6, 4.5 et 8.5. Sur cette base, une note précisant les principales adaptations prises en compte pour répondre à ces risques a été rédigée et des preuves de leurs mises en œuvre ont été collectées. Ces outils sont maintenant utilisés dès la programmation des opérations de promotion immobilière.

Pour les actifs Foncière, une première analyse des risques physiques et des feuilles de route d'adaptation pour les actifs du Groupe a été réalisée en 2018. Cette étude a identifié l'existence de risques nets sur quelques actifs pour lesquels des actions de remédiation ont été définies et mises en œuvre. En 2024, le Groupe a choisi de réaliser un nouvel audit des risques climatiques sur l'ensemble de son parc afin d'affiner le plan d'adaptation des actifs Commerce, notamment au regard de nouvelles zones de risques à prendre en compte et d'une méthodologie qui s'affine au fil du temps sur ce sujet. Un catalogue de plans d'actions a été défini en fonction des principaux risques identifiés. Ces actions vont être déclinées actif par actif et intégrées puis pilotées par les *assets managers* dans les CapEx après validation par les organes de Gouvernance du Groupe et des actifs. Le Groupe suivra avec attention, la totale mise en oeuvre de ces actions dans les 5 ans après leur validation.

Activités concernées : promotion, rénovation, foncière

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #3 : Eau

DNSH 3a : Débits d'eau

Le Groupe applique le texte de manière stricte. Ce critère est revu actif par actif sur le non résidentiel.

Une exception à cette règle est faite s'agissant des opérations en résidentiel qui font l'objet du régime transitoire (position de place selon notre connaissance du marché), lequel est appliqué à l'exercice en fonction de la date de dépôt de PC.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 3b : Protection des ressources en eau

La réglementation nationale couvre ce critère : tous les actifs sont dans la nomenclature IOTA (loi sur l'eau)

- la loi LEMA (2006) qui est la transposition française de la DCE (directive cadre sur l'eau de 2000 : Directive 2000/60/CE) sur laquelle se base l'article 2 points 22) 23) du règlement (UE) 2020/852, sur lequel se base lui-même le DNSH3b ;
- la loi LEMA (loi sur l'eau) concerne les opérations avec nomenclature IOTA (tous les projets d'Installation, Ouvrages, Travaux ou Activités) : tous les projets sont soumis à l'obligation de réaliser un dossier loi sur l'eau (DLE).

La loi LEMA répond à ce critère de la taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel, non résidentiel

(1) Index ESG publié parDeepki – Zone France = 154 kWh/m^2/an – Espagne = 206 kWh/m^2/an : https://index-esg.com/fr/

(2) https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis

DNSH #4 : Économie circulaire

DNSH 4a : Valorisation des déchets

Limite la production de déchets

Les opérateurs doivent limiter la production de déchets dans les processus relatifs à la construction et à la démolition, conformément au protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition. Ces éléments sont présents dans les SOGED (schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier) qui sont systématiquement intégrés dans nos processus internes ainsi que dans nos chartes chantier signées par nos partenaires sur nos opérations.

Valorisation des déchets matières > 70 %

Promotion immobilière : construction neuve :

Deux éléments permettent d'aligner les actifs du Groupe en promotion :

1. lorsque le chantier n'est pas initié, des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation des déchets matière à hauteur de 70 % (hors déchets dangereux et terres et cailloux classés non dangereux) sont signées par nos fournisseurs et partenaires sur nos chantiers ;
2. si le chantier a débuté, une revue des registres des déchets chantier ou une attestation du centre de tri et de traitement permet de démontrer que la somme des déchets valorisés en matière depuis le début du chantier (construction et/ou démolition) est supérieure à 70 % des déchets du chantier.

Promotion immobilière : rénovation

Pour les actifs en rénovation sur des bâtiments anciens, la majeure partie des déchets générés sont issus du curage de bâtiments anciens (voire abandonnés) présentant un état sanitaire dégradé et limitant significativement la valorisation des déchets (contamination au plomb et parasitaire quasi systématique du fait de la date d'achèvement des immeubles). Des diagnostics PEMD effectués de manière systématique, sur les actifs supérieurs à 1 000 m^2, permettent d'estimer le volume maximal pouvant être valorisé.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 4b : Conception et techniques de construction favorisant la circularité

Ce critère impose d'évaluer la conception des actifs du Groupe et des techniques de construction en démontrant que celui-ci est soit plus économe en ressources, soit plus adaptable ou flexible, soit plus démontable pour faciliter la réutilisation et le recyclage.

Ainsi, chaque actif est revu à la une d'un des 3 sous critères suivants :

1. économe en ressources ;
2. adaptable ou flexible ;
3. démontable.

Une note est produite actif par actif, pour apporter la preuve de son alignement sur l'un des trois sous-critères.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #5 : Pollution

DNSH 5a : Produits dangereux pour la santé

Les règlements POP pour les polluants organiques persistants, CE n° 1102/2008 du 22 octobre 2008 pour le mercure, CE n° 1005/2009 du 16 septembre 2009 pour les substances appauvrissant la couche d'ozone, et le règlement n° 1907/2006 entré en vigueur en 2007 pour les substances REACH répondent à ce critère de la taxonomie.

Il est aussi attendu que le Groupe démontre qu'il ne met pas sur le marché des produits contenant des substances extrêmement préoccupantes candidates en vue d'une autorisation au titre du règlement REACH (article 59, paragraphe 1 du règlement CE n° 1907/2006) entré en vigueur en 2007.

Plusieurs éléments permettent de répondre à ce dernier critère :

- tout metteur en marché doit obligatoirement informer ses clients de la présence de *substances of very high concern* (SVHC), figurant dans la liste candidate en application de l'article 59 et en tenant compte des critères de l'article 57 [(1)] du Règlement REACH, présentes à des concentrations supérieures à 0,1 %. Ainsi, en tant qu'acquéreur du produit et en l'absence d'information relative à la présence de SVHC reçue des fournisseurs Altarea considère que les produits achetés sont exempts de SVHC ;
- dans un souci de gestion des risques et afin de vérifier la fiabilité des processus du Groupe, Altarea a fait le choix d'aller plus loin en réalisant en 2023 puis en 2024 une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets (échantillon choisi sur la marque Cogedim). La vérification des processus d'alerte en cas de produits dangereux effectuée par un cabinet spécialisé a permis de mettre en évidence la fiabilité du processus de notification (établissement et remontée), permettant ainsi de considérer le critère comme pleinement vérifié [(2)].

Concernant le traitement du deuxième alinéa du f) de l'Appendice C (ancien g) du Règlement délégué 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023, celui-ci nécessite d'être clarifié car :

- il s'agit de travailler sur des substances qui répondent à une liste de « critères » (*i.e.* Une liste de substances ouverte) : au total, cette liste pourrait comprendre plusieurs milliers de substances dont la présence dans les matériaux, équipements et autres composants d'un bâtiment ne peut être totalement exclue ;

(1) Les substances suivantes peuvent être incluses dans l'annexe XIV conformément à la procédure prévue à l'article 58 : a) les substances répondant aux critères de classification comme substances cancérogènes, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.6, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; b) les substances répondant aux critères de classification comme substances mutagènes sur les cellules germinales, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.5, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; c) les substances répondant aux critères de classification comme substances toxiques pour la reproduction, de catégorie 1A ou 1B, ayant des effets néfastes sur la fonction sexuelle et la fertilité ou sur le développement, conformément à l'annexe I, section 3.7, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; d) les substances qui sont persistantes, bioaccumulables et toxiques conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; e) les substances qui sont très persistantes et très bioaccumulables, conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; f) les substances, – telles que celles possédant des propriétés perturbant le système endocrinien ou celles possédant des propriétés persistantes, bioaccumulables et toxiques ou très persistantes et très bioaccumulables, qui ne remplissent pas les critères visés aux points d) ou e) – pour lesquelles il est scientifiquement prouvé qu'elles peuvent avoir des effets graves sur la santé humaine ou l'environnement qui suscitent un niveau de préoccupation équivalent à celui suscité par l'utilisation d'autres substances énumérées aux points a) à e) et qui sont identifiées, au cas par cas, conformément à la procédure prévue à l'article 59.

(2) Voir détail du traitement de ce critère dans le chapitre 4.1.6 « Taxonomie européenne », au sein du paragraphe « Plans d'action spécifiques sur certains critères ».

- l'accès à l'information apparaît au Groupe raisonnablement difficile : Les fournisseurs n'ont pas la même obligation de publication d'information pour ces substances (*vs* la liste des SVHC). La recherche exhaustive conduirait donc à analyser tous les matériaux à la recherche de plusieurs milliers de substances, ce qui impliquerait la mise en œuvre d'un très grand nombre de méthodes d'extraction des substances et de détermination analytique qui ne sont pas nécessairement disponibles techniquement à date ;
- les chaines d'approvisionnement des matériaux du bâtiment sont multi-acteurs et d'origine multiple. Ainsi, il n'est pas envisageable d'imposer contractuellement aux acteurs de rang n-1 qu'ils acquièrent ces informations ou, qu'à leur tour, ils obligent leurs propres fournisseurs à les leur communiquer, et ainsi de suite.

Pour l'exercice 2024, le Groupe a déployé ses meilleurs efforts pour mener l'analyse avec les informations dont il dispose à la date de l'établissement du reporting Taxonomie Altarea ce qui amène à considérer les activités du Groupe comme alignées au regard de ce DNSH. Le Groupe continue ses efforts pour affiner son analyse et faire progresser ses processus pour les années à venir. Comme expliqué ci-dessus, ALTAREA a mis en place des procédures conduisant *de facto* à réduire le champ des incertitudes quant à la présence de substances répondant aux critères de l'article 57 au moyen de clauses contractuelles visant les SVHC déjà identifiés au titre de l'article 59. De plus ALTAREA s'attache à réduire l'introduction de toute substance ou mélange dangereux, en particulier ceux répondant aux critères de l'article 57. En tout état de cause, si de tels produits étaient introduits, ALTAREA en serait informé *via* les FDS et les FDES et engagerait une recherche de solution de substitution (voir processus mis en place dans le cadre du traitement du premier alinéa du f) de l'Appendice C (ancien g) du Règlement délégué 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023).

Cependant, le Groupe n'est pas en mesure à la date de ce rapport de garantir que ses processus d'analyse intègrent toutes les substances couvertes dans le DNSH pollution. Le Groupe continue à faire progresser ses processus afin de garantir que toutes les substances potentiellement concernées par les critères a) à f) ainsi que l'alinéa complémentaire de ce DNSH soient couvertes dans les meilleurs délais.

En synthèse, Altarea fait ainsi ses meilleurs efforts, en cherchant à prévenir par tous les moyens raisonnables l'introduction de substances potentiellement dangereuses, tout en tenant compte de son positionnement en aval d'une *supply-chain* complexe.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5b : Formaldéhyde et COV cancérigènes

Pour les COV cancérigènes (benzène), la loi française impose le même seuil que la taxonomie (cf. arrêté du 30 avril 2009 relatif aux conditions de mise sur le marché des produits de construction et de décoration contenant des substances cancérigènes, mutagènes ou reprotoxiques de catégorie 1 ou 2).

Pour les formaldéhydes, les seuils de la taxonomie correspondent aux étiquettes de produits A et A+ (cf. arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction).

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5c : Analyse de pollution des sols

La loi ALUR impose pour un terrain répertorié en SIS [(1)] (art. L. 556-2 du Code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (art. L. 556-1 du Code de l'environnement) que le maître d'ouvrage fournisse dans la demande de permis de construire ou d'aménager une attestation (i) garantissant la réalisation d'une étude des sols réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et (ii) confirmant la bonne en compte de cette étude dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Sur cette base, la loi ALUR couvre ce critère de la Taxonomie.

De plus, pour toutes les BU, si un doute existe sur l'historique du sol, une telle analyse est systématiquement réalisée.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5d : Bruit, poussière et polluants

Le Groupe a mis en place des chartes chantier au-delà du Code de la santé publique (article R. 1336-10) relatif au bruit et de l'ordonnance n° 2020-700 du 10 juin 2020 relative à la surveillance des émissions des gaz polluants et des particules polluantes, permettant l'atteinte de ce DNSH.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #6 : Biodiversité

DNSH 6a : Évaluation de l'impact sur l'environnement

Le code de l'environnement (article R. 122-2, rubrique 29) définit les cas pour lesquels une évaluation de l'impact sur l'environnement est nécessaire et répond ainsi au critère de la taxonomie.

Le Groupe prévoit d'effectuer des analyses complémentaires pour des opérations situées à proximité d'une zone Natura 2000.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion (hors rénovation)

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 6b : Zones non constructibles

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que le règlement national d'urbanisme répondent à ce critère de la taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Limites des travaux effectués

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont par ailleurs sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement, notamment pour cet exercice, l'utilisation de :

- une étude réalisée par un expert externe pour traiter le critère lié aux substances de la liste candidate du règlement REACH ainsi que le choix des échantillons de matériaux/produits et de fournisseurs ;
- d'outils spécifiques sur le critère d'adaptation des risques climatiques : Résilience de Cerqual ou Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

(1) Un terrain est répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (SIS) si les parcelles cadastrales qui le composent sont affectées totalement ou partiellement par une pollution connue par les services de l'État.

4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique

4.2.2.1 Introduction

L'urgence climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des villes, nécessitant une évolution vers des modèles urbains plus sobres et résilients. Les villes doivent faire face à des défis environnementaux majeurs, notamment la réduction de leur consommation énergétique et de leurs émissions de gaz à effet de serre (GES). Les secteurs du bâtiment et de la construction, en particulier, sont parmi les plus grands consommateurs d'énergie et les plus gros émetteurs de GES en France, ce qui leur confère une responsabilité accrue dans la lutte contre le changement climatique.

Les conséquences du changement climatique sont déjà perceptibles, avec une intensification des phénomènes climatiques tels que les tempêtes, les pics de chaleur et les canicules, exacerbées en milieu urbain par le phénomène d'îlot de chaleur. Ces événements climatiques ont un impact direct sur les bâtiments et le confort des usagers, affectant le bâti, les réseaux, les chantiers et la qualité de vie en ville. En tant que promoteurs immobiliers et gestionnaires de portefeuilles immobiliers, il est crucial de prendre en compte ces enjeux pour développer des stratégies de résilience et de durabilité, afin de minimiser l'empreinte carbone et d'améliorer la qualité de vie urbaine.

4.2.2.2 ESRS 2 [GOV-3] Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs

Les mécanismes incitatifs en matière de durabilité sont décrits dans la section [GOV-3] « Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ».

4.2.2.3 [E1-1] Plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique

Aujourd'hui, Altarea a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique est en cours de formalisation et ne sera pas publié pour l'exercice 2024. La finalisation de ce plan de transition, puis son adoption sont prévues dans les trois prochaines années.

Par ailleurs, les cibles de réduction ainsi que les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique que le Groupe prévoit de mettre en œuvre sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4] du présent rapport de durabilité.

4.2.2.4 ESRS 2 [SBM-3] Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèlex économique du Groupe

Définition du périmètre de l'analyse de résilience

Dans sa démarche d'identification et d'évaluation des impacts, des risques et des opportunités et de la manière dont ils interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur, le Groupe s'est basé sur l'analyse de double matérialité et de résilience réalisées sur le périmètre de ses opérations propres tel que précisé dans ESRS 2 (Informations générales, paragraphe 1).

L'analyse de double matérialité a permis d'identifier les principaux enjeux matériels d'Altarea liés au changement climatique :

- les émissions de GES et consommation d'énergie ;
- l'adaptation des bâtiments au changement climatique.

En face de ces enjeux matériels, des impacts, risques et opportunités matériels ont été identifiés :

Impacts, risques et opportunités matériels

		Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Émissions de GES du scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacement professionnels)**		Exploitation & Corporate : Consommation d'énergie des parties communes des centres commerciaux et des bureaux du Groupe	
Impact négatif	**Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommation d'énergie pendant la vie des bâtiments vendues (ICe), consommation des preneurs et des *data centers*, déplacements des collaborateurs)**			Groupe : Consommation d'énergie des bâtiments par les occupants (logements, commerces, entrepôts logistiques, *data centers*...) Déplacements domicile-travail des collaborateurs
Impact négatif	**Émissions de GES liées au scope 3 dues à la fabrication de matériaux de construction (ICc)**	Promotion : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altarea (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier...)		
Impact négatif	**Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altarea (îlots de chaleur, innondations...)**		Promotion : Participation directe des projets développés par Altarea à l'aggravation des risques physiques concentrés dans une zone	Promotion : Concentration des risques physiques favorisés par Altarea au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe
Impact positif	**Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique**		Promotion : Intégration des effets du changement climatique dans la conception des opérations	Promotion : Concentration des risques physiques favorisés par Altarea au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe
Risque de transition	**Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire...)**	Chantiers : Temps d'apprentissage et d'adaptation aux normes contraignantes requérant l'acquisition de nouvelles compétences	Groupe : Transformation du modèle d'affaires du Groupe (produits, pratiques historiques...) selon l'évolution du marché et de la réglementation Intégration des nouveaux coûts et nouvelles méthodes de conception et construction	
Risque de transition	**Nouvelles réglementations environnementales**		Groupe : Adaptation de la stratégie globale du Groupe	
Risque physique	**Perturbation des chantiers en cas de survenue d'évènements climatiques extrêmes**	Chantiers : Interruption des chantiers en cas d'évènements climatiques extrêmes	Promotion : Retard sur les opérations en cours en cas de survenue d'évènements climatiques extrêmes	
Risque de transition	**Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur**	Promotion & Chantiers : Fluctuation des coûts de production/transformation des matériaux et des coûts de construction	Groupe : Fluctuation des prix de l'énergie utilisée par le Groupe pour ses activités et ses bureaux	Promotion & Exploitation : Fluctuation des coûts en énergie pour les occupants et utilisateurs des bâtiments développés ou exploités par le Groupe
Opportunité	**Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique**		Groupe : Nouvelles sources de financement débloquées par l'alignement des activités du Groupe aux enjeux de durabilité	
Opportunité	**Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique**		Groupe : Développement de nouvelles activités durables	
Opportunité	**Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements...)**		Exploitation : Conservation de la valeur des actifs exploités par Altarea	

L'analyse de résilience a permis d'identifier les risques physiques climatiques.

Le tableau suivant précise les risques physiques inclus et exclus sur le périmètre des opérations propres du Groupe.

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
TEMPÉRATURE	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)	**Partiellement inclus** dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par les changements de température de l'eau de mer et de l'eau douce. Pour cette raison, seules les variations de la température de l'air sont prises en compte dans l'étude.
	Stress thermique	**Inclus** dans l'analyse d'évolution des aléas, exclu de l'analyse de risque : évolution moins défavorable que les vagues de chaleur et impacts couverts par l'aléa vague de chaleur.
	Variabilité des températures	**Exclus :** Les projets d'Altarea (promotion immobilière et gestion d'actifs commerciaux) ne sont pas sensibles aux variations fortes de la température sur de très courtes périodes. Par ailleurs, les impacts génériques liés à une forte hausse des températures (qui peut affecter certains matériaux) sont déjà couverts par l'aléa « Modification des températures »
	Fonte du pergélisol	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver du pergélisol par ailleurs les données à date de projection et d'analyse de la fonte du pergélisol ne sont pas disponibles.
	Vague de chaleur	**Inclus**
	Vague de froid/gel	**Exclus :** Les vagues de froid et de gel vont diminuer en Europe[(a)]. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa sont donc considérées comme suffisantes dans le futur
	Feu de forêt	**Inclus**
VENT	Modification de la circulation du vent	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas sensibles aux variations de la circulation du vent
	Cyclones, ouragans et typhons	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où des cyclones, ouragans ou typhons peuvent survenir
	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)	**Partiellement inclus** dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones concernées par les tempêtes de neige, poussière ou sable. L'étude se concentre sur l'évolution du phénomène de tempête de manière plus globale.
	Tornade	**Exclus :** Les tornades sont exclues du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elles sont affectées par le changement climatique en Europe.

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
EAU	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)	**Partiellement inclus** dans l'analyse d'évolution des aléas : La grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution de la pluie est conservée dans l'étude. **Exclus de l'analyse de risque :** Faible évolution de l'aléa suivant le scénario RCP8.5 en 2050 dans un contexte de faible impact potentiel de l'aléa.
	Variation des précipitations ou de l'hydrologie	**Exclus :** Les aléas stress hydrique, inondations et modification des précipitations sont suffisants pour couvrir les enjeux liés à l'eau (pas de besoin d'étudier les phénomènes hydrologiques plus précisément que ce qui est fait avec ces aléas).
	Stress hydrique	**Inclus**
	Acidification des océans	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas affectés par le phénomène d'acidification des océans.
	Intrusions salines	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas affectés par le phénomène d'intrusion saline.
	Hausse du niveau de la mer	**Exclus :** Les enjeux d'inondations du fait de la hausse du niveau de la mer seront couverts *via* l'aléa inondation côtière. Pour cette raison, cet aléa n'est pas inclus dans l'étude.
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)	**Partiellement inclus** dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : La grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution des fortes pluies est conservée dans l'étude.
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe, submersion marine)	**Inclus** **Exclus:** Les inondations par remontée de nappe sont exclues de l'analyse de risque en raison d'une faible capacité à cibler de manière générique les sites concernés et de la redondance des risques (et donc des actions à mettre en œuvre) avec les inondations par précipitations intenses et inondations pluviales.
	Vidange des lacs glaciaires	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver des lacs glaciaires.
MASSES SOLIDES	Érosion côtière	**Inclus** dans l'analyse de l'évolution des aléas **Exclus de l'analyse de risque :** projets non exposés ou exposés de manière très faible.
	Dégradation des sols	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas sensibles à la dégradation des sols.
	Érosion des sols	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas sensibles à l'érosion des sols. Il convient de noter que le phénomène d'érosion côtière est bien pris en compte dans l'étude.
	Solifluction	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des phénomènes de solifluction.
	Avalanche	**Exclus :** Les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des avalanches.
	Glissement de terrain	**Inclus** dans l'analyse de l'évolution des aléas **Exclus de l'analyse de risque :** très peu de projets concernés (dans une approche très conservatrice) et évolution moyenne de l'aléa pouvant être à l'origine de glissements de terrain.
	Subsidence (RGA)	**Inclus**

(a) Source : 6e Rapport d'évaluation du GIEC.

L'analyse de résilience réalisée couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe mais pas l'ensemble de sa chaîne de valeur :

- pour la Foncière, les fournisseurs et clients sont exclus de cette analyse, la donnée étant très compliquée à récupérer ;
- pour la Promotion immobilière, les principaux maillons de la chaîne de valeur considérés sont : les bureaux d'études techniques, les fabricants, les fournisseurs, les entreprises de construction ainsi que les clients.

Principaux risques physiques retenus et évalués dans le cadre de l'analyse de résilience

RISQUES PHYSIQUES
Modification de la température de l'air
Vague de chaleur
Feu de forêt
Tempêtes
Modification des précipitations
Stress hydrique
Fortes pluies
Inondation côtière, fluviales, par remontée de nappe ou par ruissellement, submersion marine
Érosion côtière
Glissement de terrain
Retrait, Gonflement des argiles

Depuis 2018, Altarea a réalisé plusieurs analyses de l'exposition de ses activités (et de sa chaîne de valeur) aux risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance a été défini et est progressivement déployé sur le patrimoine existant, ainsi que sur les nouveaux projets de développement. Ainsi, depuis 2020 Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE et clients. Dans ce cadre, les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économie d'énergie notamment). Sur l'immobilier d'entreprise, un processus de *commissioning* est généralisé afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques (notamment des systèmes de production et d'émissions de chaleur et refroidissement) et l'atteinte des performances prévues.

En 2024, le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA [1] et les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*. Celui-ci permet de répondre aux problématiques liées aux risques physiques pouvant impacter le portefeuille d'actifs de manière intrinsèque. Cet audit mis à jour avec des scénarios climatiques récents a permis d'identifier de nouveaux risques. Il sera suivi par la réalisation d'un audit sur site, assorti d'un plan d'action détaillé pour améliorer la résilience climatique.

Les études réalisées en 2018 et en 2024 s'appuient sur les projections d'évolution du climat des scénarios RCP4.5 et RCP8.5 du GIEC. Ces scénarios, qui correspondent à des forçages radiatifs [2] différents, sont le fruit d'un travail simultané de modélisation climatique et de création de scénarios socio-économiques permettant de déboucher sur des trajectoires d'émission de gaz à effet de serre cohérentes avec ces mêmes RCP. Les RCP utilisés n'intègrent donc pas de données socio-économiques dans leur construction, mais sont cohérents avec différents mondes futurs possibles qui reposent, eux, sur des données socio-économiques :

- le RCP4.5 qui représente une stabilisation (sans dépassement) du forçage radiatif à 4,5 W/m^2 après 2100 est théoriquement compatible avec tous les scénarios socio-économiques développés en fonction de valeurs plus ou moins modérées des paramètres descriptifs ;
- le RCP8.5 qui représente une augmentation du forçage radiatif jusqu'à 8,5 W/m^2 en 2100 est uniquement compatible avec le SSP5 qui dépeint un monde fragmenté par la compétition entre pays, une croissance économique lente et des politiques peu soucieuses de l'environnement (défi d'adaptation élevé et défi d'atténuation élevé).

Outre l'intégration de ces scénarios, la manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altarea en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle).

Le travail réalisé pour construire un catalogue d'actions d'adaptation aux risques physiques s'appuie sur les solutions et technologies existantes dans l'objectif de pouvoir les déployer rapidement là où cela serait nécessaire. Il convient cependant de noter que dans un objectif de cohérence de la stratégie d'adaptation avec les autres défis inhérents à la transition, chacune des actions intégrées au catalogue a été évaluée en fonction de plusieurs critères comme : l'alignement avec la stratégie d'atténuation, l'impact sur la biodiversité et la consommation de ressources ou l'acceptabilité sociale. Les prochaines étapes, qui permettront de rendre plus concret et opérationnel le plan d'actions, viseront également à le mettre en cohérence avec les autres travaux conduits dans le cadre de la stratégie de résilience du Groupe.

En complément des analyses menées au niveau des opérations propres du Groupe en 2018 et 2024, les différentes marques de promotion immobilière réalisent dorénavant systématiquement des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT (Observatoire de l'Immobilier Durable), Résilience (CERQUAL), etc.).

En ce qui concerne l'analyse des risques de transition (dans le cadre de l'analyse de résilience des activités du Groupe), le travail se limite pour l'heure à la pré-identification de risques de transition. L'objectif, pour les prochaines années, est d'aller plus loin sur cette thématique en réalisant :

- une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité du Groupe face à ces risques (et opportunités) de transition pré-identifiés en confrontant l'activité d'Altarea aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP [3] du GIEC) ;
- une caractérisation plus précise de ces risques et notamment des coûts supplémentaires qui pourraient en découler.

(1) OCARA : Méthodologie développée par Carbone 4.

(2) Le forçage radiatif est un concept utilisé en climatologie pour décrire l'impact des facteurs externes (comme les gaz à effet de serre ou les aérosols) sur l'équilibre énergétique de la Terre. C'est donc la différence entre l'énergie solaire reçue par la Terre et l'énergie renvoyée dans l'espace.

(3) Les scénarios Shared Socio-economic Pathways (SSP) sont des narratifs construits par le GIEC qui traduisent un ensemble d'hypothèses socio-économiques (population, PIB, évolution...) en l'absence de changement climatique ou de politiques climatiques. Ils peuvent être optimistes ou pessimistes selon les tendances de chaque scénario.

Résultats de l'analyse de résilience et intégration dans la stratégie du Groupe

L'analyse des risques physiques menée dans le cadre de l'analyse de résilience s'est basée sur deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) s'appuyant sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090. Cette analyse des risques physiques a permis de sélectionner 10 aléas climatiques en fonction de leur impact potentiel sur les projets et les actifs, et de la représentativité des types d'impacts. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

Les aléas qui ont présenté un score d'impact potentiel et de risque élevés ont été retenus.

Il convient de noter que l'analyse de résilience s'est pour le moment concentrée sur l'analyse des risques physiques (et opportunités). Le travail réalisé par Altarea sur les risques de transition se limite pour le moment à l'identification d'une série de risques de transition (Cf. Tableau des IRO matériels). L'objectif est d'aller plus loin dans les prochaines années en suivant une méthodologie robuste d'évaluation de ces risques (qui s'appuierait sur des scénarios de transition), et en caractérisant leurs impacts notamment d'un point de vue économique.

L'étude des risques physiques (et opportunités) dans le cadre de l'analyse de résilience a permis de relever que :

Exposition des actifs aux risques climatiques	■ du fait de leur localisation, certains actifs sont tout particulièrement exposés aux évolutions futures du climat ; ■ l'activité d'exploitation des centres commerciaux de la Foncière d'Altarea ne la rend pas de manière générique plus à risque que d'autres types activités, en dehors de l'enjeu spécifique lié à l'accueil du public ; ■ les actifs d'Altarea sont notamment menacés par les évènements extrêmes (feux de forêt, précipitations intenses, inondations (pluviale ou fluviale) et les tempêtes). Ces aléas pourront avoir un impact fort voire destructeur sur les bâtiments, les équipements voir mettre en danger les employés et clients ; ■ d'autres aléas, comme les vagues de chaleur ont un impact potentiellement moins destructeur mais peuvent venir éroder la rentabilité des actifs soit directement (augmentation des besoins en froid et surconsommation de certains équipements) soit indirectement (inconfort élevé en été dans les actifs non équipés par des systèmes de refroidissement actifs ou passifs pouvant réduire la fréquentation) ;
Anticipations des risques liés aux actifs et prévisions déterminées	■ la déformation du climat s'accentue avec le temps. Il y a donc un enjeu à s'assurer que le plan d'adaptation construit soit pertinent à long terme ; ■ la trajectoire de réchauffement suivie à l'échelle mondiale a une grande importance dans l'évolution de certains aléas climatiques : deux fois plus de points de vigilance sont à envisager pour les actifs d'Altarea dans le scénario pessimiste (RCP8.5) que dans le scénario tendanciel (RCP4.5). Les efforts d'atténuation réalisés à l'échelle mondiale auront donc un impact considérable sur l'exposition d'Altarea au risque climatique ;
Actions d'adaptation des actifs et des projets face aux risques physiques déterminés	■ la capacité d'adaptation des actifs est réelle, notamment en s'y prenant tôt : les actions d'adaptation existantes ont permis de réduire significativement le score de risque agrégé entre 2 % et 13 % sur les opérations propres de la Foncière ; ■ sur les projets de promotion immobilière, la prise en compte des risques physiques est intégrée dès la conception des bâtiments et un plan d'adaptation spécifique est déployé en phase de programmation ; ■ un plan d'adaptation unique ne sera pas possible : les actions devront dépendre des caractéristiques des actifs, de leur localisation et du périmètre de responsabilité d'Altarea (propriétaire du bâtiment et/ou gestionnaire de l'actif) ; ■ les investissements doivent être réalisés dans l'objectif de répondre aux enjeux sur le long terme (et donc obligatoirement tenir compte du climat futur en 2030, 2050 ou 2090 en fonction de la durée de vie des infrastructures ou des équipements concernés).

Ainsi, sur la base de ces résultats de l'analyse de résilience, des actions et des ressources d'atténuation en lien avec les risques physiques (et opportunités) et les risques de transition (pré-identifiés) ont été définies (Cf. section [E1-3]). Comme précisé dans la section [E1-9], les incidences financières inhérentes à ces risques (et opportunités) ne sont pas abordées dans le cadre de cet exercice de publication.

Un risque net a été calculé en intégrant les actions d'adaptation et d'atténuation en cours de réalisation. Ces actions déjà mises en œuvre par le Groupe sont présentées dans le tableau ci-dessous et leur déploiement se poursuit notamment sur la Promotion et la Foncière. Elles permettent déjà d'agir sur les risques physiques principaux.

Risques	Actions actuelles	Périmètre	Stade
Actions organisationnelles/ transversales	■ Assurance prenant en compte les risques de catastrophes naturelles (France, Espagne, Italie)	Groupe	Systématique
	■ Prise en compte des aléas climatiques dans le PCA (Plan de continuité des activités)	Groupe	Systématique
	■ Procédure de gestion de crise	Groupe	Systématique
	■ Les équipes projet doivent intégrer et démontrer dans les comités d'engagement la prise en compte des risques climatiques significatifs dès conception des opérations immobilières	Promotion	Systématique
	■ Contrat avec un prestataire externe pour le suivi des évènements météorologiques	Commerce	Récurrent
Actions techniques contre les inondations	■ Nettoyage régulier des évacuations d'eau, toitures, grilles sur les parkings, caniveaux, etc. (*via* des caméras pour un actif)	Groupe	Récurrent
	■ Installation de cloisons étanches ou de portes étanches	Groupe	Récurrent
	■ Présence de bassins de rétention dans la commune, et de *turbosiders* pour stocker l'eau sur site	Commerce	Récurrent
	■ Pompes de relevage pour rejet des eaux dans le réseau	Commerce	Récurrent
	■ Espaces extérieurs végétalisés pour favoriser l'absorption d'eau par les sols	Promotion	Récurrent
	■ Système d'endiguement sous la responsabilité du SMIAGE[(a)] au niveau du chenal (CAP3000)	Commerce	Récurrent
	■ Système d'alarme en cas d'inondation (ou système de détection dans les sous-sols particulièrement à risque)	Groupe	Systématique
	■ Mise en place de clapets anti-retour pour les réseaux d'eaux de pluies/ eaux usées	Commerce	Récurrent
	■ Surélévation de locaux techniques et des accès des opérations immobilières	Promotion	Récurrent
	■ Utilisation des batardeaux anti-inondation et des noues végétalisées si nécessaire	Promotion	Récurrent
	■ Équipements critiques surélevés en cas d'infiltration d'eau ou au premier étage du bâtiment	Commerce	Récurrent
Actions techniques contre les vagues de chaleur	■ Système de refroidissement des parties communes	Groupe	Systématique
	■ Système d'arrêt d'urgence en cas de surchauffe (ciblant notamment les groupes électrogènes, climatisation, onduleurs, poste de livraison, ventilation, etc.)	Groupe	Systématique
	■ Mise en place de vitrages à facteurs solaires élevés (ex : *solera advanced glazing*, double à triple vitrage)	Groupe	Systématique
	■ Disposer d'une toiture blanche ou végétalisée	Commerce Promotion	Récurrent
	■ Disposer d'un point d'eau en extérieur	Commerce Promotion	Systématique
	■ Venelles paysagères et mail central propices à la circulation de l'air	Commerce	Récurrent
	■ Système de refroidissement des parties communes	Commerce	Systématique
Actions techniques contre les feux de forêt	■ Disposer de bouches à incendie fonctionnelles à proximité des bâtiments	Commerce Promotion	Systématique
	■ Ouvrants sur le site pour permettre le désenfumage	Commerce	Systématique
Actions techniques contre les tempêtes	■ Mise en place des haies brise-vent	Commerce Promotion	Récurrent
	■ Une procédure de vigilance est en place en cas de vents violents (retrait de tout équipement mobile extérieur, verrouillage des portes automatiques...)	Commerce	Récurrent

Risques	Actions actuelles	Périmètre	Stade
Actions ciblant l'accès au site	■ Disposer de plusieurs voies d'accès au site (bien qu'en cas d'évènements extrêmes, les différentes voies d'accès peuvent se trouver bloquées)	Commerce	Systématique
	■ Se trouver raccordés à plusieurs solutions de transport	Commerce	Systématique
Actions ciblant les réseaux (télécom et internet, électrique et eau)	■ Solutions de secours en cas de rupture des réseaux télécom et internet : deux liens fibre optique de technologies ou opérateurs différents	Commerce	Systématique
	■ Groupe électrogène sur le site (couvrant une part plus ou moins importante des besoins en fonction des cas)	Commerce	Systématique
	■ Site équipé de deux arrivées d'eau différentes	Commerce	Systématique

(a) Syndicat Mixe pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau.

Adaptation de la stratégie et du modèle économique du Groupe

Ces actions en cours de déploiement et celles prévues au titre de l'atténuation du changement climatique et de l'adaptation à celui-ci (Cf. section [E1-3]) impliquent une transformation profonde du modèle d'affaires du Groupe. Cette transformation fait émerger des opportunités de marché compatibles à sa stratégie de résilience future. Altarea travaille déjà à saisir certaines de ces opportunités notamment en développant de nouvelles activités (Infrastructures photovoltaïques, Asset Management Immobilier) et en saisissant des opportunités de financements basés sur les indicateurs d'alignement à la taxonomie européenne. Ces opportunités permettront au Groupe de se positionner durablement dans un marché qui intègre de plus en plus les enjeux de durabilité, et de réduire son exposition aux actifs et activités économiques à risque. Le Groupe continue de se positionner stratégiquement comme un acteur de la transformation urbaine bas carbone et poursuit les efforts d'ajustement de sa stratégie à court, moyen et long terme de manière à augmenter le niveau de résilience de ses actifs et des opérations immobilières qu'il produit.

Cette résilience de la stratégie d'Altarea s'est illustrée en 2024 par l'investissement à hauteur de 140 millions d'euros pour l'acquisition de Prejeance Industrial, société française spécialisée dans le développement de projets d'infrastructures photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Cet investissement confirme la transition du modèle d'affaires du Groupe et sa conviction d'œuvrer pour la décarbonation de ses activités et de son chiffre d'affaires.

4.2.2.5 ESRS 2 IRO-1 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique

Les informations détaillées relatives à cette section sont disponibles dans la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du chapitre Informations générales (ESRS 2).

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2024 en raison de contrainte de délais nécessaire au *reporting* de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations. Les conclusions de l'analyse de résilience peuvent présenter un certain degré d'incertitude, lié à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Cela concerne notamment les informations relatives aux impacts du changement climatique sur les tempêtes et les scénarios du GIEC, qui constituent la base de nos analyses.

Les objectifs de réduction des émissions de GES à l'horizon 2030 ont été établis en s'appuyant sur une estimation des émissions selon la méthode de contraction SBTi, sur une fourchette de ±6 % en valeur absolue, et en tenant compte des seuils fixés par la réglementation environnementale RE2020 pour l'intensité surfacique de l'activité de promotion immobilière.

Pour les actifs de la Foncière dont les données de consommations n'ont pas pu être collectées, des extrapolations ont été réalisées en fonction de la typologie des actifs, de leur fréquentation et de leur surface en m^2.

Enfin, les sections [E1-4] « Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci » et [E1-5] « Consommation d'énergie et mix énergétique » détaillent, lorsque nécessaire, les hypothèses retenues. L'hypothèse principale concernant les consommations des sites de la foncière est que la quasi-totalité de l'électricité consommée provient de sources garanties d'origine renouvelable. Pour les consommations liées aux réseaux de chaleur urbains, un mix moyen français [1] (37,4 %) a été appliqué afin de déterminer la part d'énergie provenant de sources renouvelables. L'ensemble des méthodes de calcul et des hypothèses utilisées pour la production des données d'émissions de GES et de consommations d'énergie relatives à l'exercice faisant l'objet du présent reporting est disponible dans la section 4.2.2.14 « Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1 ».

(1) Source : France Chaleur Urbaine

4.2.2.6 [E1-2] Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

Gouvernance et déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation

Les organes de Gouvernance d'Altarea chargés de définir et de mettre en œuvre les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique sont présentés dans ESRS 2 (Informations générales, section Gouvernance). Il en est de même pour l'organisation mise en place pour faire progresser et diffuser ces politiques au sein du Groupe.

Ainsi, la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe, en collaboration avec la direction financière du Groupe, assure la coordination et la cohérence du déploiement de ces politiques d'atténuation et d'adaptation.

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financières. Depuis 2021, des critères liés au climat sont intégrés dans le système de rémunération des collaborateurs du Groupe via l'accord d'intéressement. Les rémunérations variables annuelles et/ou long terme (BLT) des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également ces critères extra-financiers - Ces éléments sont décrits dans la section [GOV-3] « Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ». Enfin les normes ou initiatives qu'Altarea s'engage à respecter sont décrites dans la politique environnementale (4.2.6 Politique environnementale), de même que leur mode de diffusion vis-à-vis des parties prenantes. Les parties prenantes concernées par le déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique du Groupe ainsi que leurs intérêts sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Enseignes Commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, *data centers* ■ Investisseurs individuels (SCPI, H&P) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr ■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles ■ Accès à des espaces commerciaux diversifiées, adaptés aux profils divers des visiteurs et assurant un trafic compétitif pour les preneurs ■ Contribution des bureaux, entrepôts et *data centers* à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans…) ■ Fournisseurs/Prestataires	■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance ■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altarea en immobilier
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée ■ Retours sur investissements positifs ■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe ■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés touchées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique et médias	■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, commerces, logistique…) ■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales ■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier
Environnement	■ La planète	■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes ■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux ■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur

Les politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre progressivement.

Les intérêts des parties prenantes liés aux politiques déjà mises en place ont été pris en compte à différents niveaux de manière à s'adapter à leur spécificité :

- Promotion
  - Clients : études de marché préalables, programmation des opérations immobilières incluant des labels et certifications environnementales et de qualité, comités d'engagement intégrant à l'ordre du jour les aspects environnementaux, analyses des risques physiques relatives à la situation géographique de l'opération ;
  - Fournisseurs et prestataires : introduction des clauses environnementales spécifiques dans les appels d'offre (produits décarbonés, étiquettes A+, etc.), comités d'engagement, développement des échanges relatifs aux évolutions règlementaires environnementales ;
  - Société : dialogues permanents avec les élus locaux dès la phase de développement des opérations afin d'intégrer leurs attentes vis-à-vis de la transformation durable des territoires, comités d'engagement.
- Foncière
  - Clients, visiteurs, utilisateurs (enseignes) : enquête sur la mobilité afin de réduire l'empreinte carbone liée aux déplacements des visiteurs, prise en compte des besoins des clients et des utilisateurs dans le budget des sites (amélioration des espaces commerciaux, comités d'investissement.
- Groupe
  - Collaborateurs : formations régulières transverses et environnementales, alimentation de la plateforme interne « Académie digitale » afin de favoriser le développement des compétences ;
  - Partenaires financiers et analystes : dialogue permanent, amélioration du pilotage des KPIs extra-financiers (comme la taxonomie européenne).

Concernant les politiques dont le déploiement est planifié à moyen et à long terme, des plans d'action spécifiques sont en cours de définition comme évoqué dans les conclusions de l'analyse de résilience et dans la section [E1-3]. Ils permettront d'identifier les enjeux climatiques et les problématiques de chacun des sites d'une part, et d'en déduire les parties prenantes à impliquer d'autre part.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique

Les politiques liées à l'atténuation du changement climatique d'Altarea couvrent la chaîne de valeur de ses activités en amont et en aval (conception, entreprises, partenaires, clients etc.), mais également les collaborateurs en interne. Ces politiques s'inscrivent dans une volonté de transformer les métiers, les modes constructifs et d'agir sur les consommations d'énergie, les pratiques et l'offre de produits de l'ensemble des marques du Groupe afin de limiter leur impact environnemental.

Ces politiques (présentées dans le tableau ci-dessous) dont le Groupe entend poursuivre le déploiement à court, moyen et long terme tiennent compte non seulement des enjeux environnementaux, mais également des évolutions réglementaires. Elles peuvent donc si nécessaire évoluer afin de s'adapter à de nouveaux enjeux et de nouveaux risques.

Ces politiques d'atténuation et d'adaptation couvrent les enjeux matériels suivants identifiés à travers l'analyse de double matérialité :

- émissions de GES et consommations d'énergie ;
- adaptation des bâtiments au changement climatique.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique	
Gestion des émissions de GES et consommation d'énergie	■ Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers
	■ Mener une politique de sobriété énergétique sur les sites du Groupe
	■ Développer les énergies renouvelables grâce à la filiale Altarea Énergies Renouvelables ■ Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur le patrimoine
Chaîne d'approvisionnement	■ Mettre en place des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation matière à hauteur de 70 % en lien avec l'objectif taxonomique et amélioration continue du *reporting* déchets
	■ Travailler avec des fournisseurs/prestataires et entreprises de construction qui prennent en compte dans leur processus le sujet carbone.
Politique en matière de développement de produits	■ Utilisation de l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.) dès la conception des bâtiments
	■ Développement d'opérations de qualité, modulables et réversibles, qui participent à l'économie de ressources
Politiques d'investissements	■ Prise en compte des enjeux du climat dans les politiques d'acquisition ou de désinvestissement : Altarea se positionne sur de nouvelles activités en lien avec la transition énergétique, comme le développement d'énergies renouvelables, ou la rénovation énergétique
	■ Capter des opportunités de financements verts : Altarea est en veille permanente sur les sujets de financements verts et s'attelle à répondre aux critères de durabilité y afférents
Formation	■ Contact renforcé avec l'ensemble du réseau de vente pour mettre en avant les projets bas carbone et écologiques (formation approfondie des vendeurs, qualification plus régulière des caractéristiques RSE des programmes...)
	■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des politiques d'adaptation présentées dans le tableau ci-dessous couvrent les sujets suivants : anticipation des surcoûts, développement de nouvelles activités, déploiement de nouveaux produits entre autres. Elles reprennent également un objectif plus général de formation des collaborateurs aux enjeux environnementaux et de transition énergétique. Plus largement, elles visent également une gestion adaptée des risques physiques et de transition identifiés dans le cadre de l'analyse de résilience.

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique	
Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
Gestion des risques de transition	■ Anticipation des coûts liés aux enjeux climatiques dans les *business plans*
	■ Veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs
	■ Développement stratégique vers des métiers nouveaux (énergies renouvelables, logistique urbaine…)
Politique en matière de développement de produits	■ Veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre
	■ Prise en compte des risques climatiques dans la conception des produits immobiliers
	■ Développer des produits bas carbone (bois, bio-sourcés, réseaux de chaleur, optimisation de la conception, réseaux de chaleur locaux)
Chaîne d'approvisionnement	■ Altarea travaille avec ses fournisseurs sur le sujet de la conception bas carbone. Le Groupe a d'ailleurs systématisé la veille sur les solutions bas carbone disponibles sur sa chaîne d'approvisionnement, pour suivre les évolutions rapides des constructeurs
Politique de santé	■ Depuis 2021, Cogedim a pris de nouveaux engagements pour ses logements, portant notamment sur des enjeux de qualité de vie et de bien-être
	■ Sur le Logement, le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables. Il s'appuie notamment sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™
Formation	■ Développement des compétences de réhabilitation et rénovation énergétique (Histoire & Patrimoine, Altarea Entreprise,…)
	■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs à travers des formations et des sensibilisations

Les politiques évoquées ci-dessus présentent une vision générale des ambitions d'Altarea en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Les actions, les leviers de décarbonation et les modes de suivi qui accompagnent ces politiques sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4].

Comme décrit dans ESRS 2 (Informations générales, section Gouvernance), les indicateurs de performance carbone sont intégrés dans les systèmes d'incitation du Groupe, permettant ainsi d'impliquer davantage l'ensemble des collaborateurs dans l'implémentation des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre.

4.2.2.7 [E1-3] Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique

Depuis l'hiver 2022/2023, Altarea a déployé un plan de sobriété énergétique et mis en place de nombreuses actions qui ont ensuite été menées tout au long de l'année 2023 et se poursuivent dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique des actifs de la Foncière. Les actions de ce plan sont en adéquation avec les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Actions d'atténuation mises en œuvre

Plusieurs actions en matière d'atténuation du changement climatique ont été déployées par Altarea :

- **Promotion immobilière :** réduction des émissions du scope 3 à travers une conception plus sobre des bâtiments, l'utilisation de matériaux bas carbone, l'éco-conception, et le recours aux énergies renouvelables et peu carbonées ;
- **Foncière :** réduction des émissions des scopes 1, 2 et 3 *via* l'optimisation de la consommation énergétique des parties communes et des preneurs, le remplacement des chaudières à gaz et des équipements vieillissants, ainsi que l'amélioration du mix énergétique.

Pour la Foncière, l'ensemble des contrats avec nos prestataires a été revu pour leur demander de reporter leurs émissions de GES, ce qui permet de choisir des prestataires prenant en compte ce sujet. Le remplacement de tous les équipements énergivores des actifs de la Foncière est aussi prévu. Sur l'activité de promotion immobilière, un travail en avance de phase par rapport à la réglementation est lancé pour mettre sur le marché des opérations qui anticipent à 4 ans la réglementation actuelle.

Concernant ces actions d'atténuation et d'adaptation, Altarea n'est actuellement pas en mesure de fournir des informations sur les ressources financières allouées car des travaux d'évaluation de ces incidences financières sont en cours (audits, plan d'action spécifique, bilans des opérations, etc.).

Le Groupe poursuit cette démarche dans la continuité de l'analyse de résilience réalisée, notamment dans le cadre de l'élaboration de son plan de transition, afin d'identifier les ressources financières à allouer pour chacune de ses activités :

- **Promotion immobilière :** une vision Groupe des efforts financiers alloués par opération (prise en compte des mesures d'adaptation et d'atténuation) sera consolidée.
- **Foncière :** un catalogue de plan d'actions a été défini en fonction des principaux risques identifiés. Ces actions vont être déclinées actif par actif et intégrées puis pilotées par les assets managers dans les CapEx aprés validation par les organes de Gouvernance du Groupe et des actifs. Le Groupe suivra avec attention, la totale mise en œuvre de ces actions dans les 5 ans après leur validation.

La publication de ces informations est prévue dans les trois prochaines années.

Actions et ressources liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique déployées en 2024

Actions principales liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique déployées en 2024 sur la Foncière :

- le lancement d'un audit en vue d'identifier les sites qui nécessitent une amélioration de la performance énergétique ;
- l'évaluation du coût financier lié au remplacement des chaudières à gaz par un audit ;
- remplacement ou amélioration des GTB/GTC [(1)] sur les sites n'en disposant pas ;
- poursuite du déploiement du schéma directeur carbone en intégrant les enjeux liés au climat dans ses plans d'actions. Ce schéma directeur avait été reconfiguré en 2022 et consiste à un plan d'actions pour chaque centre en intégrant le bâti, les équipements techniques, et la gestion opérationnelle ;
- poursuite du déploiement du système de management environnemental d'exploitation (SME). Ce SME déployé depuis 2014 permet une amélioration progressive de la performance environnementale des centres *via* la généralisation des meilleures pratiques de *reporting* et d'exploitation ;
- achat d'énergie verte auprés des fournisseurs.

Le Groupe est conscient qu'un grand nombre de ses clients et des salariés des sites se déplace toujours en voiture, et installe des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques. Dans ce cadre, Altarea Commerce a signé en 2023 un partenariat avec Electra, spécialiste français de la recharge rapide de véhicules électriques, dont l'ambition est d'équiper l'ensemble du patrimoine. En 2024, 9 sites du périmètre des opérations propres du Groupe ont déployé des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE).

Actions principales liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique déployées en 2024 sur la Promotion immobilière :

- acquisition de Woodeum avec l'ambition de créer le leader français de la promotion bas carbone ;
- sélectivité sur le choix du foncier : la stratégie de développement du Groupe consiste à sélectionner des sites bien connectés aux transports en commun afin de limiter les émissions liées au transport des futurs acquéreurs.
- Le recours aux énergies renouvelables et peu carbonées lorsque cela est possible (photovoltaïque, géothermie, pompes à chaleur, réseaux de chaleur, etc.) ;
- L'amélioration de l'enveloppe du bâtiment en vue d'améliorer la performance thermique (éco-conception, isolation, etc...) ;
- accentuation du recours aux matériaux bas carbone.

(1) Gestion technique du bâtiment (GTB) : système centralisé qui supervise, contrôle et optimise l'ensemble des équipements techniques d'un bâtiment GTC (gestion technique centralisée) : automatisation et surveillance d'un seul lot technique ou d'un domaine d'application spécifique, comme le chauffage ou l'éclairage.

Actions et ressources planifiées liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des actions et des leviers de décarbonation planifiés déclinés dans le tableau ci-dessous seront mises en œuvre sur les cinq prochaines années. Leur mise en œuvre fera l'objet d'un suivi au niveau opérationnel.

Actions /Leviers de décarbonation	Champs d'application	Résultat attendu/ Lien avec les cibles	Stade	Autres ESRS contenant l'action
ÉMISSIONS DE GES ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE				
Recours à la réhabilitation et la rénovation quand l'opération s'y prête pour réduire les émissions du scope 3 liées aux matériaux	Promotion	En réduisant les quantités de matériaux fortement carbonés utilisés dans la construction des opérations de promotion, Altarea peut ainsi directement réduire l'une de ses sources principales d'émissions de GES.		E4/E5
Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux	Promotion			E5
Recours aux matériaux biosourcés dans les opérations	Promotion		Déjà lancé sur les opérations	E5
Réemploi de matériaux (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération...)	Promotion			E5
Recours aux matériaux faiblement carbonés (bétons « bas carbone »)	Promotion			E5
Développement d'opérations modulables	Promotion Logement			E5/S4
Développement d'opérations hors-site	Promotion			E5
Développement d'opérations réversibles	Promotion Immobilier d'entreprise			E5
Réalisation d'opérations de promotion RE2028 a minima (Anticipation des prochains seuils de la RE)	Promotion Woodeum	Le seuil RE2028 est un seuil de la réglementation RE2020 visant de meilleures performances en termes d'émissions de CO_2. Ainsi, suivre les demandes du seuil RE2028 permet à Altarea de réduire l'empreinte carbone des projets concernés.	Déjà lancé sur certaines opérations	
Réalisation du schéma directeur énergie et carbone avec un plan d'action pour chaque centre intégrant les enjeux liés au climat	Exploitation Commerce	Réaliser des audits énergétiques et des audits carbones sur les centres commerciaux du Groupe permet au Groupe d'établir un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer leur performance environnementale.	En cours	
Déploiement du système de management environnemental	Exploitation Commerce	La mise en place d'un système de management environnemental au niveau de chaque actif permet d'assurer l'amélioration continue de leur performance environnementale encouragée par le suivi précis des actifs.	Systématique	
Intégration des objectifs Climat dans les rémunérations	Accord d'intéressement de tous les collaborateurs Conditions des bonus de tous les managers	Intégrer des objectifs Climat dans la rémunération des collaborateurs et former les collaborateurs aux enjeux du climat permet à Altarea d'assurer l'embarquement des enjeux de durabilité, encourageant chaque métier à interroger et transformer ses pratiques, ce qui permet une transformation des pratiques niveau Groupe.	Déjà intégré	ESRS 2
Formation des collaborateurs aux enjeux du climat dans l'immobilier	Tous les collaborateurs			S1

Actions /Leviers de décarbonation	Champs d'application	Résultat attendu/ Lien avec les cibles	Stade	Autres ESRS contenant l'action
Déploiement d'un plan de sobriété énergétique (remplacement des équipements anciens, ajustement des horaires de fonctionnement des équipements techniques)	Exploitation Commerce	La mise en place de mesures de sobriété énergétique permet directement de réduire les consommations d'énergie des sites.	En cours	
Mise à disposition d'outils de suivi et de pilotage énergétique	Exploitation Commerce	Afin de suivre le décret tertiaire, les équipes Commerce assurent un suivi de leurs consommations énergétique dans une logique d'améliorer continue de leurs pratiques afin de réduire les consommations.	Systématique	
Remplacement ou amélioration des GTB/GTC sur des sites n'en disposant pas, permettant ainsi de réaliser des économies d'énergie importantes.	Exploitation Commerce		Systématique	
Recours à des vecteurs énergétiques alternatifs (géothermie, pompes à chaleur, branchement aux réseaux de chaleur urbains)	Exploitation Commerce		En cours d'étude	
Remplacement des équipements CVC par des équipements de dernière génération moins énergivores	Exploitation Commerce		En cours d'étude	
Déploiement de sous-comptage pour relever les consommations poste par poste et permettre une meilleure optimisation	Exploitation Commerce		Déjà lancé	
Mise en œuvre de détecteurs de présence pour l'allumage de l'éclairage ainsi que de la graduation d'éclairage	Exploitation Commerce		Déjà lancé	
Adaptation des liaisons mécaniques (trottoirs roulants et escaliers mécaniques) **avec de la variation de vitesse et avec la technologie Stop & Go**	Exploitation Commerce		Déjà lancé	
Améliorer la performance énergétique des opérations de promotion	Promotion	En améliorant la performance énergétique des opérations, Altarea vise à limiter les consommations d'énergie des bâtiments une fois mis à disposition des utilisateurs (occupants, preneurs...).	Systématique	
Améliorer la performance énergétique des opérations de réhabilitation	Promotion (Opérations faisant l'objet d'une réhabilitation)			
Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux économies d'énergies avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de consommation d'énergie	Promotion Logement	Sensibiliser les occupants aux enjeux énergétiques permet au Groupe d'agir sur les consommations d'énergie de ses projets une fois mis à disposition des utilisateurs en les encourageant à réduire leurs consommations.	En cours	
Raccordement des opérations aux réseaux de chaleur locaux	Promotion	Altarea participe à l'effort national de transformation des réseaux de chaleurs en finançant une partie des frais nécessaire pour leur amélioration, dont l'impact découle directement sur les consommations des opérations et des sites.	En cours	

Actions /Leviers de décarbonation	Champs d'application	Résultat attendu/ Lien avec les cibles	Stade	Autres ESRS contenant l'action
Installation de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine du Groupe	Exploitation Commerce	En installant des panneaux photovoltaïques sur ses sites, Altarea leur permet d'améliorer leur niveau de consommation d'énergie renouvelable.	Déjà lancé sur certaines opérations	
Production d'énergie avec la géothermie par les *data centers*	Promotion *Data centers* Exploitation *data centers*	La géothermie permet aux *data centers* de se raccorder aux réseaux afin de fournir de l'énergie renouvelable aux territoires sur lesquels ils opèrent.	En cours	
Production d'énergies renouvelables sur site	Promotion Commerce Promotion Immobilier d'entreprise	L'autoconsommation permet aux sites et aux opérations livrées d'avoir directement accès à une source d'énergie renouvelable.	Déjà intégré	
ADAPTATION DES BÂTIMENTS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Réalisation d'études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle des opérations concernant les risques physiques	Groupe	Les études de risques physiques permettent à Altarea d'évaluer les enjeux d'adaptation spécifiques à chaque opération et de développer des mesures pour améliorer la résilience des projets du Groupe.	Systématique	
Intégration de systèmes d'occultation extérieurs (volets occultants, brise-soleil orientables...)	Promotion Logement		Déjà intégré	
Poly-orientation des bâtiments	Promotion Logement			
Végétalisation des espaces urbains	Promotion			E4
Intégration d'îlots de fraîcheur dans les opérations	Promotion			E4
Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux pratiques de confort d'été avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de gestion des fortes chaleurs	Promotion Logement			
Conception bioclimatique des projets	Promotion			

Progrès de réduction des émissions de GES réalisés

Les impacts positifs de l'ensemble des actions d'atténuation au changement climatique se reflètent d'ores et déjà à travers les progrès réalisés à date : Altarea a réduit de 145 187 tCO_2e ses émissions de GES en 2024 *vs* 2023 sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel. Le Groupe vise un volume d'émission de GES en 2030 compris entre une valeur minimale de 950 000 tCO_2e et une valeur maximale de 850 000 tCO_2e correspondant à une réduction des émissions de 39 % à 46 % par rapport à 2019.

Progrès réalisés dans la mise en œuvre du plan d'action d'Altarea

L'évolution du modèle économique d'Altarea dans les 5 prochaines années s'inscrit dans la poursuite de la feuille de route stratégique annoncée en 2023. Avec cette feuille de route, le Groupe entend monter en puissance sur la transformation urbaine bas carbone, les Nouvelles activités et la décarbonation. Les progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan d'action se traduisent par :

- Scope 3 : une baisse des émissions de GES (en valeur absolue) de 51 % entre 2019 et 2024 (Cf. section [E1-6]) due à des opérations moins carbonées (matériaux bas carbone, éco-conception, performance thermique), à une baisse des volumes et à une amélioration de la comptabilité carbone à travers le passage d'une partie des ACV standards à des ACV réelles ;
- Scope 1 & 2 : une baisse des consommations énergétiques de 12,2 % entre 2023 et 2024 (Cf. section [E1-5]) ;
- une stratégie de développement et d'investissements fléchée sur les Nouvelles activités (Asset Management Immobilier, infrastructures photovoltaïques) depuis fin 2022 ;

De plus, depuis 2022, Altarea a déployé d'importants moyens pour assurer et justifier l'alignement de ses projets à la taxonomie européenne. Cette stratégie s'est reflétée par une croissance importante du taux d'alignement du Chiffre d'affaires en 2024 (68,6% vs 48,1% en 2023).

Mise en œuvre du plan d'action et allocation des ressources

La mise en œuvre du plan d'actions lié à la réduction des émissions de GES d'Altarea dépend du contexte macro-économique, du contexte de marché, de la disponibilité des matières premières et des matériaux ainsi que de l'évolution des réglementations. De son côté, Altarea dans sa stratégie globale de développement, a intégré au maximum ces fluctuations dans ses prévisions budgétaires afin de garantir la bonne mise en œuvre de ce plan d'actions.

4.2.2.8 [E1-4] Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

La trajectoire carbone d'Altarea résulte ainsi de l'évolution de deux [1] facteurs combinés :

- le volume d'activité (effet volume) mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier [2]
- l'intensité carbone surfacique (effet taux) exprimée en $kgCO_2e/m^2$ mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m^2 d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altarea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

A horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 $kgCO_2e/m^2$ et 1 000 $kgCO_2e/m^2$, en raison notamment de la montée en puissance de la très exigeante règlementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altarea se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, compte tenu de sa cible d'intensité surfacique et au regard d'une estimation des émissions de GES 2030 via la méthode par contraction de SBTi [3], les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 850 et 950 milliers de tCO_2e (soit de -46 % à -39 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains évènements potentiellement significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification règlementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

(1) L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altarea est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années.

(2) Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensité variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

(3) Méthode par contraction SBTi : https://sciencebasedtargets.org

Altarea a déjà mis en œuvre une organisation pour piloter et atteindre ces objectifs :

- un alignement complet du reporting GES avec le reporting financier ;
- des leviers d'actions variés et adaptés aux métiers ;
- une intégration des objectifs Climat dans les rémunérations, pour embarquer tous les collaborateurs (à la fois dans l'accord d'intéressement et dans les conditions des bonus de tous les managers).

Un travail plus détaillé de la trajectoire de décarbonation des activités du Groupe est en cours de réalisation et ses conclusions seront intégrées au plan de transition.

Cibles liées à l'atténuation et à l'adaptation

Le Groupe pilotera ses objectifs grâce à une série de cibles chiffrées à atteindre en 2030 en prenant 2019 comme année de référence pour les émissions de GES et 2010 pour des consommations énergétiques.

Les performances par rapport aux cibles annoncées seront publiées chaque année, avec les modalités de suivi et de réexamen de chaque action, l'adéquation des progrès avec ce qui avait été prévu initialement et une analyse des tendances ou des changements significatifs.

Les objectifs de réduction des émissions déclinés dans le tableau ci-dessous sont également imputables aux émissions du *Corporate* étant donné la réallocation des émissions effectuée sur chacune des activités (Cf. Annexe méthodologique).

ESRS et enjeu		Cible en lien avec les objectifs	Niveau visé (2030)		Périmètre	Valeur de référence (2019)	Progression	Hypothèses et références
			Valeur Min	Valeur Max				
E1 Changement climatique	**Émissions de GES et consommation d'énergie**	Réduire de 39 % à 46 % les émissions de GES (en *location-based*)	950 000 tCO_2e	850 000 tCO_2e	Groupe	1 562 454 tCO_2e	En cours	Méthode par contraction SBTi (+/- 6%) par rapport à un niveau 1.5°
		Réduire de 36 % à 42 % l'intensité surfacique sur la Promotion	1 000 $kgCO_2e/m^2$	900 $kgCO_2e/m^2$	Promotion immobilière	1 553 $kgCO_2e/m^2$	En cours	Alignement RE2020
		Réduire de 29 % à 36 % l'intensité surfacique sur la Foncière (en *location-based*)	4,5 $kgCO_2e/m^2$	4,1 $kgCO_2e/m^2$	Commerce	6,3 $kgCO_2e/m^2$	En cours	Alignement décret tertiaire
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions adaptées	100 % des sites analysés 100 % des sites à risque dotés d'actions		Groupe	Objectif continu depuis 2022	En cours	Utilisation des scénarios de référence du GIEC

Pour cet exercice 2024, les cibles à 2030 constituent des objectifs transitoires. Ce choix pour l'année 2024 a été fait dans l'attente de finaliser les travaux de trajectoires de décarbonation du Groupe qui sont en cours et qui devraient permettre d'affiner les cibles.

Les scénarios climatiques et politiques sous-jacents sont précisés dans les sections [SBM 3] et [IRO-1]. Une étude complémentaire prendra en compte dans la mesure du possible les évolutions futures, notamment les changements dans les volumes de vente/croissance organique, les changements dans les préférences et la demande des clients, les facteurs réglementaires et les nouvelles technologies, la croissance externe/acquisitions en phase avec la stratégie globale du Groupe. Elle permettra notamment d'affiner la trajectoire de décarbonation des activités du Groupe. Depuis 2019, les progrès de réduction des émissions de GES du Groupe portent très majoritairement sur les émissions du scope 3 (environ 99 %). Ces progrès sont notamment le résultat d'un travail d'homogénéisation et de fiabilisation des méthodes de calcul. Ainsi, les émissions des opérations proviennent soit des analyses de cycle de vie (ACV) – pour 22 % des opérations – soit de données standards en fonction de l'année de l'opération.

Cibles de réduction des émissions de GES

Les objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe ont été définis en prenant en compte la matérialité des impacts, des risques et des opportunités liés au changement climatique. La politique de décarbonation d'Altarea vise des cibles atteignables à travers le déploiement des énergies renouvelables, l'efficacité énergétique des actifs, l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments.

Les émissions de GES à réduire pour chaque levier ont été déterminées en estimant leurs contributions potentielles à la cible visée à horizon 2030 :

- l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments dans la définition des cibles de réduction ont été estimées en appliquant un pourcentage moyen à l'ICc (l'indicateur carbone lié à la construction) des ACV des opérations immobilières ;
- l'éco-conception des bâtiments (enveloppe, isolation, équipements performants, suivi des consommations, etc.), l'alimentation en énergies peu carbonées (pompes à chaleur, réseaux de chaleur, etc.), et le recours aux énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque integré au bâti, chaufferie bois, etc.) permettent de générer des gains d'émissions liées à l'utilisation de l'énergie des opérations immobilières pendant leur cycle de vie. Une estimation de la contribution sur les cibles de réduction des émissions a été faite en appliquant un pourcentage moyen à l'ICe (indicateur carbone lié à l'énergie) des ACV des opérations de la Promotion ;
- l'efficacité énergétique des actifs de la Foncière Commerce a principalement été estimée en intégrant le gain des consommations lié au remplacement des chaudières à gaz et aux mécanismes de pilotage des consommations.

L'année de référence utilisée pour définir les objectifs de décroissance des émissions carbone est la même que celle publiée en 2023 : année 2019. Altarea s'est assuré de la représentativité de cette valeur par rapport au volume d'émission historique sur 10 ans.

Cette valeur de référence est ajustée (1 585 *vs.*1 562 milliers de tCO_2e publiés) au périmètre des opérations sous contrôle opérationnel uniquement sur le périmètre de la Foncière : ajustement de 23 milliers de tCO_2e ;

Les émissions publiées pour l'exercice 2023 du fait de la prise en compte du nouveau périmètre de la CSRD ont augmenté de 12 milliers de tCO_2e (921 *vs.* 910 milliers de tCO_2e publiés) uniquement sur le périmètre de la Foncière.

L'ensemble des tableaux présentés ci-après dans les sections [E1-3] et [E1-4], prennent comme base ces nouveaux référentiels.

Cadre général de fixation des cibles de réduction

Afin d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de GES sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel cités ci-dessus, le Groupe a intégré au maximum deux effets dans son modèle :

- une réduction des émissions de GES liée à l'intégration d'actions d'atténuation au changement climatique dans ses projets ;
- une évolution du marché notamment de son activité de développement.

Ainsi sur les Scopes 1 & 2, les leviers de décarbonation suivants ont été pris en compte :

- une réduction et optimisation des émissions liées au transport (véhicules de fonction) ;
- optimisation des consommations énergétiques dans les sièges du Groupe ;
- optimisation des consommations énergétiques de nos actifs Commerce notamment via la sobriété énergétique et une part plus importante d'énergie verte.

Sur le Scope 3, d'autres actions d'atténuation ont été prises en compte dans le modèle :

- utilisation de matériaux bas carbone et amélioration de la compacité des bâtiments ;
- éco-conception et amélioration de la performance thermique des projets de Promotion immobilière ;
- optimisation énergétique des actifs de la Foncière Commerce (yc. Preneurs).

Par ailleurs, Altarea entend poursuivre ses efforts d'innovation afin d'intégrer autant que possible les technologies à ses objectifs de réduction des émissions de GES. De ce fait, le Groupe intègre déjà des innovations significatives. Par exemple, en ce qui concerne les technologies liées aux matériaux et aux procédés constructifs, la structure bois CLT (bois lamellé croisé) maîtrisée par la marque Woodeum permet d'être en avance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022). D'autre part, des technologies liées aux solutions d'efficacité énergétique, à l'adaptation au changement climatique (confort d'été), et aux énergies renouvelables continuent d'être mises en œuvre. Ainsi, les nouvelles technologies jouent un rôle essentiel dans la recherche de solutions pour atteindre les objectifs que le Groupe s'est fixés. Leur participation au renforcement et au déploiement des leviers de décarbonation constitue un atout auquel le Groupe continue de porter un grand intérêt.

Cibles de réduction des émissions de GES par levier de décarbonation sur les Scopes 1 & 2

Entre 2023 et 2024, en dehors des effets périmètres (+660 tCO2e) expliqués plus haut, les émissions de GES sur les scopes 1 & 2 sont stables.

Elles sont le reflet de deux effets :

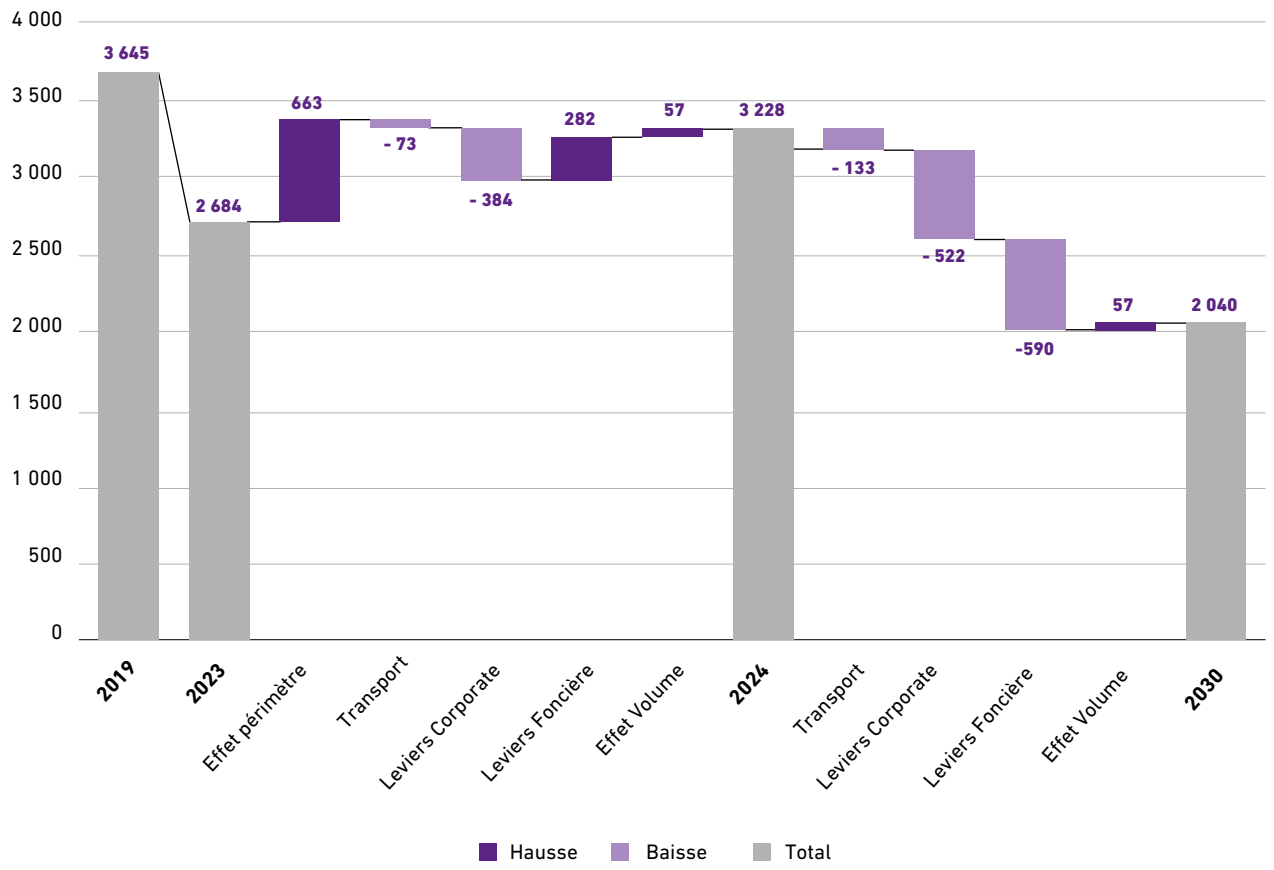
- une réduction des émissions liées aux consommations dans les sièges du Groupe ;
- une hausse des émissions sur le périmètre de la Foncière (principalement due aux émissions fugitives).

Entre 2024 et 2030, les hypothèses de réduction des émissions de GES sur les scopes 1 et 2 sont basées :

- Dans un premier temps, sur un objectif principal de réduction de l'intensité surfacique de la Foncière à 2030 vs 2024 de 19% (valeur min.) et 27% (valeur max.). Ces objectifs suivent la réduction recommandée par le décret tertiaire et visent pour sa valeur maximale à aller un cran plus loin.
- Dans un second temps, pour les autres leviers, les hypothèses sont les suivantes :
  - Pour les émissions liées au transport (véhicules de fonction) : baisse de 25% des véhicules à essence et suppression des véhicules utilisant du gasoil.
  - Pour l'énergie consommée par les sièges sociaux : réduction de 30% de ses consommations via un meilleur pilotage.

L'ensemble des hypothèses prises dans le modèle permet de représenter le schéma suivant sur les scopes 1 & 2.

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES *(en tCO_2e)* **SUR LES SCOPES 1 ET 2**



Cibles de réduction des émissions de GES (en tCO_2e) par levier de décarbonation sur le Scope 3

Entre 2023 et 2024, les émissions de GES du Groupe baissent d'environ 150 milliers de tCO2e. Au-delà de l'effet périmètre expliqué plus haut et peu significatif, les principaux leviers de décarbonation sur cette période sont les suivants :

- Les leviers sur l'ICc : amélioration de la compacité des bâtiments et utilisation de matériaux bas carbone
- Les leviers sur l'ICe : éco-conception et recours aux énergies peu carbonées dans les projets de la Promotion

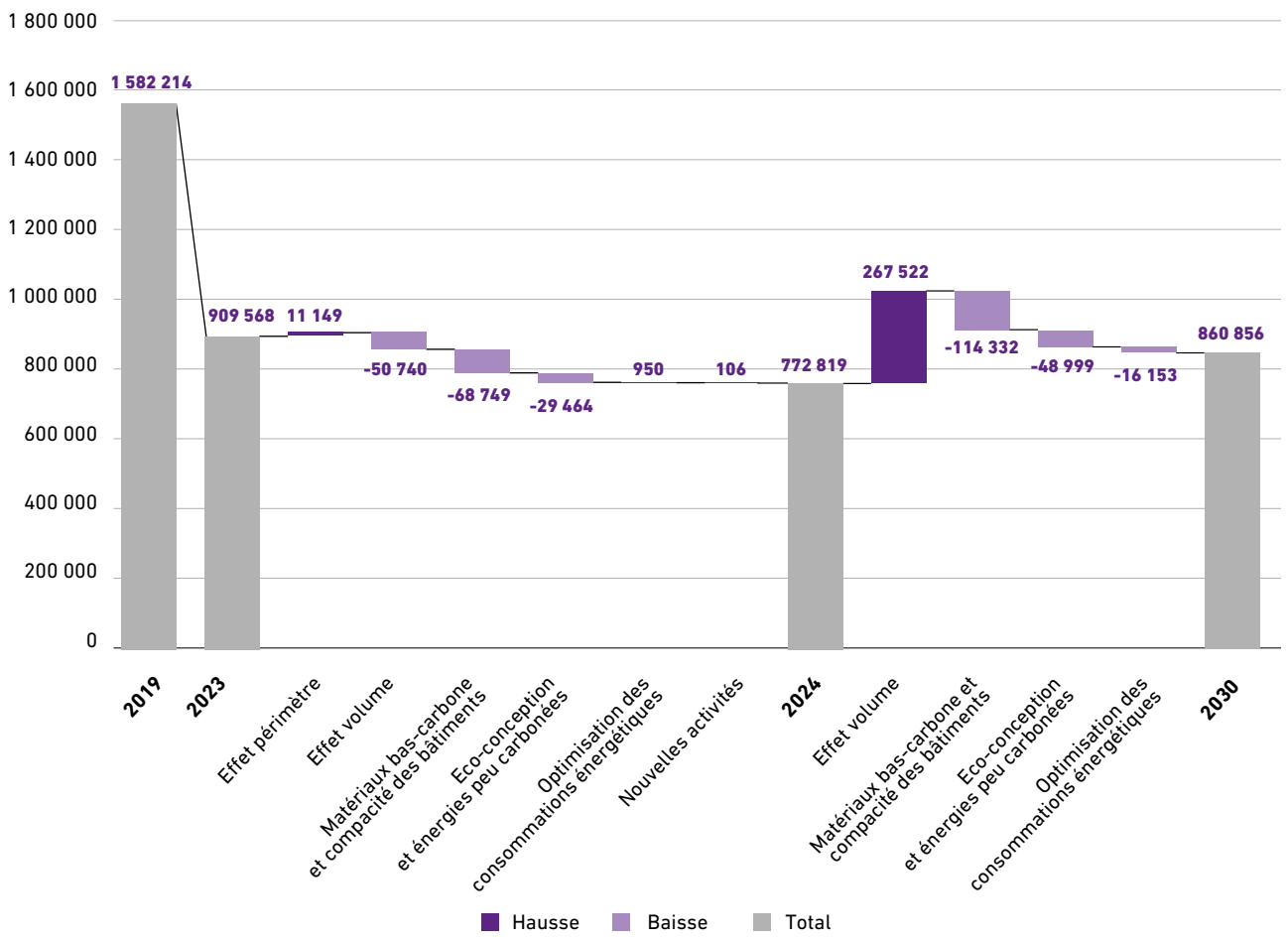
Entre 2024 et 2030, les cibles de réduction des émissions de GES (en tCO2e) du scope 3 ont été calculées selon la méthode expliquée plus haut.

Pour déterminer les principaux leviers de décarbonation sur la Promotion, le Groupe s'est basé sur les objectifs d'intensité surfacique permettant de calculer l'effet taux : les émissions de GES se décomposant majoritairement en émissions liées à l'indicateur Carbone construction (ICc) et émissions liées à l'indicateur Carbone énergie (ICe), les principaux leviers de décarbonation ont été répartis à la hauteur de leur contribution estimée.

Les réductions prévues sur le scope 3 de la Foncière sont celles prévues au niveau du Groupe.

L'effet volume a été déterminé en conséquence de ces calculs. Les émissions min et max correspondant à cet effet sont le reflet des émissions de GES liées à une reprise d'activité et correspondant au Business plan du Groupe (+ 250 milliers de tCO2e).

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES *(en tCO_2e)* **SUR LES SCOPE 3**



4.2.2.9 [E1-5] Consommation d'énergie et mix énergétique

Consommation d'énergie et mix énergétique

Le périmètre relatif aux consommations présentées dans le tableau ci-dessous correspond à celui du périmètre des opérations propres du Groupe. Ainsi les données de 2023 ont été réajustées à ce périmètre.

	Données comparatives (2023)			2024		
Consommation d'énergie et mix énergérique	**Corporate**	**Foncière**	**Groupe**	**Corporate**	**Foncière**	**Groupe**
1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon *(en MWh)*			-			-
2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers *(en MWh)*	7 407	103	7 510	6 619	61	6 680
3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel *(en MWh)*		1 675	1 675		1 456	1 456
4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles *(en MWh)*			-			-
5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles *(en MWh)*	466	203	668	208	140	348
6) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE FOSSILE *(en MWh)*	**7 873**	**1 981**	**9 853**	**6 827**	**1 656**	**8 484**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie *(en %)*	**36 %**	**2 %**	**7 %**	**44 %**	**1 %**	**7 %**
7) CONSOMMATION PROVENANT DE SOURCES NUCLÉAIRES *(en MWh)*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie *(en %)*	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**
8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) *(en MWh)*			-			-
9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables *(en MWh)*	14 251	120 360	134 611	8 613	109 796	118 409
10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite *(en MWh)*			-			-
11) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE *(en MWh)*	**14 251**	**120 360**	**134 611**	**8 613**	**109 796**	**118 409**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie *(en %)*	**64 %**	**98 %**	**93 %**	**56 %**	**99 %**	**93 %**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE *(en MWh)*	**22 123**	**122 341**	**144 465**	**15 440**	**111 453**	**126 893**

Les consommations d'énergie d'Altarea ont décru de ~12 % *vs* 2023. Décroissance principalement portée par la Corporate qui a baissé de ~30 % tandis que les consommations de la Foncière diminuent elles de ~9%.

De manière transverse, la part d'énergie fossile utilisée reste stable *vs* 2023 (7% du total des consommations d'énergie). Des plans d'actions sont lancés pour diminuer cette part d'ici 2030.

Comme pour les années précédentes, la part d'énergie provenant de sources renouvelables est très majoritaire (93% du total des consommations d'énergie). Cet indicateur reflète le positionnement principalement national des actifs commerciaux de la Foncière. Par ailleurs, cette proportion est exceptionnellement plus élevée compte tenu de l'hypothèse retenue des consommations (hors transport) quasi-intégralement garanties d'origine renouvelable.

Intensité énergétique

Intensité énergétique par produit net *(en MWh/€)*	**2024**	**2023**	**% 2024/2023**
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par produit net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique	0,00047	0,00056	- 17 %

L'intensité énergétique d'Altarea a baissé de 17 % *vs* 2023. Ce calcul reflète les efforts effectués en termes de consommation d'énergie par revenus généres. En effet, au dénominateur, sont uniquement pris en compte les revenus locatifs ainsi que les prestations de services externes générés par l'activité de la Foncière. Pour 2024, ce chiffre d'affaires correspond à 270,5 M€.

Détail Chiffre d'affaires Foncière *(en millions d'euros)*	**2024**	**2023**
Total	**270,5**	**256,8**
dont revenus locatifs	243,5	231,8
dont chiffre d'affaires		
dont prestations de services externes	27,0	25,0

Production d'énergie renouvelable

Sur l'année 2024, Altarea a produit à travers ses marques Prejeance Industrial et Altarea Énergies Renouvelables 579 MWh.

en MWh	**2024**
Production d'énergie renouvelable	579

4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES

Panorama des émissions d'Altarea

Altarea mesure son empreinte carbone conformément à la méthodologie du *Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).*

Émissions Groupe

	Données rétrospectives					Jalons et années cibles			
						2030		2030/2019	
Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	**Année de référence (2019)**	**Données comparatives (2023)**	**2024**	**% 2024/2023**	**Évolution depuis 2019 (en %)**	**Valeur min**	**Valeur max**	**Min (%)**	**Max (%)**
Emissions de GES Scope 1									
Émissions brutes de GES	**1 291**	**1 739**	**1 931**	**11 %**	**50 %**	**832**	**749**	**- 36 %**	**- 42 %**
Pourcentage d'émissions de GES résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)									
Emissions de GES Scope 2									
Émissions brutes de GES *location-based*	**2 354**	**1 608**	**1 297**	**- 19 %**	**- 45 %**	**1 441**	**1 291**	**- 39 %**	**- 45 %**
Émissions brutes de GES *market-based*	**1 589**	**1 247**	**859**	**- 31 %**	**- 46 %**	**974**	**872**	**- 39 %**	**- 45 %**
Emissions de GES Scope 3									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	**1 582 214**	**918 033**	**772 819**	**- 16 %**	**- 51 %**	**962 120**	**860 856**	**- 39 %**	**- 46 %**
1 Biens et services achetés	769 470	567 141	482 360	- 15 %	- 37 %	467 871	418 623	- 39 %	- 46 %
2 Biens d'investissement	2 730	4 946	4 648	N/A	N/A	1 660	1 485	- 39 %	- 46 %
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)									
4 Transport et distribution en amont									
5 Déchets produits lors de l'exploitation	26 273	21 720	18 806	- 13 %	- 28 %	15 977	14 295	- 39 %	- 46 %
6 Voyages d'affaires	350	393	295	- 25 %	- 16 %	226	204	- 35 %	- 42 %
7 Déplacements domicile-travail des salariés	10 363	11 303	10 214	- 10 %	- 1 %	6 371	5 708	- 39 %	- 45 %
8 Actifs loués en amont									
9 Acheminement en aval									
10 Transformation des produits vendus									
11 Utilisation des produits vendus	728 801	282 178	231 362	- 18 %	- 68 %	443 124	396 479	- 39 %	- 46 %
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	32 880	24 083	20 285	- 16 %	- 38 %	19 992	17 888	- 39 %	- 46 %
13 Actifs loués en aval	11 347	6 269	4 849	N/A	N/A	6 900	6 173	- 39 %	- 46 %
14 Franchises									
15 Investissements									
ÉMISSIONS TOTALES DE GES									
Total *location-based*	**1 585 859**	**921 380**	**776 047**	**- 16 %**	**- 51 %**	**964 393**	**862 895**	**- 39 %**	**- 46 %**
Total *market-based*	**1 585 094**	**921 019**	**775 609**	**- 16 %**	**- 51 %**	**963 926**	**862 477**	**- 39 %**	**- 46 %**
Rappel valeur publiée *location-based*	**1 562 454**	**909 639**	**776 047**	**- 15 %**	**- 50 %**	**950 000**	**850 000**	**- 39 %**	**- 46 %**
Rappel valeur publiée *market-based*	**1 561 689**	**909 568**	**775 609**	**- 15 %**	**- 50 %**	**950 000**	**850 000**	**- 39 %**	**- 46 %**

En 2024, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 776 milliers de tCO_2e, en baisse de - 15 % par rapport à 2023. Sur cet ensemble, 231 milliers de tCO_2e corrrespondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relatives à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (96 %) avec une forte concentration sur la Promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un niveau faible d'émissions de GES, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2020. De même, les émissions de GES des opérations / actifs mis en équivalence sont peu significatives au regard de celles du Groupe et nécessitent pas de reporting spécifique (~25,8 milliers de tCO_2e).

Émissions par activité

Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	2024					
	Scope 1	Scope 2 *-location-based*	Scope 2 *market-based*	Scope 3	Total *location -based*	Total *market -based*
Logement	740	157	123	568 503	569 400	569 366
Immobilier d'entreprise	52	11	9	148 005	148 068	148 066
Promotion Commerce	16	3	3	23 496	23 516	23 515
Foncière	1 077	1 116	717	32 708	34 900	34 502
Nouvelles activités	47	10	8	106	163	160
TOTAL	**1 931**	**1 297**	**859**	**772 819**	**776 047**	**775 609**

Les émissions liées à l'activité de logement représentent la plus grande part (73 %) des émissions totales, notamment au niveau du scope 3.

La part des émissions liées à l'activité de l'Immobilier d'entreprise représente 19 % des émissions totales.

Par ailleurs, les émissions de la Foncière sont peu significatives à l'échelle du Groupe puisqu'elles ne représentent que 4 % des émissions totales.

Émissions sur les scopes 1 et 2

Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	2024
Emissions de GES Scope 1	
Émissions brutes de GES	1 931
Emissions de GES Scope 2	
Émissions brutes de GES *location-based*	1 297
Émissions brutes de GES *market-based*	859

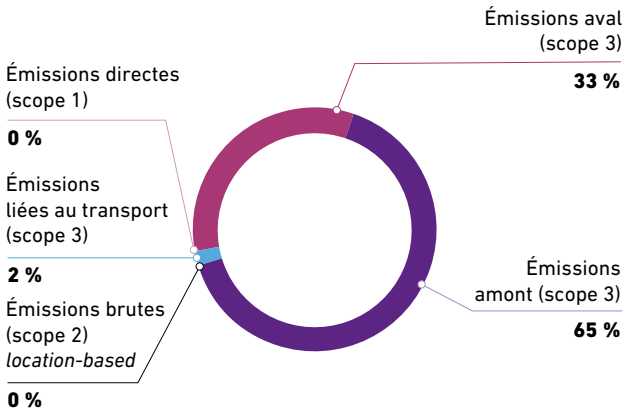
Les scopes 1 et 2 incluent :

- pour les activités corporate, les énergies consommées dans les bureaux (siège et régions) et les déplacements professionnels en voiture de fonction ;
- pour la Foncière, les énergies consommées dans les espaces communs de ses centres commerciaux.

Les émissions relativement faibles des scopes 1 et 2, dans le total des émissions, s'expliquent par les activités du Groupe (majoritairement des activités de promotion, correspondant à 96 % des émissions du Groupe et qui ont principalement un impact sur le scope 3) et le mix faiblement carboné de l'électricité française.

Par ailleurs, Altarea utilise essentiellement de l'électricité garantie d'origine renouvelable dans les centres commerciaux de la Foncière et sur son siège social.

Émissions de GES sur la chaîne de valeur



Une représentation des émissions réparties dans la chaîne de valeur du Groupe montre que la grande majorité des émissions sont produites en amont pour 65 % (liées à la construction des opérations en promotion immobilière) et en aval pour 33 % (liées à l'utilisation des bâtiments sur 50 ans). Le reste des émissions du Groupe est anecdotique (2 % liés au transport des produits ainsi que des salariés).

Catégories du GHG Protocol exclues Scope 3

Concernant le scope 3, le Groupe intègre 8 catégories identifiées par le GHG Protocol :

- achats de biens et services ;
- actifs en leasing aval ;
- biens immobilisés (CapEx des actifs) ;
- déplacements professionnels ;
- déplacements domicile-travail ;
- déchets générés par l'activité ;
- utilisation des produits vendus (ICe) ;
- fin de vie des produits finis.

Les 6 catégories du scope 3 exclues du *reporting* du Groupe sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Catégories exclues	Justification
Transport et distribution en amont	Émissions déjà prises en compte dans les analyses du cycle de vie des projets (ICc) Altarea ne dispose pas de leviers d'actions directes
Actifs loués en amont	Catégorie non applicable sur les activités du Groupe
Acheminement en aval	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Transformation des produits vendus	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Franchises	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Investissements	Catégorie non intégrée car non significative à l'échelle du scope 3

Par ailleurs, concernant les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs de la Foncière, un travail important et volontaire a été effectué afin de les calculer sur la période étudiée, sur la base d'études réalisées et mises à jour sur les données de fréquentation par les équipes marketing sur 12 actifs représentatifs. Le reste du périmètre a été extrapolé en fonction de la typologie de l'actif, de la fréquentation et de la surface en m^2.

Les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs correspondent ainsi en 2024 à 198 milliers de tCO_2e. Ces émissions pour lesquelles le Groupe n'a pas des leviers d'action directs et qui correspondent à des émissions optionnelles selon le GhG protocol, ne sont pas incluses dans le *reporting* CSRD 2024.

Les hypothèses de calcul des facteurs d'émission ainsi que la méthodologie appliquée au périmètre des activités du Groupe sont décrites en annexe (Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1).

Performance carbone du Groupe

Émissions Carbone Groupe	*(en milliers de tCO_2e)*
Émissions Carbone 2023 publiés – *location-based*	**910**
Ajustement périmètre CSRD	*+ 12*
Émissions Carbone 2023 (périmètre constant) – *location-based*	**921**
Effet « taux » lié à la baisse de l'intensité surfacique sur la promotion	*- 98*
Effet « volume » lié à la réduction de l'activité	*- 47*
Émissions Carbone 2024 – *location-based*	**776**
vs. 2023 (à périmètre constant)	*- 16 %*
vs 2023	*- 15 %*

Le périmètre 2024 des émissions de GES correspond aux opérations sous contrôle opérationnel (Cf. ESRS 2 Informations générales, paragraphe 1). Ainsi, les émissions de GES de 2023 à périmètre constant sont de 921 milliers de tCO_2e *vs* 910 milliers de tCO_2e publiés dans l'URD 2023. Le périmètre 2023 était basé sur une logique d'intégration différente qui ne tenait pas compte des spécificités de contrôle opérationnel imposées par la CSRD.

La baisse de 16 % des émissions en 2024 provient de :

- l'effet « taux » lié aux progrès du Groupe en matière de décarbonation (98 milliers de tCO_2e, soit - 11 %)
- la baisse d'activité en Promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (47 milliers de tCO_2e, soit - 5 %).

Ratios d'intensité carbone

L'intensité carbone est la quantité de gaz à effet de serre émis pour produire un mètre carré de surface ou générer un euro de chiffre d'affaires. Rapporter les émissions au chiffre d'affaires permet de mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

Intensité carbone surfacique

en $kgCO_2e/m^2$	2024	2023	2019
Intensité surfacique - Promotion immobilière	1 155	1 299	1 553
vs. 2023	*- 11 %*	*vs. 2019*	*- 26 %*

L'intensité carbone surfacique de la Promotion immobilière est de 1 155 $kgCO_2e/m^2$ en 2024, soit -11 % *vs.* 1 299 $kgCO_2e/m^2$ en 2023.

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à :

- la sortie d'opérations anciennes plus carbonées d'une part (intensité moyenne de 1 381 $kgCO_2e/m^2$) ;
- l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (en moyenne 1 125 $kgCO_2e/m^2$) ;
- au remplacement de (22 %) des analyses de cycles de vie (ACV) standards par des ACV réelles.

en $kgCO_2e/m^2$	2024	2023	2019
Intensité surfacique - Foncière	5,6	4,9	6,3
vs. 2023	*- 15 %*	*vs. 2019*	*- 12 %*

L'intensité carbone surfacique de la Foncière est de 5,6 $kgCO_2e/m^2$ (*location-based*) en 2024, en réduction de 15 % *vs* 2023. Cette réduction s'explique principalement par les actions de réduction des consommations d'énergie des actifs de la Foncière d'une part, et par le changement des équipements vieillissants et énergivores d'autre part. Celles-ci ont notamment diminué de 10 % *vs.* 2023.

Intensité carbone économique

en $gCO_2e/€$	2024	2023	2019
Émissions totales de GES – *location-based* – par produit net	280	335	503
Émissions totales de GES – *market-based* – par produit net	280	335	503
vs. 2023	*- 17 %*	*vs. 2019*	*- 44 %*

En 2024, 280 grammes de CO_2e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 17 % de moins qu'en 2023 (44 % de moins qu'en 2019).

Le dénominateur de cet indicateur correspond au chiffre d'affaires consolidé d'Altarea. Le numérateur correspond aux émissions de GES d'Altarea sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel.

Détail Chiffre d'affaires Groupe *(en millions d'euros)*	2024
Total	**2 768,5**
dont revenus locatifs	243,5
dont chiffre d'affaires	2 466,3
dont prestations de services externes	58,7

Focus sur les émissions de GES par activités

Focus sur les émissions de la Promotion

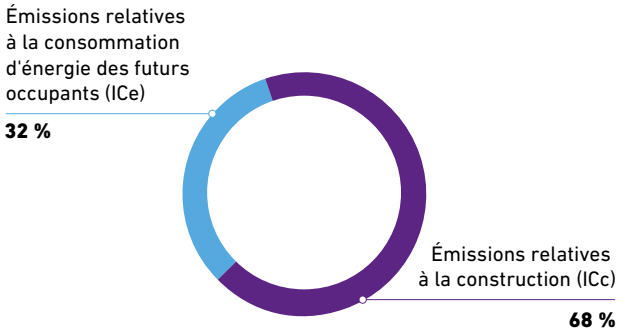
Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	**2024**	**2023**	**% 2024/2023**
Émissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	807	1 065	- 24 %
Émissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES *location-based*	172	369	- 54 %
Émissions brutes de GES *market-based*	134	463	- 71 %
Émissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	740 005	886 275	- 17 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total *location-based*	**740 984**	**887 710**	**- 17 %**
Total *market-based*	**740 946**	**887 803**	**- 17 %**

La baisse de - 17 % des émissions de GES sur la Promotion entre 2023 et 2024 (~ -147 milliers de tCO_2e), soit plus de 99 % de la baisse cumulée au niveau du Groupe Altarea s'explique sur le scope 3 par :

- une augmentation de 79 % (~65 milliers de tCO_2e) sur le tertiaire notamment liées aux émissions de GES de la logistique ;
- une baisse de 25 % (~ -194 milliers de tCO_2e) des émissions de GES du logement ;
- une baisse de 44 % (~ -18 milliers de tCO_2e) des émissions de GES de l'activité de Promotion Commerce.

En 2024, les émissions de GES de l'activité de Promotion sont constituées principalement des émissions du scope 3 calculées *via* l'analyse de cycle de vie (ACV) réalisée par opération (Cf. Annexe méthodologique). Ces émissions se répartissent pour 68 % en émissions relatives à la construction (achat de matériaux principalement) et pour 32 % en émissions relatives à l'utilisation des futurs occupants.

RÉPARTITION DE L'EMPREINTE CARBONE DE 2024 PAR POSTE D'ÉMISSION POUR LA PROMOTION



La baisse des émissions de GES sur l'Immobilier d'entreprise est plus importante que celle du Logement et traduit principalement une baisse de son activité : -79% *vs* 2023 et -53% *vs* 2019.

La baisse des émissions de GES sur la Promotion Commerce suit une décroissance plus importante que celle du Logement et traduit principalement une baisse des surfaces de commerce en développement et des opérations immobilières intégrant des surfaces de commerce : -44% *vs* 2023 et -88% *vs* 2019.

Focus sur les émissions de la Foncière

Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	2024	2023	% 2024/2023
Emissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	1 077	674	60 %
Emissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES *location-based*	1 116	1 238	- 10 %
Émissions brutes de GES *market-based*	717	784	- 9 %
Emissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	32 708	31 758	3 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total *location-based*	**34 900**	**33 670**	**4 %**
Total *market-based*	**34 502**	**33 216**	**4 %**

Les émissions de la Foncière enregistrent une trés faible hausse de + 4 % qui s'explique par :

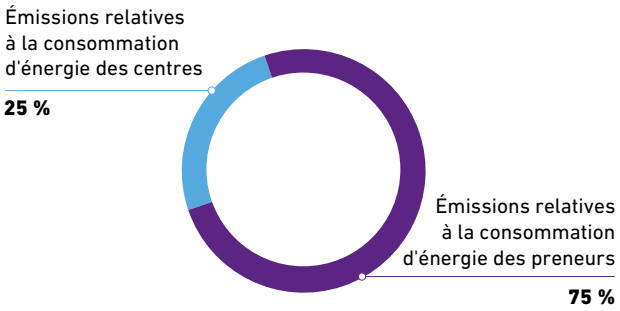
- une forte augmentation des émissions de GES du scope 1 provenant d'émissions fugitives liées aux fluides frigorigènes plus importantes par rapport à 2023 (+ ~400 tCO_2e). Sans ces émissions, le volume d'émissions de GES sur 2024 serait relativement au même niveau que celui de 2023 ;
- une baisse de 10 % des émissions de GES du scope 2 en *location-based* et 9 % en *market-based* liée à l'optimisation des consommations énergétiques des actifs de la Foncière ;
- une relative stabilité des émissions de GES sur le scope 3 (+ 3 %) correspondant d'un côté, à une hausse des prestations de services (+ 50 %) et de l'autre, à une baisse des consommations énergétiques des preneurs pour - 20 %.

A noter :

Une partie des émissions de la Foncière est extrapolée (cf. annexes méthodologique) sur les scopes 1, 2 et 3 du fait de l'absence de données de consommations réelles disponibles :

- 13 % des émissions de GES sont extrapolées sur les scopes 1 et 2 ;
- 2 % des émissions de GES sont extrapolées sur le scope 3.

RÉPARTITION DE L'EMPREINTE 2024 PAR POSTE D'ÉMISSION POUR LA FONCIÈRE (*MARKET-BASED*)



Focus sur les émissions du corporate

Émissions en tonnes équivalent CO_2 *(tCO_2e)*	2024	2023	% 2024/2023
Emissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	1 002	1 226	- 18 %
Emissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES *location-based*	213	425	- 50 %
Émissions brutes de GES *market-based*	166	532	- 69 %
Emissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	1 908	2 331	- 18 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total *location-based*	**3 122**	**3 983**	**- 22 %**
Total *market-based*	**3 076**	**4 090**	**- 25 %**

La baisse de 22 % des émissions de GES du corporate par rapport à 2023 en *location-based* s'explique par :

- une baisse de 18 % sur le scope 1 liées à : une baisse de 8 % de nos effectifs et à la transformation de notre flotte de véhicule en véhicules moins carbonées (hybrides ou électriques) ;
- une baisse de 50 % sur le scope 2 en *location-based* et 69 % en *market-based* liée à une réduction de l'énergie consommée par les sièges sociaux du Groupe ;
- une baisse plus faible des émissions de GES du scope 3 (- 18 %) liée à une forte réduction des émissions de GES au niveau des achats de consommables et de prestations de services ainsi que des déplacements des collaborateurs en lien avec une utilisation plus régulière des transports en commun et des véhicules moins carbonés.

4.2.2.11 [E1-7] Projet d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone

Le Groupe n'a pas souhaité financer des réductions ou des absorptions de GES. Altarea analyse l'opportunité de le faire dans les prochaines années mais n'a pas encore valorisé ce montant projeté.

4.2.2.12 [E1-8] Tarification interne du carbone

Altarea n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe.

4.2.2.13 [E1-9] Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique

Cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées dans la section [SBM-3]) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD.

4.2.2.14 Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1

Méthodologie appliquée à la Promotion immobilière

L'application des normes ESRS amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des opérations propres du Groupe (contrôle Financier) et sur le périmètre de contrôle opérationnel (pour les opérations de Promotion immobilière, il s'agit des co-promotions [(1)]). Les émissions de GES de la Promotion immobilière sont ainsi calculées en fonction de la quote-part de détention financière du Groupe (100% pour les intégration globale, en fonction du pourcentage de quote-part de l'opération pour les opérations mises en équivalence).

Dans le cas de la promotion immobilière, les facteurs d'émission retenus pour le Logement et les bureaux neufs à partir de l'exercice 2022 sont conformes à la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Les opérations soumises à cette réglementation font l'objet d'analyse de leur cycle de vie (ACV) permettant d'identifier deux indicateurs liés aux émissions de GES propres à chaque bâtiment (en $kgCO_2e/m^2$) :

- l'IC construction : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase de construction des projets en développement ;
- l'IC énergie : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase d'exploitation des projets en développement (énergie des preneurs) sur 50 ans.

Pour les projets de promotion pour lesquelles la RE2020 ne s'applique pas, les facteurs utilisés sont issus de données de référence du marché (ADEME, référentiel E+C-) ainsi que de bureaux d'études sur des opérations représentatives d'ensembles de bâtiments.

Ces facteurs une fois multipliés à la surface réglementaire d'une opération (surface habitable (SHAB) pour le Logement et surface de plancher (SDP) sinon) permettent de calculer les émissions de GES engendrées par cette opération. Afin d'harmoniser la comptabilité des GES émis à l'activité économique du Groupe :

- les émissions liées à la construction de chaque projet sont calculées grâce à l'IC construction et l'avancement technique du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier ;
- les émissions liées à l'exploitation de chaque projet sont calculées grâce à l'IC énergie et l'avancement commercial du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier.

Cette méthode assure une comptabilité de l'intégralité des GES émis pour chaque opération livrée et entièrement vendue.

Pour l'activité de Promotion, l'ICc est calculé en prenant les hypothèses suivantes :

- 3 % des émissions de GES liées aux déchets de chantier ;
- 4 % des émissions de GES liées à l'énergie utilisé sur le chantier ;
- 93 % des émissions de GES liées à l'activité de production, Construction et exploitation et à la fin de vie des composants.

Les hypothèses prises pour reporter les différents postes du scope 3 de la Promotion sont basées sur une étude interne d'analyse de cycles de vie de projets représentatifs des activités de Promotion du Groupe.

Précisions méthodologiques liées à l'activité de Foncière

Scopes 1 & 2

L'application des normes ESRS et des guidances EFRAG amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre selon une approche dite additive. Cette approche se base sur le contrôle financier dans un premier temps auquel on ajoute le contrôle opérationnel : sont comptabilisées en scope 1 et 2 de la Foncière, les émissions des actifs sous contrôle financier ainsi que les émissions des actifs qui ne sont pas sous son contrôle financier mais sur lesquels elle exerce le contrôle opérationnel. Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier du groupe Altarea dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu de la réglementation en vigueur (contrat de

(1) Altarea a comptabilisé les émissions de GES liées aux opérations immobilières en co-promotion (opérations avec un partenaire qui exerce un contrôle conjoint avec Altarea sur l'opération) en quote-part (établie sur la base du % d'intérêt) dans les catégories amont et aval du Scope 3 achats de biens et services et utilisation des produits vendus.
Considérant que le mode de fonctionnement et de gouvernance de ces véhicules (sociétés mises en équivalence dans les comptes du Groupe) conduisent à conclure à un contrôle opérationnel conjoint (cas non prévu par la CSRD), Altarea considère que les émissions de ces opérations ne doivent pas être intégrées dans la catégorie Investissements du Scope 3.
Ces opérations ont donc été assimilées à des opérations conjointes pour leur traitement comptable carbone CSRD.

location-opérationnelle IFRS 16). Le Groupe a intégré des émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie *« 13. Actifs loués en aval »* pour un volume de 4 838 tCO_2e. Cette approche a été retenue dans l'attente de clarifications des normalisateurs sur l'application des ESRS aux contrats de location bailleurs (en lien notamment avec la définition des « *own operations* ». Ces clarifications pourraient, le cas échéant, amener à reclasser tout ou partie des émissions liées aux locataires en scope 1 et 2. Le groupe suivra avec attention les évolutions des textes.

Ainsi, les émissions de GES du scope 1 & 2 ont été calculées sur la base des données réelles consommées [1] ou lorsque l'information n'est pas disponible, extrapolées en se basant sur un ratio (en $kgCO_2e/m^2$) recalculé par typologie de centre (en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface de m^2 des parties communes) et sur la surface de m^2 GLA des centres concernés.

Ses consommations réelles sont de plusieurs natures : électricité d'origine renouvelable ou non, gaz, fioul et réseaux (chauds et froids).

À noter également que, jusqu'en 2021, les consommations liées à l'énergie distribuée par la boucle d'eau chaude, et les émissions de GES associées, étaient réparties entre parties communes et privatives. À partir de 2022, l'intégralité de ces consommations étaient affectées aux parties communes.

Les facteurs d'émission dans le cas de la Foncière traduisent les émissions de GES par unité d'énergie consommée au cours de la période de référence au sein des actifs du périmètre des opérations sous contrôle opérationnel. Ces facteurs de référence sont fournis par l'ADEME pour la méthode *location-based*, ainsi que l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*, pour l'année de référence [2]. On utilise l'IEA (International Energy Agency) afin de renseigner les facteurs d'émission de sites étrangers tant en *location-based* et *market-based*.

Le facteur d'émission utilisé pour les consommations d'énergie sans garantie d'origine renouvelable est le facteur d'émission du mix résiduel. *A contrario*, la méthode *location-based* se base sur le facteur d'émission national, lui-même étant basé sur la somme des facteurs d'émissions de toutes les unités de production d'énergie (nucléaire, éolien, centrale à gaz, etc.).

Scope 3

Les émissions du scope 3, couvrent à partir de l'exercice 2023, 7 des 15 catégories identifiées par le GHG Protocol sur le scope 3. Les autres postes d'émissions du scope 3 ne sont pas pris en compte dans ce *reporting* car non, applicables sur l'activité étudiée ou non significatifs.

Pour calculer ces émissions plusieurs méthodologies ont été utilisées :

- consommation d'énergie : extrapolation des consommations d'énergie des preneurs (actifs en leasing aval) en se basant sur un ratio (en $kgCO_2e/m^2$) d'émission recalculé :
  - par typologie d'enseignes, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m^2 de l'enseigne pour le cas de données de consommations partielles,
  - par typologie de centres, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m^2 de l'actif pour le cas de données non existantes de consommations ;
- autres émissions du scope 3 :
  - achats de biens et services,
  - biens immobilisés,
  - déplacements professionnels,
  - déplacements domicile-travail,
  - déchets générés par l'activité.

  Sur le périmètre de ces 5 postes d'émission, le calcul est précis sur 18 centres représentatifs de nos actifs (~70% de nos actifs) et extrapolé sur le reste du périmètre (en fonction de la typologie de l'actif et d'un ratio moyen de surface en m^2 GLA).
- concernant le calcul des émissions liées aux déplacements des visiteurs (émissions de GES optionnelles selon le GhG protocol), celui-ci est basé sur des études marketing sur 12 centres et extrapolé sur le reste des actifs du Groupe selon la même méthode. Cette extrapolation donne une première version du volume d'émissions liées aux déplacements de nos visiteurs. Ces émissions pour lesquelles le Groupe a un levier indirect, pourront être affinées dans nos futures publications.

Dans le cas d'un site faisant l'objet de travaux (extensions ou rénovations) pendant l'année de référence, les émissions du site sont maintenues dans le calcul.

Précisions méthodologiques liées aux nouvelles activités du Groupe

Pour l'activité d'infrastructures photovoltaïques, les émissions carbone sont basées sur des ACV réalisée par module ou pour un ensemble de modules installés. Les émissions calculées sont relatives aux données collectées des centrales installées/construites au cours de l'exercice concerné. Elles représentent les émissions liées à la fabrication des panneaux.

Par ailleurs, l'énergie solaire étant une énergie dite propre, son utilisation n'engendre pas (quasi nul) d'émissions de GES (hors prise en compte de la maintenance et de l'entretien). Concernant les émissions liées à la fin de vie des panneaux, plus de 94 % des éléments sont prévus pour être recyclés, nous considérons donc ce poste non significatif.

Pour l'activité de promotion de *data centers*, nous appliquons la même méthodologie que celle appliquée à la promotion immobilière.

Pour les actifs de la SCPI d'Altarea IM, la méthodologie de calcul de ses émissions ainsi que les postes concernés sont identiques à ceux de la Foncière.

Précisions méthodologiques liées au calcul des émissions de GES du corporate

Scopes 1 & 2

Les scopes 1 & 2 pour les activités du corporate incluent les déplacements professionnels en voiture de fonction ainsi que les énergies consommées dans l'ensemble des sièges sociaux. Les consommations des collaborateurs en carburant et énergie au cours de la période de *reporting* extra-financier sont récupérées puis converties en émissions de GES à l'aide de facteurs de référence fournis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) pour la méthode *location-based* et l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based.*

(1) Données provenant de notre outil de pilotage des consommations énergétiques : Deepki.

(2) Émissions amonts liées à l'énergie non incluse dans les scopes 1 et 2.

Scope 3

Ce scope comprend les émissions liées aux déplacements professionnels notamment les trajets en train, avion, ainsi que les trajets professionnels en véhicules personnels.

D'autres postes d'émissions du scope 3 ont été pris en compte afin d'intégrer 7 des 15 catégories identifiées par les émissions du GHG Protocol. Pour les activités corporate, elles correspondent aux consommations d'eau, de déchets, d'achats de consommables et des déplacements pendulaires des collaborateurs du Groupe. Ce dernier calcul est basé sur le code postal du collaborateur et une étude de l'INSEE qui donne les émissions annuelles moyennes de GES des trajets domicile-travail selon le département de résidence en 2019 (1).

4.2.2.15 Facteurs d'émissions

Les facteurs d'émission retenus pour le calcul des émissions de GES des activités exercées en France sont issus de la

Base Carbone ® de l'ADEME, version 23.4 (publiée en 2023). Ils ont été choisis pour leur actualité et leur conformité aux exigences de la norme ESRS E1.

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Énergie	Électricité	France	*Location-based*	ADEME
			Market-based	GHG/ADEME
			Residual-Mix	AIB (2023)
		Espagne	*Location-based*	IEA (2021)
			Market-based	AIB (2023)
			Residual-Mix	AIB (2023)
		Italie	*Location-based*	IEA (2021)
			Market-based	AIB (2023)
			Residual-Mix	AIB (2023)
	Réseau de chaleur	CPCU	*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
		Réseau de chaleur de Lille	*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Réseau de froid	Climespace	*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Gaz		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Fioul		*Location-based*	ADEME
	(gazole non routier)		*Market-based*	ADEME
Carburant (perso)	Diesel		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Essence		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Électricité		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME

(1) Sources : SDES-Insee, enquête Mobilité des personnes 2018-2019 ; Insee, recensement de la population 2019, exploitation complémentaire ; distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM.

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Énergie Amont	Électricité		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Gaz		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Fioul		*Location-based*	ADEME
	(gazole non routier)		*Market-based*	ADEME
	Diesel		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
	Essence		*Location-based*	ADEME
			Market-based	ADEME
Eau	Eau consommé		NC	ADEME
Déchets produits sur site	Déchets DIB		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Papier/Cartons		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Plastiques		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Verre		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Métal		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Bois		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
	Biodéchets		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
Consommables & PSE	Fournitures de bureau		NC	ADEME
	EPI		NC	ADEME
	Papier JPG		NC	ADEME
	Goodies		NC	ADEME
Déplacement	Rail TGV		NC	AMEX / ADEME
	Rail Thalys		NC	AMEX / ADEME
	Avion 0 à 464 km		NC	AMEX / ADEME
	Avion 465 à 1 109 km		NC	AMEX / ADEME
	Avion > 1 110 km		NC	AMEX / ADEME
Achats de produits ou services	Surveillance		NC	ADEME
	Nettoyage		NC	ADEME
	CPT – Contrat prestation technicien autres postes du budget		NC	ADEME

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Immobilisation de biens	Montant de la prestation des travaux « Multitechnique » (€) (contrat)		NC	ADEME
	Montant de la prestation des travaux « Multitechnique » (€) (PPA)		NC	ADEME
	Montant de la prestation des travaux bailleur (€) (IB)		NC	ADEME
	Surface de plancher réhabilitée par le propriétaire « bâtiment » (m^2)		NC	ADEME
	Nombre d'ordinateurs fixes (unité)		NC	ADEME
	Nombre d'ordinateurs portables (unité)		NC	ADEME
	Nombre de photocopieurs (unité)		NC	ADEME
	Nombre d'imprimantes (unité)		NC	ADEME
	Nombre de téléphones portables (unité)		NC	ADEME
	Nombre de serveurs informatiques (unité)		NC	ADEME
	Nombre de baies informatiques (unité)		NC	ADEME
Émissions fugitives	R134A (125 kg) ou HFC-134a			ADEME
	R410A (0,75 kg)			ADEME
	R407C			ADEME

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

4.2.3.1 Introduction

Le Groupe reconnaît l'importance de la gestion durable de la ressource hydrique du point de vue de l'impact. Néanmoins, en comparaison avec d'autres enjeux (climat, énergie…), l'enjeu de l'eau a une matérialité financière faible pour le Groupe. Le sujet est donc traité dans une approche de sobriété, afin de limiter les impacts négatifs sur le stress hydrique.

4.2.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Sobriété en eau (*Matérialité élevée*)

En 2023, des restrictions d'usage de l'eau ont été mises en place sur 40 % [1] du territoire français, et 72 % [2] des nappes phréatiques ont été sévèrement impactées par des épisodes de sécheresse.

En réponse à ces défis, Altarea, acteur responsable, a intégré, dans sa stratégie de sobriété environnementale, la préservation de la ressource hydrique. Ainsi, **le Groupe déploie des actions pour identifier les risques sur ses territoires d'implantation et réduire les prélèvements en eau**. Cette réduction porte à la fois au niveau des actifs d'Altarea et pour ses activités de promotion immobilière, au niveau des chantiers et des consommations aval des occupants des bâtiments.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique**	**Matériaux & Chantiers :** Consommation d'eau pour la transformation des matériaux de construction (acier, ciment, verre…) et consommation d'eau sur les chantiers pour le nettoyage des façades, des toitures, outils…		
Impact négatif	**Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique**		**Exploitation des actifs :** Consommation d'eau des parties communes des actifs en exploitation	**Promotion :** Consommation d'eau des occupants des bâtiments livrés par Altarea

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

En tant que promoteur immobilier, Altarea développe et conçoit des bâtiments nécessitant l'utilisation de nombreux matériaux. Pour la construction, les matériaux sont la principale source de consommation d'eau (à titre d'exemple, 1 kg d'acier demande 2 350 litres d'eau, et 1 kg de ciment en demande 212 litres). Par ailleurs, les chantiers consomment environ 3 000 litres [3] d'eau (base vie, nettoyage, etc.) par mètre carré de bâtiment construit. La consommation d'eau par les occupants des bâtiments livrés par Altarea représente l'autre impact négatif sur le stress hydrique des activités de promotion.

Par ailleurs, en tant que gestionnaire d'actifs, Altarea prélève des quantités d'eau afin de permettre le bon fonctionnement de ses actifs.

Ces pressions sur la ressource en eau contribuent au **stress hydrique**, ce dernier étant défini comme **le rapport entre la demande totale en eau** (usages domestiques, industriels, agricoles…) **et les ressources renouvelables en eau disponibles**.

Les impacts négatifs du Groupe sur le stress hydrique – sur la chaîne de valeur, les opérations mises sur le marché et les actifs – pourraient entraîner une diminution de la quantité de la ressource en eau disponible. En anticipation, Altarea intègre des pratiques de gestion de l'eau durable dans ses projets. Cela inclut l'utilisation de dispositifs hydro-économes dans les opérations, la récupération des eaux de pluie sur certaines opérations, le pilotage des consommations de ses actifs et l'optimisation des systèmes de gestion des espaces verts. En cela, le Groupe évite d'aggraver les pressions sur l'approvisionnement en eau des communautés locales et préserve les écosystèmes locaux.

Résilience de la stratégie

La stratégie d'Altarea n'est affectée que marginalement par les enjeux de stress hydrique : ni risque ni opportunité matériels n'ont été identifiés. Néanmoins, dans une démarche de sobriété environnementale, le Groupe veille à réduire son impact sur le stress hydrique tout au long de sa chaîne de valeur, et a engagé des actions sur ses différents métiers, en particulier en phase d'utilisation des bâtiments, pour limiter et éviter que des risques potentiels ne deviennent matériels pour le Groupe.

(1) Mesurer l'empreinte eau : vers des bâtiments à consommation responsable, Observatoire de l'immobilier durable (OID), septembre 2024.

(2) Ibid.

(3) Ibid.

4.2.3.3 Politiques (E3-1)

Dans un objectif de sobriété hydrique et de gestion durable des ressources, **le Groupe reconnaît l'importance d'une utilisation maîtrisée de la ressource en eau**. Altarea a mis en place une politique de sobriété environnementale, reprenant les différents enjeux autour de la ressource hydrique, notamment pour sa chaîne de valeur amont (les chantiers) et aval avec la mise sur le marché d'opérations immobilières nécessitant l'utilisation de cette ressource. De plus, Altarea s'est fixé des objectifs de réduction de sa consommation d'eau au sein de ses différents actifs depuis une dizaine d'années.

Altarea s'engage à travers cette politique à **déployer des dispositifs hydro-économes** sur l'ensemble de ses opérations (en lien avec ses actions pour augmenter son alignement à la taxonomie) ainsi qu'à identifier les actifs immobiliers en zone de stress hydrique élevé et très élevé, afin de **mettre en place les actions spécifiques pour préserver la ressource en eau** quand cela est pertinent.

Le détail de la politique environnementale se situe au chapitre 4.2.6.

4.2.3.4 Actions et ressources (E3-2)

Afin de mettre en œuvre ses engagements pour une utilisation raisonnée des ressources en eau dans ses projets de promotion immobilière de développement urbain, notamment sur sa chaîne de valeur amont (chantier) et aval (usage des bâtiments) et au sein de ses opérations propres (exploitation d'actifs), le Groupe déploie différentes actions.

Certaines actions sont nouvelles et découlent des analyses menées en 2024 en lien avec l'établissement du rapport de durabilité, leur année de référence n'est donc pas encore fixée.

Objectifs	Actions	Champ d'application	Activités	Résultat attendu	Commentaires
Déployer des dispositifs hydro-économes et de réduction de la consommation d'eau sur l'ensemble des opérations du Groupe **Réduire les consommations d'eau au sein des actifs pour maintenir 1 L/ visiteur/an en 2030**	Installer des équipements hydro-économes sur les nouvelles opérations	Opérations propres	Promotion	Permettre aux clients des opérations du Groupe de réduire leur consommation d'eau	Altarea veille à installer des équipements performants sur ses opérations de promotion.
	Intégrer des systèmes de récupération et de réutilisations de l'eau dans les actifs et opérations de promotion	Opérations propres	Promotion, Commerce	Limiter la pression sur la ressource hydrique au sein des territoires liée aux opérations du Groupe	Cette action vise à réduire les consommations d'eau en intégrant des moyens de récupération et de réutilisation de cette ressource.
	Intégrer des essences locales dans les espaces verts des opérations	Opérations propres	Promotion, Commerce	Réduire les besoins en eau nécessaires à l'entretien des espaces verts	Cette action est mise en place au sein des actifs et des opérations de promotion avec l'objectif de réintroduire la nature en ville (voir « ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes »).
	Sensibiliser les clients sur les économies d'eau avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de consommation d'eau	Chaîne de la valeur aval	Promotion Logement, Commerce	Participer à la prise de conscience globale sur les enjeux de la ressource hydrique, permettant à chacun d'améliorer ses pratiques individuelles	Altarea diffuse des informations sur les économies d'eau à ses parties prenantes *via* son guide du résident et son livret du propriétaire contenant une section dédiée à l'eau. Cette thématique est aussi traitée dans le guide diffusé aux preneurs.
	Installer des sous-compteurs d'eau pour améliorer le pilotage et le suivi des consommations d'eau	Opérations propres	Commerce	Détecter plus rapidement les fuites d'eau pour les réparer	Les équipes suivent de manière régulière la consommation d'eau ce qui permet de détecter rapidement les anomalies de consommation.
Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de mitigation	Cartographier les opérations et sites situés en zone de stress hydrique *via* l'outil Aqueduct	Chaîne de valeur amont (chantiers) Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	En identifiant les opérations et actifs situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé, Altarea peut développer des plans d'action pour s'assurer d'une gestion efficiente de la ressource hydrique dans les zones exposées au stress hydrique.	L'année 2024 marque la première année d'analyse des implantations en fonction de leur situation en zone de stress hydrique.
	Développer d'ici 2028 une feuille de route sur la gestion de la ressource hydrique pour chacune des implantations du Groupe identifiée en zone de stress hydrique	Chaîne de valeur amont (chantiers) Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe		La direction RSE prévoit de travailler avec les différentes marques du Groupe afin de mettre en place des solutions et actions adaptées à la préservation de la ressource en eau.

L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessus sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies l'avenir, à l'exception de l'action de développement d'une feuille de route sur la gestion de la ressource hydrique pour chacune des implantations du Groupe identifiée en zone de stress hydrique qui va être mise en place dès 2025.

Les actions sont suivies par la direction RSE du Groupe chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances. Le réseau de référents du Groupe et les équipes gestionnaires des actifs sont responsables de leur mise en œuvre opérationnelle.

En termes de dépenses opérationnelles et d'investissement, les actions présentées ci-dessus ne sont pas considérées comme significatives.

Actifs et opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé

Le Groupe a mené en 2024 une première cartographie exhaustive de ses sites et opérations afin d'identifier ceux situés en zones de stress hydrique. L'analyse a été effectuée grâce à l'outil Aqueduct du *World Ressources Institue* (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours) et ses opérations propres.

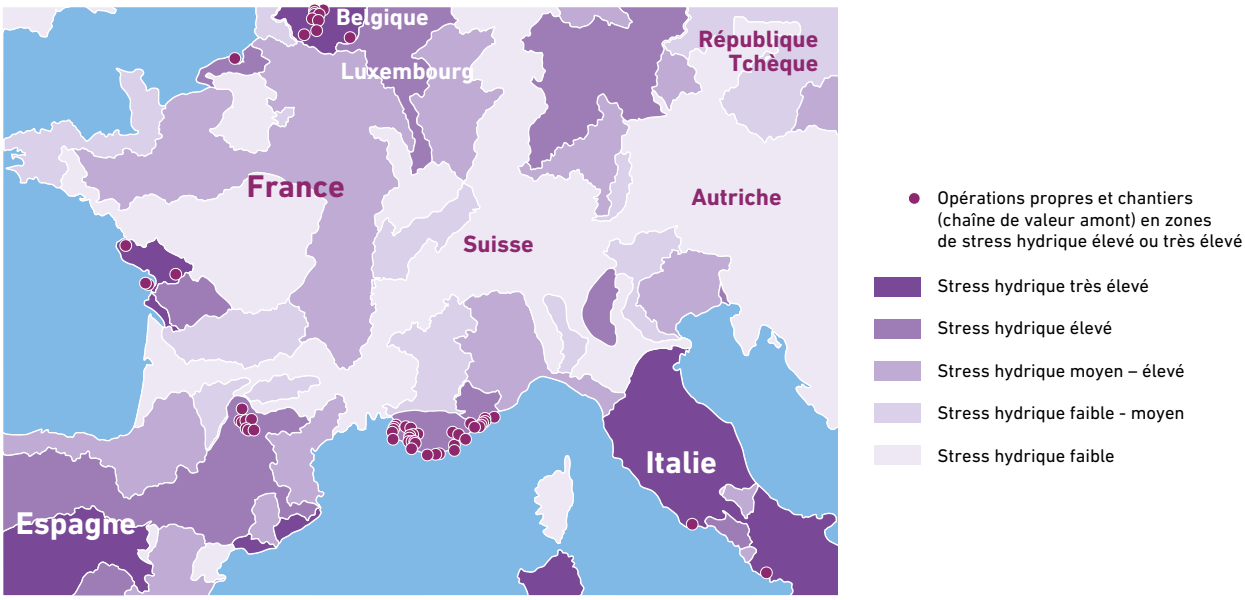
Sur les 481 sites cartographiés, représentant les chantiers en cours en 2024 et les opérations propres du Groupe (actifs commerce et siège), 112 sont situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Les zones géographiques soumises à un stress hydrique élevé et très élevé dans lesquelles Altarea opère sont :

- pour la France : les Hauts-de-France, la Normandie, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- pour l'Italie : la Campanie et le Latium.

4

CARTOGRAPHIE DES OPÉRATIONS PROPRES ET DES CHANTIERS EN COURS SITUÉS EN ZONE DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ ET TRÈS ÉLEVÉ EN 2024



Promotion

Altarea se donne 3 ans pour mettre en œuvre des plans d'actions spécifiques pour ses activités de promotion situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé. Cette politique aura pour but de couvrir les opérations propres et également la chaîne de valeur amont (chantier) et aval.

Ces plans d'actions seront établis à la suite d'un travail conjoint avec les différentes marques du Groupe pour tenir compte des particularités des activités.

Commerce

La gestion de l'eau est un enjeu particulièrement suivi par les directions des actifs commerce. En effet, l**es directions de centres sont de plus en plus sensibilisées à ce sujet afin de préserver cette ressource**, en détectant rapidement les fuites grâce notamment à un suivi régulier des consommations d'eau et l'installation de sous-compteurs d'eau

En cas de période de fortes demandes en eau sur un territoire, les directions de centre réduisent voire coupent l'utilisation de certains équipements consommateurs d'eau (brumisateurs, fontaines...) pour réduire la pression exercée sur cette ressource.

Les actifs situés dans les zones de stress hydrique élevé et très élevé sont :

- L'Avenue 83 La Valette-du-Var (centre commercial) ;
- CAP3000 Saint-Laurent-du-Var (centre commercial) ;
- Espace Gramont Toulouse (centre commercial) ;
- Lille Grand'Place (commerce de proximité) ;
- Napoli Afragola (gare) ;
- Roma Ostiense (gare).

Pour ces projets, le Groupe met en œuvre une série d'actions ciblées afin de réduire les pressions sur la ressource hydrique.

Par exemple :

- au sein de CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var), les sanitaires sont raccordés à un circuit d'eau d'exhaure afin de limiter les prélèvements d'eau sur le réseau. Ce dispositif permet ainsi de réduire la pression sur la ressource disponible en eau ;
- au sein de l'Avenue 83 (La Valette-du-Var), différentes actions sont mises en place depuis quelques années afin de limiter la consommation d'eau : celles-ci portent sur la mise en place de buse d'arrosage automatique pour les espaces verts ou encore l'installation d'équipements hydro économes ;
- l'Espace Gramont à Toulouse a mis en place différentes actions afin de suivre mensuellement sa consommation d'eau. De plus, les équipes du centre réfléchissent à l'installation d'une solution de récupération de l'eau utilisée lors des tests de sécurité des *sprinklers*.

Pour les actifs situés en Italie (Napoli Afragola et Rome Ostiense), les données sur l'eau ne sont pas disponibles à date. Ces deux actifs sont des gares : ainsi, la pression qu'ils exercent sur la ressource hydrique est limitée en raison de l'absence de parties communes.

4.2.3. Cibles (E3-3)

Altarea a mis en place des objectifs concernant ces actifs de commerce et est en train d'en définir de nouveaux pour les activités de promotion, notamment pour celles situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Par ailleurs, dans le cadre de son alignement à la taxonomie [1] européenne (voir chapitre « 4.2.1 Informations relatives à la taxonomie »), **le Groupe respecte le critère *Do No Significant Harm* (DNSH) de Gestion de l'eau pour les activités « Construction de bâtiments neufs » et « Rénovation de bâtiments existants » relatifs aux équipements hydro-économes à utiliser pour respecter les débits d'eau**.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altarea est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans cet ESRS.

Cibles en lien avec les objectifs	Niveau visé	Champ d'application	Activités	Période couverte par la cible	Type de cible
Maintenir l'alignement du DNSH de Gestion de l'eau pour les activités « Construction de bâtiments neufs » et « Rénovation de bâtiments existants »	100 % pour les opérations de promotion Logement	Opérations propres	Promotion	Objectif continu	Volontaire, basée sur un cadre réglementé
Intégrer des équipements de récupération et de réutilisation de la ressource hydrique pour les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 % des opérations propres	Chaîne de valeur amont et aval	Promotion	2025-2030	Volontaire
Installer des équipements de récupération et d'utilisation de la ressource hydrique pour les actifs situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 % des actifs avec un plan « Eau »	Opérations propres	Commerce	2025-2027	Volontaire
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs pour maintenir 1 L/visiteur/an en 2030	1L/visiteur en 2030	Opérations propres	Commerce	2019-2030	Volontaire

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et non sur des analyses scientifiques. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Néanmoins il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes.

(1) Règlement Taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables.

4.2.3.6 Consommation d'eau – Performance (E3-4)

Altarea effectue un suivi de ses consommations d'eau utilisée dans le cadre de ses opérations propres, qui provient du réseau urbain.

Les consommations d'eau intégrées au tableau présenté ci-dessous concernent les actifs situés en France. Les éléments méthodologiques liés au calcul des indicateurs ci-dessous sont présentés dans la partie « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Consommation d'eau des actifs de la Foncière

	2024	2023 *pro forma*
Consommation d'eau des actifs de la Foncière en m^3	**257 912**	**274 923**
Dont parties communes en m^3	74 086	94 129
Dont parties privatives en m^3	183 825	180 794
Intensité hydrique consommation totale en m^3 résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires de la Foncière	951	1 163
Ratio L/visiteur (parties communes)	**0,97**	**1,2**
Taux de couverture des indicateurs en surface en m^2	87 %	87 %
Consommation d'eau des actifs de la Foncière situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé en m^3	**129 776**	**138 245**
Dont parties communes en m^3	47 641	66 220
Dont parties privatives en m^3	82 135	72 025
Taux de couverture des indicateurs en surface en m^2	100 %	100 %

Les données renseignées dans le tableau ci-dessus n'ont pas été vérifiées par un autre organisme externe.

Processus de fixation des cibles

Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été définies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est appuyé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altarea s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

Liste des opérations propres (actifs en exploitation) et opérations de promotion situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé

Actifs en exploitation
AVENUE 83
CAP3000
ESPACE GRAMONT
LILLE GRAND'PLACE
NAPOLI AFRAGOLA
ROMA OSTIENSE
Opérations de promotion
ACR MP URBANCLAY ILOT I
ACR MP BAILLAUD – HILL SIDE
ACR MP CLAYSTONE ILOT M
ACR MP LE MEADOW BORDEROUGE
AC RÉGIONS – VILLENEUVE D'ASCQ – HAUTE BORNE
ACR – MARSEILLE 8 – UNEDIC
SAS SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE PROVENCALE
COG PROV -MARSEILLE VERDILLON
COG PROV – AIX BD DES POILUS
SCCV MARTIGUES ROUTE BLANCHE
COG MED – COGOLIN DOMAINE EDEN GOLFE
SCCV OLLIOULES SAINT ROCH 1
COG MED – PURE VALESCURE
COG PROV – LE PRADET – SYMBIOSE
ACR MP VENTS DES CIMES K
COGEDIM MIDI PYRÉNÉES – 188 FAUBOURG
COG MED – CASTEL PANORAMA
COG PB LA ROCHELLE ROUSSELOT
COG MP QUAI SAINT PIERRE
COG MED – NICETORIA
ACR PATIO GUILLAUMET (CEAT ILOT H)
COGEDIM HTS FRANCE – ROUBAIX – VICTOR HUGO
COG MED – CAGNES SUR MER – DAB
COG PROV – SALON CLOS DES MICOCOULIERS
COG PROVENCE – AIX PETITE DURANNE 2
COG MED – GRIMAUD ST JOSEPH
COG MP LA COLOMBIERE
SCCV SUD PROMOTION
MARSEILLE MICHELET SNC- LOGT IMA (MARSEILLEMI3)
SAINT LAURENT – DOMAINE TERRE NATURE
COG MP LE 1802 CARTOUCHERIE
CERIM – TOULON PICOT
SCCV ESPACE PONANT
COGEDIM HTS FRANCE – LINSELLES – CASTELNAU
COG PROV – ROUSSET LES BANETTES
CALA DI SOLE – BEAUMARCHAIS
COG PROV – MARSEILLE POUDRETTE
COG PROV – MARSEILLE VILLECROZE
COG PROV – MARSEILLE CHEMIN DE L'AMÉRICAINE
MARSEILLE 11 -PARADIS VERT
SCCV COGOLIN LE QUARTIER
COG PROVENCE – AUBAGNE JEAN MOULIN
COGEDIM HTS FRANCE – WATTRELOS – LA LAINIÈRE
SCCV LES COTEAUX DE PEIRONEDE
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION IV
COGEDIM HTS FRANCE – LAMBERSART CONQUÉRANT
COG PROVENCE – ISTRES ELOGE DU SUD
COGEDIM HTS FRANCE – RONCQ – RUE DE LILLE
COG PROV – SAINT CANNAT LOTS A BÂTIR
COGEDIM ATLANTIQUE – OP CHALLANS CŒUR FIDELIS
COG PROV -SIX FOURS LES PLAGES
COGEDIM MÉDITERRANÉE /PALM SQUARE
SNC COGOLIN PLAGE
INFINITY
COG PROV – MARSEILLE 175 COMTESSE
COG PROVENCE – MARSEILLE RUE DE ROUX
COG PROV -DOMAINE DU PARC RAMBOT
HYRES JEAN MOULIN
COG PROV – PORT DE BOUC – BLEU NATURE
COG MED – DRAGUIGNAN PAUL ARENE
SEP DES GRANDS MOULINS
LILLE - 23-25 RUE DES PÉNITENTES VIR
MARSEILLE-BALCONS DE MASSALIA
DOUAICASERNE-DOUAI-CASERNE DE CAUX
PASTORELLI-NICE-7 RUE PASTORELLI
GREGOIRE-NICE-IMPASSE GRÉGOIRE
MARSEILLEKAIS-MARSEILLE-BLD CHRISTOPHE MONCADA
DOUAISENIOR-DOUAI-PHASE 2 RÉSIDENCE SÉNIOR AILE EST
HYERES-7 RUE AMBROISE THOMAS
DOUAIDIEU-DOUAI-ANCIEN HOTEL DIEU
DOUAICOGCLUB-DOUAI-RÉSIDENCE SÉNIOR -COGEDIM CLUB PARTIE COMMUNE
HAUTMONTABBAYE-HAUTMONT
ASPREMONT-ARRAS-CITADELLE VAUBAN
22BOUCHERIE-DIEPPE
47STJACQUES-DIEPPE
LARGEAU-NIORT
STBAZILE-MARSEILLE
FALICON-FALICON
5PONT-NICE
5020CHATEAU-MERIGNIES
SEP MARGUERITE
PP SNC/IMMEUBLE BUREAUX LAURENCIN 2
PI/AYTRE NEREA
ENVY VALLON REGNY
WPI PROJETS CHATEAUNEUF – ROUTE DE GRASSE
PI/MARSEILLE 14 – JARDIN EMY
PI/ROUSSET TERRES VICTOIRES
PP SNC/NICE JOIA T3
PI/MENTON – LES HAUTS JARDINS
SCCV VIOLESI
Pitch Immo – COLOMIERS – TILIA
Pitch Immo – BIOT SOPHIA ANTIPOLIS PERIAL
PI/PUGET LE GABRE
SCCV BELVÉDÈRE DES CAILLOLS TRANCHE 2
SAS ADN CLOT BEY
SCCV LES HAUTS DE LATTE
PP SNC/NICE JOIA T2 ILOT M1/M
SCCV LES JARDINS DE PERCIN
SCCV DOMAINE DE LARTIGUE
SCCV PLACES
SNC XF IMMO/LES JARDINS D'EMMENOT
SCCV SOLEA
SCCV DOMAINE DE LA PEYROUSE
SCCV LE CLOS DE LAPEYROUSE
SCCV VILLA VERDE
SNC XF IMMO/LES JARDINS D'EMMENOT TR3

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Consommation d'eau totale en m^3

Les données de consommation publiées concernent uniquement les opérations propres du périmètre d'Altarea Commerce et portent sur les actifs situés en France uniquement, à l'exception de Marques Avenues Aubergenville pour lequel la donnée n'est pas collectée.

Pour les gares situées en Italie, les données sur l'eau ne sont pas disponibles à date, de plus, la pression exercée sur cette ressource est limitée en raison de l'absence de parties communes. Pour l'actif situé en Espagne (Sant Cugat), la collecte de ses consommations d'eau est prévue pour l'année 2025.

Les données de consommation d'eau sont collectées sur la période du 1er novembre 2023 jusqu'au 31 octobre 2024. Pour être conforme à la période de *reporting*, les données de novembre et décembre 2024 sont estimées sur la base des consommations d'eau des parties communes et privatives de l'année précédente (2023). Elles sont collectées grâce à l'outil informatique Deepki. Les équipes opérationnelles au sein des actifs situés en France intègrent les consommations d'eau réelles de l'actif soit au moment du passage du technicien, soit dès qu'elles sont facturées à l'actif. Ces données sont ensuite contrôlées et consolidées par la direction Exploitation et la direction RSE.

La consommation d'eau totale de 2023 a été calculée sur le même périmètre de *reporting* que 2024.

Consommation d'eau totale en m^3 des zones en stress hydrique élevé et très élevé

La consommation d'eau des activités dans les zones de stress hydrique a été évaluée en utilisant le *Water Risk Atlas du World Ressources Institute* (WRI). Cet outil a permis d'identifier les opérations propres du Groupe situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé. Par la suite, les données publiées concernent uniquement les opérations propres d'Altarea Commerce situées en France. La consommation d'eau totale des actifs situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé de 2023 a été calculée sur le même périmètre de *reporting* que celui de 2024.

Pour les gares situées en Italie, les consommations d'eau ne sont pas disponibles à date.

Ratio de consommation d'eau par visiteur au sein des actifs du périmètre opérations propres

Les données de consommation publiées concernent uniquement les opérations propres du périmètre d'Altarea Commerce et portent sur les actifs situés en France uniquement, à l'exception de Marques Avenue Aubergenville pour lequel la donnée n'est pas collectée.

Pour les gares situées en Italie, les données sur l'eau ne sont pas disponibles à date, de plus, la pression exercée sur cette ressource est limitée en raison de l'absence de parties communes. Pour l'actif situé en Espagne (Sant Cugat), la collecte de ses consommations d'eau est prévue pour l'année 2025.

Le ratio de consommation d'eau par visiteur correspond à l'ensemble des consommations en eau des parties communes du périmètre des opérations propres des actifs commerce. La fréquentation des centres correspond aux nombres de personnes ayant été comptabilisé par les mécanismes de détection installés à l'entrée des actifs. Certains actifs en raison de leur typologie comptabilisent les véhicules, afin d'être restrictif, la règle est qu'un véhicule correspond à une personne. Les données ont été recalculées pour l'année 2023 en suivant cette méthode.

Intensité hydrique consommation totale en m^3 résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires

L'intensité hydrique présentée dans le tableau a été calculée en divisant les consommations d'eau des parties communes et privatives par le chiffre d'affaires d'Altarea Commerce réalisé en France. Pour être conforme à la période de *reporting*, les données de novembre et décembre 2024 sont estimées sur la base des consommations d'eau des parties communes et privatives de l'année précédente (2023).

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

4.2.4.1 Introduction

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ainsi que la protection de la biodiversité, y compris en ville, sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte de dégradation des milieux naturels et d'extinction des espèces, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

En tant qu'acteur responsable, Altarea s'engage à préserver et réintroduire la nature en ville à chaque fois que possible, facteur important de bien-être pour les habitants. En effet, les services rendus par la nature, comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients.

4.2.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Le modèle d'affaires d'Altarea n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les écosystèmes marins : les activités principales d'Altarea se concentrent sur **la promotion immobilière et la gestion de centres commerciaux**, qui sont principalement terrestres et urbaines.

Ainsi, le présent chapitre se concentre principalement sur les deux enjeux ci-dessous relatifs aux écosystèmes et la biodiversité :

- la sobriété foncière (matérialité élevée) : enjeux d'artificialisation des sols, en France, Italie et Espagne, où le sujet est très encadré d'un point de vue réglementaire ;
- la biodiversité et les écosystèmes, dont la matérialité a été évaluée comme faible au regard de la nature des territoires sur lesquels Altarea s'implante (territoires majoritairement urbains).

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Sobriété foncière (*Matérialité élevée*)

L'ambition de réduire l'artificialisation des sols d'ici à 2050 est inscrite dans la loi climat et résilience de 2021, qui impose aux entreprises et acteurs des territoires un principe de sobriété foncière. Altarea participe à ces efforts en adoptant des principes visant à préserver les espaces naturels et à éviter l'artificialisation ainsi que l'imperméabilisation des sols, grâce à la sobriété foncière, la densification, l'intensité d'usages et le recours à la pleine terre.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

L'ensemble des informations relatives à l'analyse de double matérialité est disponible dans « ESRS 2 Informations générales ».

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes**		**Promotion** : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	
Impact négatif	**Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols**		**Promotion** : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	
Risque	**Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols**		**Groupe** : Dégradation de l'image du Groupe	
Risque	**Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN)**		**Promotion** : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations due aux contraintes des territoires en termes d'artificialisation	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Altarea est impliqué dans le développement de projets immobiliers (impliquant logements, commerces, immobilier d'entreprise…) nécessitant des ressources foncières et souvent l'artificialisation des sols. Son modèle d'affaires, axé sur la création ou la rénovation de bâtiments résidentiels ou tertiaires et l'optimisation de la valeur des actifs immobiliers, inclut des mesures de gestion durable des sols, conformément à sa vision du recyclage urbain. Altarea privilégie les zones déjà urbanisées, réduisant ainsi l'imperméabilisation des espaces naturels. La requalification urbaine favorise la sobriété foncière et offre l'opportunité de réintroduire la nature en ville. Le Groupe veille à la qualité des espaces verts créés, notamment par la réintégration de pleine terre, et limite l'artificialisation.

La sobriété foncière est essentielle pour la stratégie et le modèle d'affaires d'Altarea. Cependant, la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN) et sa possible évolution limitent l'accès au foncier, ce qui pourrait freiner le développement de nouveaux projets. L'artificialisation des sols, préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre, fragilise les écosystèmes, entretient le changement climatique et augmente le risque d'inondations, ce qui pourrait nuire à la réputation du Groupe, notamment lors d'événements climatiques extrêmes.

Pour les populations, le changement d'usage des sols peut entraîner une perte de biodiversité et dégrader les services écosystémiques, tels que la régulation du climat et la purification de l'eau. La perturbation du cycle de l'eau due à l'artificialisation peut aggraver les problèmes d'inondation et de sécheresse, affectant la sécurité et le bien-être des communautés locales.

Pour répondre à ces enjeux, Altarea concentre son activité dans les espaces déjà urbanisés, privilégiant la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain. La requalification urbaine permet une sobriété foncière et offre l'opportunité de réintroduire la nature en ville. Altarea développe ainsi des projets de réhabilitation ou de requalification de zones urbaines, avec des marques comme Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, favorisant la réhabilitation lorsque cela est possible.

LE 87 RICHELIEU ET LES GRANDS MOULINS DE CORBEIL-ESSONNES : DES EXEMPLES DE REQUALIFICATION URBAINE

Altarea a inauguré en 2020 son siège « Le 87 Richelieu » en plein cœur de Paris après quatre années de restructuration : une vitrine pour l'expertise du Groupe en matière de réhabilitation urbaine. Disposant d'un permis de démolir, Altarea a privilégié une restructuration exemplaire, la structure principale de l'immeuble disposant des fondamentaux solides pour en faire un immeuble de bureau de nouvelle génération. Le Groupe a ainsi pu appliquer le principe de sobriété foncière et créé dans son siège le plus grand espace vert du 2e arrondissement de Paris avec 2 000 m^2 de terrasses extérieures végétalisées.

Avec la même ambition, en 2022, Altarea, avec ses filiales Cogedim et Histoire & Patrimoine, a remporté l'appel à projet de reconversion des Grands Moulins de Corbeil-Essonnes qui s'apprête à connaître une mutation d'ampleur. Cette opération révèle la capacité du Groupe à répondre aux besoins exprimés par les villes et leurs habitants grâce à son savoir-faire en matière de reconstruction urbaine. La programmation résidentielle variée proposera un socle d'activités en rez-de-chaussée avec des services et des commerces de proximité : restaurant, café, équipement public dédié à la ville, un tiers-lieu… Le projet proposé permettra de retrouver des surfaces de pleine terre perméables, laissant s'infiltrer les eaux pluviales de manière naturelle et participant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les futurs habitants et usagers profiteront ainsi d'un espace végétalisé sanctuarisé en cœur d'îlot, participant à l'effort de renaturation nécessaire dans les villes.

Incidences financières

Au regard des risques identifiés et des actions d'atténuation de ces risques présentés dans ce chapitre, une potentielle atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation ou au changement d'usage des sols ainsi que le risque de difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette ne se sont pas traduits en 2024 par des effets financiers significatifs pour Altarea.

Résilience de la stratégie

Pour être résilient, le Groupe continue à intégrer les compétences de réhabilitation auprès de toutes ses marques et activités mais aussi en s'intéressant davantage aux opérations de restructuration de friches urbaines. Les activités d'Altarea sont principalement localisées dans les zones déjà urbanisées, tout particulièrement en Immobilier d'entreprise et en Logement, ce qui limite l'artificialisation d'espaces naturels.

RÉNOVATION À HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE POUR UN BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE DU QUARTIER MONTPARNASSE

En plein cœur de Paris, sur le site Maine-Montparnasse, le projet UPPER, ancien siège de CNP Assurances, fait l'objet d'un projet de restructuration visant notamment à améliorer son ouverture sur le paysage avec une liaison directe aux transports en commun. Conception bioclimatique, installation d'une ferme urbaine sur le *rooftop*, création de plus de 5 300 m^2 d'espaces végétalisés : tels sont les principaux marqueurs de l'ambition environnementale de cette restructuration, qui recherche les plus hautes certifications environnementales avec les certifications HQE™ Excellent et BREEAM® Excellent ainsi que la labellisation BBC Effinergie Rénovation. Le programme dans son ensemble fait de cette opération un démonstrateur de la ville durable du XXIe siècle.

Les activités de réhabilitation et de rénovation des zones urbaines permettent à Altarea de développer des projets sans avoir besoin d'artificialiser des terres. Son expertise en la matière et son modèle de plateforme de compétences immobilières unique lui permettent de proposer aux territoires des opérations adaptées aux enjeux environnementaux, dans un contexte de restriction de l'accès au foncier.

Enfin, les opérations de Logistique qui sont, par essence, très consommatrices de fonciers, sont particulièrement attentives aux enjeux environnementaux et intègrent régulièrement des actions de renaturation.

Biodiversité et écosystèmes *(Matérialité limitée)*

Protéger la biodiversité – c'est-à-dire préserver les écosystèmes et le vivant (faune et flore) – est un des défis du secteur immobilier, car l'urbanisation et en particulier l'étalement urbain contribuent à la dégradation des espaces naturels.

Par ailleurs, agir pour la nature apporte des co-bénéfices indéniables pour la ville et ses habitants (qualité de l'air, régulation de la température, bien-être et confort des habitants et communautés).

Enfin, au cœur de la notion de biodiversité se trouvent pour Altarea des sujets de dépendances aux écosystèmes, de perturbation des espèces et de proximité des opérations à des zones protégées. Les dépendances du Groupe sont détaillées dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.1.4.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion du Groupe**		**Promotion :** Dégradation d'écosystèmes lors de la réalisation des opérations	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

La promotion immobilière et le développement de nouveaux projets peuvent nécessiter l'utilisation de terres vierges, ce qui peut conduire à la destruction d'habitats naturels et à la perturbation des écosystèmes locaux.

Ainsi, certains projets du Groupe pourraient contribuer à une perte de biodiversité et une dégradation des habitats naturels.

Les conséquences seraient la dégradation de services écosystémiques : régulation du climat, protection contre les évènements climatiques extrêmes (inondations, tempêtes), purification de l'eau, pollinisation… Ces effets peuvent à leur tour affecter la qualité de vie des communautés locales, en réduisant la disponibilité des ressources naturelles et en augmentant les risques environnementaux.

À l'inverse, les projets d'Altarea, en ayant recours à une végétalisation adaptée et en veillant à préserver les écosystèmes, peuvent accentuer les co-bénéfices apportés par la nature et la biodiversité.

Dès que cela est possible, les marques du Groupe veillent par conséquent à mettre en place des solutions pertinentes pour concilier la transformation de la ville et la préservation de la biodiversité dans ses projets. Des actions existent pour favoriser la nature en ville (réintégrer de la pleine terre, implanter des essences locales, ajouter des arbres de haute tige, viser le label BiodiverCity®, etc.). C'est pourquoi recourir davantage aux écologues est désormais une mesure clé pour intégrer et répondre à l'enjeu de préservation des écosystèmes dans les projets immobiliers d'Altarea.

Incidences financières

Les enjeux de biodiversité et écosystèmes ont une matérialité financière qui a été évaluée comme faible dans le cadre de l'analyse de double matérialité. Les incidences peuvent être des coûts d'étude sur les projets, ou des modifications de la structure de bâtiments (sols perméables par exemple) pour mieux protéger les écosystèmes. Altarea peut avoir recours à de la compensation d'espaces naturels sur certains projets, mais les coûts sont non significatifs à l'échelle du Groupe.

Résilience de la stratégie

L'impact négatif identifié a des conséquences indirectes sur la stratégie du Groupe : la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour les habitants. Les services rendus par la nature comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients. Pour y répondre, Altarea structure sa démarche de préservation de la biodiversité et des écosystèmes en favorisant la nature en ville et des espaces végétalisés qualitatifs et connectés entre eux. De plus, la pandémie de Covid-19, avec ses confinements successifs, a renforcé l'importance du contact avec la nature dans la ville. C'est pourquoi le Groupe porte une attention particulière au lien à la biodiversité et aux écosystèmes dans chaque projet développé.

Zoom sur l'analyse des activités et implantations d'Altarea

Le Groupe est présent en France, en Espagne et en Italie avec des activités qui peuvent créer des impacts sur la biodiversité sur son périmètre des opérations propres et de contrôle opérationnel. En effet, les actions de construction et d'exploitation de bâtiments inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altarea ont par essence des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.), et certains des sites du Groupe se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité.

Afin d'analyser la résilience globale de son modèle économique, en lien avec la biodiversité et les écosystèmes, le Groupe s'est appuyé sur l'approche « Localiser, Évaluer, Analyser, Préparer » (LEAP), développée par la *Taskforce on Nature-Related Financial Disclosure* (TNFD). Cette approche vise à analyser les liens d'Altarea avec la diversité biologique. Elle comporte quatre phases : localiser les interfaces avec la nature, évaluer les dépendances et les impacts, analyser les risques et les opportunités et préparer une stratégie de *reporting*. Cette analyse a débuté en 2024, et fixe le cadre des prochaines actions du Groupe pour les années à venir et la mise en œuvre du futur plan de transition.

L'exercice d'analyse de résilience a été réalisé sur l'année 2024 par les contributeurs internes du Groupe. Le périmètre d'Altarea pris en compte pour l'exercice LEAP porte également sur les activités de promotion et d'exploitation ainsi que l'ensemble des marques et des sites contrôlés opérationnellement par le Groupe (y compris les espaces de travail des salariés de l'entreprise tels que le siège et les agences), à savoir celui défini dans « ESRS 2 Informations générales » en 4.1.1.

En 2024, pour cette première année de *reporting* CSRD, Altarea a porté une attention particulière sur l'étape 1 « Localiser ». Le Groupe a identifié ses activités et implantations à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité, autrement dit les zones protégées issues de la base de données *World Database of Protected Areas* (WPA). Le Groupe se donne trois ans pour étudier les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altarea à l'encontre des sites sensibles identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Pour ce faire, le Groupe a utilisé *The Integrated Biodiversity Assessment Tool* (IBAT), un outil de *reporting* et de cartographie en ligne permettant d'accéder aux principales données mondiales et fiables sur la biodiversité et comprenant la base de données *World Database of Protected Areas.*

Pour analyser les sites du Groupe lors de la phase « Localiser » de LEAP, la méthodologie d'IBAT a été suivie pour déterminer le rayon géographique à prendre en compte autour des sites Altarea analysés pour les qualifier de « sensible » sur le plan de la biodiversité.

Ainsi, le Groupe considère comme sensibles :

- les sites en exploitation situés à moins de 500 mètres d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité ;
- les sites en construction situés à moins d'1 kilomètre d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

Les sites identifiés couvrent à la fois les activités de promotion et d'exploitation :

- la promotion immobilière contribue à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes, en artificialisant des surfaces naturelles (fragmentation des habitats, imperméabilisation). Par ailleurs, au moment du chantier, le bruit, la pollution et les perturbations causées par les travaux peuvent stresser les animaux et perturber leurs comportements naturels ;
- une fois les bâtiments en exploitation, l'augmentation de la circulation humaine et des infrastructures peut continuer à affecter négativement les espèces.

Les hypothèses tiennent compte des recommandations d'IBAT et des connaissances des équipes opérationnelles en matière d'impact sur les écosystèmes et la biodiversité.

Ainsi, concernant l'activité de construction, il a été considéré que les nuisances peuvent impacter une zone plus étendue, en raison de la pollution sonore, des émissions de poussières… Quant à l'activité d'exploitation, les impacts sont principalement liés à l'entretien du bâtiment et de ses espaces et aux trajets des visiteurs et fournisseurs sur le site.

En 2024, 1 225 sites ont été analysés dans l'outil IBAT dont 749 sites en exploitation et 476 sites en construction, ce qui correspond à l'ensemble des sites du périmètre consolidé et sous contrôle opérationnel. À l'issue de l'analyse : 205 sites en exploitation et 109 sites en construction se trouvent à l'intérieur ou à proximité d'une aire protégée.

Cette étape constitue une première étape dans l'analyse de résilience de la stratégie et du modèle économique d'Altarea : ainsi, le plan de transition du Groupe pourra être affiné d'année en année en déterminant pour chaque projet à risque des actions à mener en faveur de la protection de la biodiversité, également en lien avec les politiques, actions et cibles fixés présentés dans les sections suivantes de cet ESRS.

À noter, l'analyse des impacts et dépendances identifiés du modèle économique d'Altarea est décrite dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.1.4.

4.2.4.3 Plan de transition et intégration dans la stratégie (E4-1)

À ce jour le groupe Altarea n'a pas défini de plan de transition et de prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans sa stratégie et son modèle économique. Pour cette première année de *reporting*, le Groupe a priorisé la première phase de l'analyse LEAP, à savoir la phase « Localiser » grâce à l'utilisation de l'outil IBAT. Cette première analyse est décrite précédemment dans cet ESRS.

4.2.4.4 Politiques (E4-2)

Les enjeux relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes sont pris en compte dans la politique environnementale du groupe Altarea. Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

Le contenu de la politique environnementale est accessible en annexe du présent document en 4.2.6.

4.2.4.5 Actions et ressources (E4-3)

Enjeux	Actions	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation				
Sobriété foncière	Déployer de nouveaux indicateurs relatifs à la biodiversité dans les marques	Opérations propres	Promotion	Mesurer l'impact du Groupe sur les sols (artificialisation, pollution)
	Systématiser la réhabilitation et de la requalification urbaine dès que cela est possible	Opérations propres	Promotion	Limiter l'artificialisation des sols
	Intégrer des espaces dédiés à la pleine terre et perméables dans les opérations	Opérations propres	Promotion	Améliorer l'infiltration de l'eau, réduire le ruissellement et favoriser la recharge des nappes phréatiques
	Compenser l'artificialisation des sols résultant des projets de Logistique	Opérations propres	Logistique	Remédier en partie à l'impact du Groupe par la renaturation d'espaces

Enjeux	Actions	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Biodiversité et écosystèmes	Végétaliser les opérations (îlot de fraîcheur, essences locales adaptées, etc.)	Opérations propres	Groupe	Favoriser la nature en ville et les îlots de fraîcheur pour apporter bien-être et confort aux clients et usagers
	Recourir à des écologues indépendants pour réaliser un diagnostic écologique sur les projets	Opérations propres	Groupe	Préserver la biodiversité et les écosystèmes et limiter les impacts négatifs liés aux chantiers
	Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires par les prestataires de gestion des espaces verts	Opérations propres	Groupe	Protéger la santé humaine et la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau
	Intégrer aux contrats des chartes chantiers faibles nuisances	Chantiers	Promotion	Limiter les nuisances liées aux chantiers
	Sensibiliser les visiteurs des centres commerciaux à la biodiversité	Opérations propres	Commerce	Promouvoir la préservation de la biodiversité et sensibiliser les communautés à la biodiversité locale
	Identifier les sites situés à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Opérations propres et opérations sous le contrôle opérationnel d'Altarea	Groupe	Localiser les interfaces des sites du Groupe avec des aires protégées pour maîtriser davantage les impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées, notamment les opérations propres. Cependant, leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est à date pas systématiquement suivi.

Par ailleurs, les actions entreprises par le Groupe sont soit des actions en continu, soit leur horizon temporel n'est pas clairement défini. Par exemple, la compensation de l'artificialisation des projets de Logistique est réalisée lors de la phase de développement.

Enfin, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altarea sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Quand la donnée est disponible et pertinente, Altarea a indiqué l'évolution des réalisations du Groupe en ce qui concerne ses cibles clés.

Le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Les actions du Groupe sont organisées par activité et s'appliquent à toutes les régions dans lesquelles Altarea opère (France, Italie et Espagne). Elles touchent principalement 3 catégories de parties prenantes :

- les clients, qui bénéficient des solutions développées par le Groupe ;
- les collaborateurs, qui mettent en place les actions permettant de répondre à chaque enjeu ;
- la société, affectée par les actions de transformation des pratiques d'Altarea qui modifient les espaces urbains que le Groupe participe à façonner.

4.2.4.6 Cibles (E4-4)

Le Groupe pilote ses objectifs grâce à une série de cibles chiffrées à atteindre. Les performances par rapport aux cibles annoncées seront publiées chaque année, avec les modalités de suivi et de réexamen et l'adéquation des progrès avec ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements significatifs.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altarea est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans la partie « Performance » en 4.2.4.7.

Cible en lien avec les objectifs	Champ d'application	Niveau visé	Période
Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation			
Augmenter la part d'opérations couvertes par les données relatives à l'artificialisation	Promotion	50 %	D'ici 2028
Augmenter la part d'opérations couvertes par les données relatives au CBS	Promotion	30 %	D'ici 2028
Protéger la biodiversité et les écosystèmes			
Augmenter le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	Promotion	50 %	D'ici 2028

Altarea opère principalement en France, où les enjeux liés à la nature sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et non sur des analyses scientifiques.

Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes (voir « ESRS 2 Informations générales » en 4.1.1).

À ce jour, les cibles définies par Altarea ne s'appuient pas et ne sont pas alignées sur le cadre mondial de Kunming-Montréal en matière de biodiversité, la stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité ou d'autres politiques et actes législatifs nationaux en matière de biodiversité et d'écosystèmes.

Pour la définition de l'ensemble de ces cibles, le Groupe a tenu compte de ses impacts matériels identifiés lors de l'exercice de double matérialité.

Les cibles définies concernent l'intégralité du Groupe et l'ensemble de ses sites en France, Espagne et Italie.

À ce jour, l'entreprise n'a pas eu recours à des mesures de compensation de la perte de biodiversité dans la définition de ses cibles.

Les cibles listées ci-dessus sont assignées au niveau « prévention » de la hiérarchie des mesures d'atténuation.

Aucun changement n'est intervenu dans les cibles et les indicateurs correspondants ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données dans l'horizon temporel défini.

4.2.4.7 Performance (E4-5)

Les performances 2024 du Groupe sur ses impacts concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes sont détaillées ci-dessous.

Pour répondre à son objectif général d'identification de ses implantations et opérations à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, Altarea a cartographié l'ensemble de ses sites. Comme précisé précédemment, dans un second temps, les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altarea à l'encontre desdits sites sensibles seront identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Sobriété foncière

Le Groupe a pris la mesure de l'enjeu et des impacts relatifs à l'artificialisation des sols et a donc travaillé en 2024 au développement de plusieurs indicateurs de suivi de ses impacts sur la biodiversité et les écosystèmes, en particulier sur la promotion.

L'activité d'Altarea est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. En effet, le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En 2024, 82 % des opérations Altarea Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations.

Pour mieux connaître et piloter les conséquences de son activité de promotion, Altarea prévoit de systématiser le *reporting* d'un dispositif de mesure de son impact sur les sols pour couvrir 100 % des nouvelles opérations du Groupe. Plusieurs indicateurs ont été déployés à date :

- la mesure du coefficient de biotope par surface (CBS) avant et après le développement de l'opération (il mesure la part de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) ;
- la mesure de la surface artificialisée avant et après le développement de l'opération ;
- la présence de dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (revêtements extérieurs perméables, etc.) sur l'opération.

En 2024 :

- concernant le CBS : un effort important a été déployé pour collecter ces données pour la première année en 2024, mais elles sont encore trop incomplètes pour être publiées. Seules 6 % des opérations de promotion ont remonté des informations, empêchant la publication d'indicateurs agrégés en 2024 ;
- concernant la surface artificialisée : là encore, le calcul d'un indicateur consolidé Groupe n'a pas été possible. Un effort particulier a été conduit par les équipes de Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) pour suivre cet indicateur. Ainsi, en 2024, 36 % des opérations de la marque affichent une surface imperméabilisée après opération inférieure à celle avant opération. À l'inverse, toutes les opérations de Logistique affichent une surface imperméabilisée après opération supérieure à la situation avant. Néanmoins, les opérations de cette activité intègrent régulièrement des actions de renaturation ;
- concernant les dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau : 25 % des opérations de promotion déclarent avoir mis en place un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (toitures végétalisées, espaces de pleine terre, noue d'infiltration…), notamment chez Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et Histoire & Patrimoine.

Biodiversité et écosystèmes

Promotion

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe approfondi les études et actions menées. Ces projets de grande ampleur sont caractérisés par leur complexité. Cela peut être lié à plusieurs facteurs comme la surface du projet ou encore la mixité programmatique.

Le recours à un écologue est également systématique pour les projets faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Sur chacun de ces projets, l'écologue réalise un diagnostic écologique permettant d'identifier les zones préexistantes à fort enjeu écologique du site ou celles à reconstituer. Ce travail permet d'organiser le projet autour de ces zones, tout en veillant à conserver ou créer un lien avec les espaces écologiques environnants le site. Les préconisations de l'écologue sont ensuite insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique. En Immobilier d'entreprise, 44 % des opérations déclarent avoir recours à un écologue, soit 64 % en surface. Ces exigences s'appliquent également aux nouvelles activités du Groupe et à l'activité Logistique. Sur le projet de Bollène, des inventaires faune et flore ont permis d'identifier des espèces d'oiseaux protégées sur la zone de travaux. Pour limiter les nuisances du chantier sur ces espèces, différents travaux ont été effectués en lien avec des écologues pour recréer leurs habitats naturels ou encore réduire les expositions lumineuses.

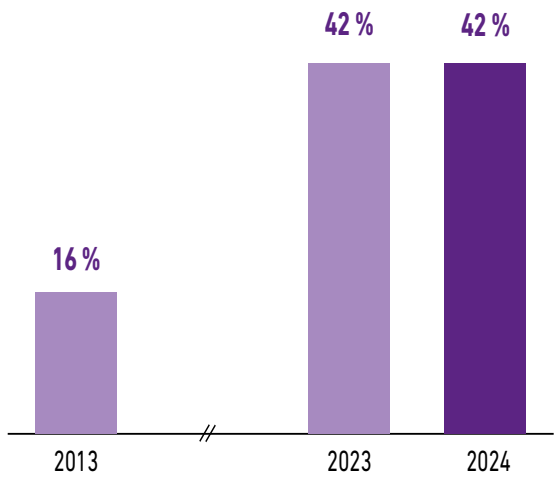
Pour aller plus loin dans les projets à enjeux écologiques importants, le Groupe s'appuie également sur la labellisation BiodiverCity®, initiative sectorielle du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce label vient compléter les certifications internationales (BREEAM®, HQE™, etc.) pour avoir une évaluation approfondie des actifs sur la biodiversité afin de créer une valeur écologique et une valeur d'usage biophilique.

Commerce

Sur l'activité Commerce, la préservation de la biodiversité fait partie intégrante des actions mises en œuvre dans le cadre de la certification BREEAM® In-Use. Ainsi, 100 % des centres certifiés BREEAM® In-Use disposent d'un plan d'action biodiversité.

Le score moyen des centres certifiés obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est de 42 % en 2024 contre 16 % en 2013.

ÉVOLUTION DU SCORE MOYEN BREEAM® IN-USE THÉMATIQUE « LAND USE & ECOLOGY »



Cela témoigne des efforts des équipes des centres commerciaux pour mettre en place des actions adaptées à leur environnement.

À titre d'exemple, les centres mettent en place des solutions favorables pour la biodiversité et les écosystèmes : installations d'aménagements pour la faune locale (abris pour les oiseaux, des bûches percées pour les insectes, etc.) au centre La Vigie (Geispolsheim), le recours à l'écopâturage à Costières Sud (Nîmes), création d'un potager à Thiais Village… Ces exemples d'actions sont réalisés à la suite des audits biodiversité réalisés dans les centres et ne sont pas systématisés car adaptés à chaque site.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives à l'impact d'Altarea sur la biodiversité et les écosystèmes sont calculées à partir de la consolidation du *reporting* de chacune des marques du Groupe. Ce *reporting* est effectué sur l'ensemble du périmètre Commerce et des opérations de promotion en travaux en 2024, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

Pour l'activité de promotion d'Altarea, l'exercice 2024 est la première année de *reporting* consolidé des indicateurs présentés ci-dessus. Par conséquent, les taux de couverture de ces données représentent une part restreinte du périmètre des opérations du Groupe ; concernant la surface artificialisée : les indicateurs publiés plus haut sont calculés sur la base de 100 % des opérations Logistique et sur les 70 % des opérations Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) qui ont remonté des informations, soit 12 % des opérations de promotion du Groupe.

En Commerce, le score moyen obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est calculé à partir du détail des scores par thématique transmis par les équipes en charge de l'exploitation des centres. Le taux de couverture du score moyen sur la thématique Land Use & Ecology est de 94 % des centres certifiés. En effet, le suivi de la certification du centre espagnol de Sant Cugat étant géré par les équipes du centre et non par les équipes techniques d'Altarea Commerce, seuls les scores des parties « Asset » et « Management »ont été transmis pour cet exercice de *reporting* 2024, sans détail des résultats par thématiques. Les scores moyens sur la thématique « Land Use & Ecology » renseignés pour les années 2013 et 2023 n'ont pas été recalculés sur le périmètre 2024.

Les données renseignées ci-dessus n'ont pas été vérifiées par un organisme externe.

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

4.2.5.1 Introduction

Le secteur de l'immobilier fait face à des défis importants en termes de gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble de la chaîne de valeur. D'une part, l'enjeu pour la filière réside dans une utilisation limitée et optimisée des ressources dans un contexte de raréfaction des matières premières. D'autre part, l'objectif est de réduire la production déchets, et de favoriser la réutilisation et la valorisation des matériaux.

4.2.5.2 [SBM-3] Impacts, risques et opportunités matériels sur l'utilisation des ressources et l'économie circulaire

Altarea a identifié deux enjeux relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire. Le premier enjeu (« Rénovation et reconversion ») est lié à la question de l'utilisation des ressources. Il est stratégique pour le Groupe. Le second (« Tri et valorisation des déchets ») relève davantage des questions de sobriété et de bonne gestion environnementale, avec des conséquences plus limitées sur le modèle d'affaires du Groupe. L'ensemble des impacts identifiés découlant des enjeux précités dans cet ESRS sont actuels.

Rénovation et reconversion *(Matérialité élevée)*

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice…)**	**Matériaux** : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altarea (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier…)		
Impact positif	**Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)**		**Promotion** : Développement d'opérations de réhabilitation permettant de rallonger la durée de vie des bâtiments	
Risque	**Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières**	**Matériaux & Chantiers :** Raréfaction des matières premières entraînant une hausse des prix des matériaux, hausse des coûts de construction et ralentissement des calendriers de chantier lié aux pénuries de ressources	**Promotion :** Hausse du coût des opérations à intégrer dès la conception	
Opportunité	**Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité…)**		**Promotion** : Développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, bois…)	
Opportunité	**Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage…)**		**Promotion :** Intégration de pratiques circulaires et d'économies de ressources dans les opérations	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Le secteur de la construction a un impact important dans la consommation des ressources naturelles (sable, métaux et minéraux, bois, eau…) pour fabriquer les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants…), avec un potentiel risque d'exploitation trop intensive. Cette dernière entraîne la dégradation des écosystèmes, la perte de biodiversité et de potentiels impacts négatifs sur la santé et le bien-être des populations locales.

Ainsi, les impacts, risques et opportunités identifiés ci-dessus ont pour effet de faire évoluer les pratiques du Groupe en matière d'utilisation des ressources à toutes les phases de la vie d'un bâtiment :

- **conception** : il s'agit de l'étape la plus importante car l'objectif est de trouver une solution équilibrée entre l'impact environnemental des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et la capacité du bâtiment à éviter toute obsolescence prématurée (performance énergétique, architecture évolutive et réversible, facilité de déconstruction, etc.) ;
- **construction :** il s'agit de réduire la production de déchets de chantier, de les trier, de les valoriser et de privilégier les matériaux recyclés ou locaux ;
- **exploitation :** il est question de réduire les consommations (énergie, eau…) et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels, mais aussi d'augmenter la durée de vie du bâtiment en intensifiant et diversifiant son usage pour pérenniser sa valeur économique ;
- **fin de vie :** l'enjeu est d'augmenter la durée de vie du bâtiment en changeant son usage. Lorsqu'une évolution n'est pas possible, un diagnostic permet d'évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition.

Au regard des impacts, risques et opportunités identifiés, le développement d'une offre basée sur l'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), constitue une véritable opportunité stratégique pour Altarea. Cette alternative vertueuse aux schémas actuels permet de valoriser les ressources, tout en réduisant l'impact environnemental des activités du Groupe. Altarea dispose d'un véritable savoir-faire en matière de réhabilitation, ainsi que sur l'intégration de pratiques d'éco-conception dans ses projets (compacité, construction hors site, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage…), participant à assurer la pérennité du Groupe.

Incidences financières

Dans le cadre de l'analyse de double matérialité, les incidences financières liées à l'enjeu « Rénovation et reconversion » ont été jugées significatives. Les effets financiers actuels sont étudiés au moment de la définition d'un projet (recours ou non à la réhabilitation), et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.

Tri et valorisation des déchets *(Matérialité limitée)*

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	**Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets**	**Chantiers** : Production de déchets de chantier	**Exploitation des actifs (Commerce)** : Production de déchets dans les actifs en exploitation	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Le secteur du bâtiment et des travaux publics en France est à l'origine de 70 % de la production totale de déchets [(1)]. La nature même des activités d'Altarea est susceptible d'avoir un impact négatif sur l'environnement et les populations. En effet, une mauvaise gestion des déchets peut être source de pollution de l'eau, des sols, de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre avec, *in fine*, un impact sur les populations locales.

Au regard de son modèle économique, les impacts sur la stratégie d'Altarea sont limités :

- en amont, le Groupe a entamé une démarche de progrès sur la gestion des déchets de chantier depuis plusieurs années ;
- sur les opérations propres du Groupe : dans les centres commerciaux, les déchets sont produits en très grande majorité par les preneurs et Altarea a donc peu de possibilités d'actions sur le volume de production.

Le Groupe concentre donc son action sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation des déchets gérés. Altarea dispose d'une expérience de quinze ans sur la gestion des enjeux environnementaux sur ses activités d'exploitation d'actifs, incluant la question des déchets. Son expérience concerne également les déchets produits par les activités de promotion, pour lesquelles les exigences du Groupe ont encore été renforcées dans le cadre de l'alignement d'Altarea à la taxonomie européenne. Ce savoir-faire se manifeste par des pratiques rigoureuses de tri, de recyclage et de valorisation des déchets, permettant de minimiser l'impact environnemental. Le Groupe est ainsi capable d'anticiper et répondre aux normes les plus strictes en matière de gestion des déchets.

(1) « Déchets, chiffres-clés » publié en avril 2022 – Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Production de déchets en France de 342 millions de tonnes en 2018.

4.2.5.3 [E5-1] Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

L'approche d'Altarea en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire repose sur une politique environnementale visant à traiter à la fois les questions de consommation de matières premières et de gestion des déchets. Dans cette optique, la démarche d'Altarea vise :

- une augmentation du recours aux matériaux renouvelables, au réemploi et à la réhabilitation ;
- une utilisation plus raisonnée des ressources (compacité, sobriété architecturale) ;
- une augmentation du tri des déchets et de leur valorisation en aval.

Les engagements du Groupe sur les impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire font partie intégrante de la politique environnementale du Groupe (cf. chapitre 4.2.6).

4.2.5.4 [E5-2] Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Afin de soutenir les engagements présentés dans sa politique visant à réduire la consommation de ressources et à promouvoir l'économie circulaire, Altarea met en place des actions adaptées aux caractéristiques de chacun de ses projets et actifs. Les principales actions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. L'ensemble de ces actions sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir.

Actions	Champ d'application	Activités	Résultat attendu	Commentaires
Rénovation – Reconversion de bâtiments				
Recourir à la réhabilitation et la rénovation de bâtiments quand l'opération s'y prête	Opérations propres	Promotion	Réduire les quantités de matériaux utilisées pour réaliser les projets du Groupe	La réhabilitation est systématique chez Histoire & Patrimoine et très majoritaire chez Altarea Entreprise. Les autres marques du Groupe peuvent y avoir recours ponctuellement selon les caractéristiques de l'opération.
Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux	Opérations propres	Promotion Logement		Des études menées par les équipes produit ont conduit à optimiser la conception des nouvelles opérations de Logement, afin de les rendre plus compactes, plus économes en matériaux et, donc, plus abordables.
Développer des opérations hors site (pré-assemblage d'éléments avant acheminement sur le chantier)	Opérations propres	Promotion Logement	Réduire l'impact environnemental des opérations (réduction de la consommation de matériaux, d'énergie, des émissions de CO_2, des nuisances)	Les opérations en bois de Woodeum sont en partie réalisées hors site. Les autres marques du Groupe, notamment Cogedim, ont parfois recours à la construction hors site.
Réemployer les matériaux (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération…)	Matériaux	Promotion Logement	Réduire l'utilisation de ressources	Les terres excavées et le béton concassé sont réemployés sur certaines opérations pour les remblais. Par ailleurs, certains produits (chemins de câbles, carrelage…) sont réemployés lorsque l'opportunité se présente et si la logistique de l'opération le permet.
Développer des opérations modulables	Opérations propres	Promotion Logement	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets en permettant aux utilisateurs de modifier la taille de leurs logements selon leurs besoins de vie	Les marques du Groupe réalisent ponctuellement des opérations modulables (dont les dimensions peuvent être modifiées), sans permettre actuellement à Altarea un suivi précis de la surface couverte.

Actions	Champ d'application	Activités	Résultat attendu	Commentaires
Tri et valorisation des déchets				
Augmenter le nombre de flux pour les déchets des preneurs (nouvelles typologies de déchets, augmentation de l'espace dédié au tri…)	Opérations propres	Commerce	Permettre aux preneurs de réaliser un tri plus fin de leurs déchets	Le déploiement de ces actions est adapté au contexte de chaque centre.
Mener des actions de sensibilisation auprès des preneurs (diffusion d'un guide sur le tri des déchets, affichage dans les locaux déchets, sensibilisation par les équipes de centres)	Opérations propres	Commerce	Permettre un meilleur tri des déchets dans les centres	
Intégrer des exigences de valorisation dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières)	Opérations propres	Promotion	Engager contractuellement les partenaires du Groupe à respecter des minimums de valorisation	Le déploiement de ces actions se systématise progressivement.
Intégrer des chartes chantiers faibles nuisances aux contrats	Chantiers	Promotion	Encourager les sous-traitant présents sur les chantiers des projets du Groupe à réduire leurs volumes de déchets et améliorer leur tri et leur valorisation	
Monter des partenariats avec des solutions numériques de gestion des déchets de chantiers	Chantiers	Promotion	Améliorer le suivi et le tri des déchets sur ses chantiers	
Recourir à des AMO (Assistance maîtrise d'ouvrage) Environnement sur les chantiers	Chantiers	Promotion	S'assurer du pilotage des chantiers en vérifiant que les acteurs des chantiers respectent les réglementations environnementales et réalisent des contrôles du tri réalisé par les sous-traitants	Les AMO Environnement sont principalement déployés sur les projets de grande ampleur.

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

De plus, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altarea sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Enfin, la mise en œuvre de ces actions implique des dépenses opérationnelles et d'investissement qui ont été jugées significatives uniquement pour certaines actions de l'enjeu « Rénovation – Reconversion de bâtiments ». Ces dépenses sont étudiées au moment de la définition d'un projet, et ne sont pas disponibles au niveau agrégé. Les dépenses liées aux actions relatives à l'enjeu « Tri et valorisation des déchets » ne sont pas considérées comme significatives.

ILLUSTRATIONS DES PRATIQUES DU GROUPE

Le projet Histoire & Patrimoine de réhabilitation du **sanatorium de Dreux** (28) est un exemple vertueux d'économie circulaire et de rénovation patrimoniale. D'une surface de plus de 10 000 m^2, il intègre également des objectifs de réemploi : 19 % des déchets seront réutilisés sur site, incluant les gravillons, le plafonnier en plâtre, la verrière des cuisines, et le paillis provenant des arbres du site.

Le projet **Ki (« 42 Deruelle »)** est un projet de construction d'un ensemble de bureaux et de logements, dans le quartier de la Part Dieu à Lyon (69), labellisé 2EC. Cet ensemble fera suite à la démolition d'un bâtiment de 22 000 m^2 de surface utile avec des objectifs ambitieux en termes d'économie circulaire :

- un taux de valorisation minimal des déchets de démolition non dangereux à 70 %, dont 50 % de valorisation matièr (après des diagnostics déchets et ressources préalables) ;
- valorisation de 89 % de tous les déchets issus de la démolition ;
- valorisation de 90 % des bétons armés ;
- priorisation de la filière réemploi pour le mobilier fixe ;
- réemploi de 50 % des éléments identifiés par le diagnostic ressources.

4.2.5.5 [E5-3] Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes d'utilisation des ressources et de gestion des déchets, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour contribuer au développement de l'économie circulaire au sein du Groupe et pour le secteur immobilier. Le tableau ci-dessous présente les cibles que le Groupe s'est fixées en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altarea est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans le présent ESRS.

Cible en lien avec les objectifs	Niveau visé	Champ d'application	Activités	Période couverte par la cible	Niveau de hiérarchie du mode de gestion des déchets[(a)]	Type de cible	Objectifs poursuivis(b)
Augmenter l'alignement à la taxonomie sur le DNSH Conception et techniques de construction favorisant la circularité	Conserver un taux d'alignement du chiffre d'affaires très largement majoritaire	Opérations propres	Promotion	Objectif continu	Prévention	Volontaire, basée sur un cadre réglementé	a
Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion	> 70 %	Chantiers	Promotion	Objectif continu	Recyclage	Volontaire, basée sur un cadre réglementé	e
Trier plus de 50 % des déchets sur les actifs	> 50 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	N/A	Volontaire	e
Valoriser plus de 80 % des déchets sur les actifs	> 80 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	Recyclage et valorisation énergétique	Volontaire	e

(a) La hiérarchie des modes de gestion des déchets, de la solution la plus vertueuse à la moins vertueuse, se présente comme suit :
1.prévention : éviter la production de déchets dès le départ ;
2.préparation en vue d'une réutilisation : réparer ou nettoyer les produits pour qu'ils puissent être réutilisés ;
3.recyclage : transformer les déchets en nouveaux matériaux ou produits ;
4.autre forme de valorisation : utiliser les déchets pour produire de l'énergie, par exemple ;
5.élimination : incinérer ou mettre en décharge les déchets.

(b) Les cibles peuvent viser un ou plusieurs objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire :
a.l'augmentation de la circularité dans la conception des produits (y compris, par exemple, une conception garantissant la pérennité, le démontage, la réparabilité, la recyclabilité, etc.) ;
b.l'augmentation du taux d'utilisation circulaire des matières ;
c.la réduction à un minimum des matières premières primaires ;
d.l'approvisionnement durable et à l'utilisation de ressources renouvelables (conformément au principe de l'utilisation en cascade) ;
e.la gestion des déchets, y compris leur préparation en vue d'un traitement approprié ;
f.d'autres questions liées à l'utilisation des ressources ou à l'économie circulaire.

Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été définies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est appuyé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altarea s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

Par ailleurs, en complément des cibles axées sur les résultats mentionnés ci-dessus, le Groupe mesure également l'efficacité des objectifs de ses politiques en matière de réhabilitation. À cet effet, Altarea mesure des surfaces de projets ayant recours à la réhabilitation. Cet indicateur ne fait toutefois pas l'objet d'une cible quantitative, le recours à la réhabilitation étant traité au cas par cas. En effet, d'une part, certaines opérations sont réalisées sur des terrains où aucun bâtiment n'existait auparavant. D'autre part, certains bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités. En 2024, 82 % des opérations Altarea Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations. L'an passé, 62 % des projets Altarea Entreprise et 100 % des projets Histoire & Patrimoine étaient des réhabilitations.

Enfin, les objectifs du Groupe en termes de compacité, de recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et de recours au réemploi ne font pas encore l'objet de cibles. Comme pour la réhabilitation, la compacité, le recours aux matériaux renouvelables et au réemploi sont en effet traités au cas par cas, selon les contraintes spécifiques à chaque opération (acceptabilité par les clients, normes et réglementations, coût, disponibilité des matériaux…).

4.2.5.6 [E5-4] Flux de ressources entrants

Les principales ressources utilisées par Altarea sont les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants…) et concernent donc principalement la chaîne de valeur. Le poids de ces ressources utilisées sur les chantiers n'est, à date, pas calculé.

4.2.5.7 [E5-5] Flux de ressources sortants

Produits

Altarea produit des bâtiments de qualité, réhabilités ou neufs, ce qui retarde leur obsolescence et, *in fine*, conduit à économiser les ressources nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, une attention croissante est portée à la réparabilité et au démontage des opérations du Groupe depuis deux ans, notamment au regard des exigences d'alignement à la taxonomie (les projets de construction doivent intégrer des pratiques de démontage sélectif pour faciliter la réutilisation et le recyclage des matériaux ; ils doivent être conçus de manière à permettre un démontage facile et efficace, séparant les différents matériaux pour qu'ils puissent être réutilisés ou recyclés). À date, Altarea ne dispose pas de comparaison entre la pérennité de ses produits et des moyennes sectorielles et n'a pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

Déchets

Les déchets inhérents à l'activité d'Altarea sont d'une part des déchets de construction et, d'autre part, des déchets issus de l'exploitation des centres commerciaux. Ces déchets sont en grande partie non dangereux (matériaux de construction (béton, bois, métal…), déchets d'emballage (papier, carton, plastique…), déchets organiques, etc.). Les activités du Groupe génèrent également quelques déchets dangereux (solvants, peintures, etc.).

Le tableau ci-après présente la quantité de déchets non dangereux produits par le groupe Altarea en 2024 et leur mode gestion.

Déchets non dangereux produits par le Groupe en 2024 et répartition par mode de gestion

	Promotion (amont chantiers)		Commerce (preneurs et visiteurs)	
	Poids (en t)	*% du total Promotion*	*Poids (en t)*	*% du total Commerce*
Déchets produits	**227 234**	**100 %**	**5 407**	**100 %**
Déchets valorisés	**138 089**	**61 %**	**2 782**	**51 %**
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	387	0 %	24	0 %
Déchets valorisés par recyclage	133 334	59 %	1 951	36 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	4 368	2 %	807	15 %
Déchets éliminés	**83 830**	**37 %**	**2 257**	**42 %**
Déchets éliminés par incinération	6 960	3 %	2 153	40 %
Déchets éliminés par mise en décharge	2 005	1 %	104	2 %
Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination	3 385	1 %	1	0 %
Déchets avec mode d'élimination inconnu	71 481	31 %	-	0 %
Déchets avec mode de traitement inconnu	**5 315**	**2 %**	**368**	**7 %**

En 2024, la majorité des déchets a été valorisée (61 %), à plus de 95 % par valorisation matière. Toutefois, encore 42 % des déchets ne sont pas recyclés (soit environ 97 000 tonnes), et le Groupe poursuit ses actions pour atteindre ses objectifs de 70 % de valorisation matière en promotion et 80 % de valorisation en Commerce (cf. E5-3). Par ailleurs, il est à noter que le mode d'élimination est inconnu pour une part significative des déchets produits par Altarea (31 %) sur les activités de promotion ; le Groupe continue à travailler pour disposer d'une donnée la plus précise possible.

En Commerce, Altarea dispose d'une expérience de quinze ans en matière de *reporting* environnemental, et notamment de suivi des déchets. Ainsi, pour cette activité, le Groupe dispose d'un historique fiable il est possible de comparer les résultats 2024 à 2023.

Déchets non dangereux produits par le Commerce et répartition par mode de gestion en 2023 et 2024

	Poids *(en t)*			**% du total Commerce**		
	2024	**2023 (*pro forma*)**	**Variation**	**2024**	**2023 (*pro forma*)**	**Variation**
Déchets produits	**5 407**	**5 653**	**- 4 %**	**100 %**	**100 %**	**0 %**
Déchets valorisés	**2 782**	**2 376**	**17 %**	**51 %**	**42 %**	**22 %**
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	24	5	356 %	0 %	0 %	377 %
Déchets valorisés par recyclage	1 951	1 867	4 %	36 %	33 %	9 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	807	504	60 %	15 %	9 %	67 %
Déchets éliminés	**2 257**	**3 277**	**- 31 %**	**42 %**	**58 %**	**- 28 %**
Déchets éliminés par incinération	2 153	2 618	- 18 %	40 %	46 %	- 14 %
Déchets éliminés par mise en décharge	104	620	- 83 %	2 %	11 %	- 83 %
Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination	1	38	- 98 %	0 %	1 %	- 98 %
Déchets avec mode de traitement inconnu	**368**	**-**	**-**	**7 %**	**-**	**-**

On peut ainsi observer une meilleure gestion des déchets en 2024 *vs* 2023, avec une réduction des déchets produits (- 4 %), une augmentation du taux de valorisation (+ 17 %) et une réduction de l'élimination (- 31 %), notamment permise par une baisse significative des déchets mis en décharge (- 83 %).

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Altarea accorde un effort croissant à la consolidation des données relatives aux quantités de déchets produits et à leur mode de gestion. La fiabilité et l'exhaustivité des données progressent année après année ; pour 2024, les chiffres présentés ci-dessus ont été établis à partir du *reporting* de :

- 222 opérations de promotion, représentant 53 % des opérations en chantier en 2024 ; et
- 18 actifs commerciaux, représentant 93 % de la surface des actifs inclus dans le périmètre des opérations propres.

Ce taux de couverture partiel s'explique par la non-remontée des informations pour certaines opérations et actifs par les équipes opérationnelles ; le Groupe se donne trois ans pour publier des chiffres exhaustifs.

Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du *reporting* de chaque marque, lui-même établi à partir des éléments transmis par les prestataires en charge du traitement des déchets. Ce *reporting* est effectué chantier par chantier et actif par actif, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport (un délai de plusieurs semaines peut parfois s'écouler entre l'enlèvement de déchets et la réception de la preuve de leur mode de traitement).

En cas de non-disponibilité de l'information sur une partie de l'année, les périodes manquantes sont estimées soit par une règle de trois (Promotion), soit à partir des données de l'an passé (Commerce). Par ailleurs, les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Enfin, il est à noter que les déchets dangereux font l'objet d'un suivi à la maille de chaque opération et de chaque actif. Cependant, au regard des quantités limitées que représentent les déchets dangereux pour Altarea, le Groupe se donne trois ans pour publier ces chiffres.

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale

4.2.6.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités, notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;
- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe en lien avec l'environnement, tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité.

4.2.6.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique de sobriété environnementale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels (ESRS environnementaux) auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeu	Impact	Risques et opportunités
E1	**Changement climatique**	**Émissions de GES et consommation d'énergie**	■ Émissions de GES liées à l'exploitation des centres commerciaux, aux bureaux du Groupe et aux déplacements professionnels (Scopes 1 et 2) ■ Émissions de GES liées au Scope 3 (exememple : consommations d'énergie des occupants des bâtiments vendus (promotion), des preneurs de centres commerciaux (foncière) et des *data centers*, déplacements des collaborateurs) ■ Émissions de GES liées au Scope 3 (fabrication des matériaux de construction)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables…)
		Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Aggravation des risques physiques due aux opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations…) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'évènements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements…)
E3	**Ressources hydriques et marines**	**Sobriété en eau**	■ Sur la chaîne de valeur : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	**Biodiversité et écosystèmes**	**Sobriété foncière**	■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols ■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols	■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette ■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols
		Biodiversité et écosystèmes	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion	
E5	**Économie circulaire**	**Rénovation – reconversion de bâtiments**	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice…) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité…) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage…)
		Tri et valorisation des déchets	■ Production de déchets liés aux activités de promotion et d'exploitation	

4.2.6.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui du changement climatique. Le Groupe est convaincu qu'elle est une solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité, à impact positif et à l'empreinte environnementale réduite. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires, celle d'accélérer la décarbonation pour devenir la meilleure entreprise de l'immobilier, engagée pour le bien commun et créatrice de valeur.

Altarea souhaite ainsi devenir le leader de la transformation urbaine bas carbone avec les principes suivants :

- développer des projets urbains à impact positif (cf. politique sociétale) ;
- opérer une transition bas carbone dans la conception des bâtiments :
  - développement de l'économie circulaire (réhabilitation en particulier),
  - recours aux matériaux bas carbone,
  - efficacité énergétique.

Ces principes se déclinent dans chaque métier du Groupe avec ses spécificités :

Commerce	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et ainsi garantir le maintien de la valeur des actifs
Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : Contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
Autres activités	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en *asset management* immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) *Data centers* : Répondre aux défis de souveraineté des données numériques en garantissant la meilleure efficacité énergétique

Pour ce faire les principes d'action du Groupe sont les suivants :

- conformité avec les réglementations, anticipation des nouvelles normes dès que c'est possible ;
- amélioration continue des pratiques, *via* le *test & learn ;*
- transparence.

4.2.6.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ».

Elle tient notamment compte des enjeux de la planète (limites planétaires notamment) et des attentes des clients et investisseurs en matière de décarbonation. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

4.2.6.5 Objectifs environnementaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS et enjeu	Objectifs du Groupe
Politique générale	Former 100 % des collaborateurs à la RSE dans l'immobilier Largement certifier les opérations du Groupe : ■ 100 % des opérations Logement Cogedim certifiées NF Habitat ■ 100 % des opérations Woodeum certifiées BBCA ■ 100 % des opérations de Bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ ■ 100 % du patrimoine Commerce certifié BREEAM® in-Use ■ AIM : obtenir le label ISR sur la SCPI
	Réaliser un chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie

ESRS et enjeu			Objectifs du Groupe
E1	**Changement climatique**	**Émissions de GES et consommation d'énergie**	Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers, avec notamment un objectif de réduire de 39 à 46 % les émissions de GES d'ici 2030 sur les scopes 1, 2 et 3 (vs 2019)
			En matière d'énergie : Sur les actifs : réduire de 19 à 27 % les consommations d'énergie des sites en 2030 (vs 2024) Mener une politique de sobriété sur les sites du Groupe
			Développer des infrastructures photovoltaïques Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur les actifs
		Adaptation des bâtiments au changement climatique	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
E3	**Ressources hydriques et marines**	**Sobriété en eau**	Déployer des dispositifs hydro-économes sur l'ensemble des nouvelles opérations Sur les actifs, réduire les consommations pour atteindre 1 L/visiteur/an en 2030
			Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de remédiation
E4	**Biodiversité et écosystèmes**	**Sobriété foncière**	Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et quantifier l'impact sur l'artificialisation des sols.
		Biodiversité et écosystèmes	Protéger la biodiversité et les écosystèmes et augmenter le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau
E5	**Économie circulaire**	**Rénovation – reconversion de bâtiments**	Développer le recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et le recours au réemploi Développer le recours à la réhabilitation dès que possible (en particulier Immobilier d'entreprise et Histoire & Patrimoine) Développer la compacité en Logement
		Tri et valorisation des déchets	Sur les actifs, trier plus de 50 % des déchets et en valoriser plus de 80 % Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion

4.2.6.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

E1 Changement climatique

La politique couvre les sujets suivants : adaptation au changement climatique, atténuation, efficacité énergétique, déploiement des énergies renouvelables, avec des objectifs pour chacun de ces thèmes (cf. tableau ci-dessus).

Elle reprend également un objectif plus général de formation des collaborateurs à la RSE, qui intègre largement les enjeux liés au changement climatique.

E2 Pollution

La thématique étant non matérielle, la politique ne couvre pas les sujets suivants : impacts négatifs relatifs à la pollution de l'air, des sols et de l'eau (incluant la prévention et contrôle), les substances dangereuses, la gestion des incidents relatifs à la pollution.

Des actions significatives sont néanmoins menées dans tous les métiers, avec notamment :

- le respect du DNSH Pollution dans le cadre de l'alignement des opérations à la taxonomie ;
- la généralisation des chartes chantiers faibles nuisances.

E3 Ressources hydriques et marines

Gestion de l'eau

La politique traite le sujet de l'utilisation et l'approvisionnement en ressources hydriques dans le cadre de ses propres activités, avec un objectif spécifique sur le sujet pour ses activités de Commerce.

Les enjeux de traitement de l'eau et de prévention et de réduction de la pollution étant non matériels pour Altarea, ils ne sont pas traités dans cette politique.

Conception des produits et services en vue de régler les problématiques liées à l'eau

Cet enjeu est traité avec l'objectif de déployer des dispositifs hydro-économes sur l'ensemble des nouvelles opérations, en lien avec la taxonomie.

Détermination à réduire, dans les zones exposées à des risques hydriques, la consommation d'eau dans ses propres activités et dans sa chaîne de valeur en amont et en aval

Cet enjeu est traité par l'objectif visant à identifier les implantations du Groupe situées en zone de stress hydrique. Après cet état des lieux, le Groupe mettra en œuvre des actions visant à réduire son impact dans les zones de stress hydrique.

Cette politique couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe, ainsi que sa chaîne de valeur amont et aval.

Altarea n'a pas adopté de politiques ou de pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers, ce sujet étant non matériel pour le Groupe.

E4 Biodiversité et écosystèmes

La politique en matière de biodiversité et d'écosystèmes tient compte du fait que ces enjeux sont étroitement liés à d'autres enjeux environnementaux.

En particulier, Altarea dispose d'une politique traitant des principaux vecteurs directs d'altération de la biodiversité et des écosystèmes suivants :

- le changement climatique, tel que traité dans la présente politique et dans l'ESRS E1 ;
- le changement d'affectation des terres, tel que traité dans la présente politique, avec des objectifs relatifs à l'artificialisation des sols.

En revanche, Altarea ne dispose pas de politique traitant d'autres vecteurs directs d'altération de la biodiversité et des écosystèmes : la pollution, le changement d'utilisation des eaux douces et de la mer, l'exploitation directe d'organismes et les espèces exotiques envahissantes, car ces sujets sont non matériels pour le Groupe.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes se rapporte à ses impacts matériels sur la biodiversité et les écosystèmes, qui sont principalement liés à l'artificialisation des sols et la dégradation des écosystèmes qui en découle (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France, où ces enjeux sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes se rapporte aux dépendances, risques physiques et de transition et opportunités matériels. Les risques et opportunités sont principalement liés à l'artificialisation des sols provoquée par les activités du Groupe. À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

Concernant les dépendances, le Groupe a mené une analyse de ses dépendances, à partir des outils existants sur le marché (ENCORE) et d'un *benchmark* de ses pairs.

Les dépendances suivantes ont été identifiées :

- la régulation de l'eau (cycle de l'eau et précipitations) ;
- la régulation du climat et des évènements climatiques extrêmes (régulation du climat, des sols et sédiments, atténuation des tempêtes et des inondations) ;
- l'approvisionnement en eau ;
- l'approvisionnement en matériaux biosourcés (en bois, spécifiquement concernant la marque Woodeum) ;
- l'aménité environnementale ou attractivité (services rendus par la nature qui améliorent la valeur des actifs en augmentant leur attractivité par la présence d'espaces verts, d'arbres et la proximité à des sites naturels et parcs).

Ces dépendances sont intégrées dans la politique au titre :

- de la politique d'adaptation au changement climatique et de résilience (analyse des risques et plans d'action) ;
- de l'analyse des opérations et actifs situés en zone de stress hydrique, et de la gestion de la ressource hydrique.

L'attractivité n'est pas traitée dans la politique, mais le Groupe vise à systématiser la présence d'espaces naturels dans ses opérations.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes ne porte pas sur la traçabilité des produits, des composants et des matières premières qui ont des impacts matériels, réels ou potentiels, sur la biodiversité et les écosystèmes dans la chaîne de valeur, car ces sujets n'ont pas été identifiés comme matériels. Toutefois, concernant ses achats de bois de construction pour Woodeum, le Groupe s'approvisionne uniquement en bois issu de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes ne traite pas spécifiquement de la production, l'approvisionnement ou la consommation à partir d'écosystèmes dont la gestion vise à maintenir ou à améliorer les conditions pour la biodiversité, comme le démontrent la surveillance régulière de l'état de la biodiversité et des gains ou des pertes de biodiversité, ainsi que la communication régulière d'informations à ce sujet.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité ne traite pas des conséquences sociales des impacts liés à la biodiversité et aux écosystèmes, car ce sujet n'est pas matériel.

Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes concernant les sites opérationnels qu'elle détient, loue ou gère à l'intérieur ou à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité : à ce stade le Groupe a pour objectif d'établir un état des lieux de la localisation de ses sites à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité. D'ici 2026, le Groupe mettra en place une politique relative à la protection de la biodiversité et des écosystèmes pour les sites concernés. D'ici là, le Groupe applique les réglementations locales (obligation d'études d'impact notamment), et systématise les études écologiques sur ses Grands projets urbains et ses actifs Commerce.

Politiques ou pratiques foncières/agricoles durables : sujet non matériel

Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers : sujet non matériel

Politiques de lutte contre la déforestation : le sujet étant non matériel, Altarea n'a pas établi de politique concernant cet enjeu. Toutefois, concernant ses achats de bois de construction pour Woodeum, le Groupe s'approvisionne uniquement en bois issu de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC.

E5 Utilisation des ressources et économie circulaire

Abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris les augmentations relatives de l'utilisation de ressources secondaires (recyclées) : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation. La trajectoire visée par le Groupe implique de recourir à des matériaux renouvelables ou recyclés. À ce stade, le recours à ces matériaux n'est pas chiffré et ne fait pas l'objet d'un objectif quantitatif.

L'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation, avec deux points particuliers :

- développement des énergies renouvelables avec la filiale Altarea Énergies Renouvelables ;
- réduction des consommations d'énergie aval dans le cadre du plan de décarbonation (réduction de l'ICe), puis utilisation d'énergie verte dans les centres commerciaux (la réduction étant privilégiée avant le remplacement).

Ces enjeux couvrent les opérations propres (consommation et production d'énergie), et la chaîne de valeur en amont (matériaux, énergies achetés) et aval (consommation des produits immobiliers cédés).

La politique relative à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire intègre les aspects suivants :

- hiérarchisation du mode de gestion des déchets : la politique favorise le réemploi et la réhabilitation en promotion afin d'éviter la production de déchets (prévention). Elle favorise également, ainsi que la valorisation matière (recyclage) pour les déchets de chantiers et tous les types de valorisation (matière ou énergie) pour les déchets des centres commerciaux ;
- ainsi, la politique donne la priorité à la prévention, lorsque c'est possible, à la valorisation de son expertise en matière de réhabilitation (Immobilier d'entreprise, Logement avec Histoire & Patrimoine).

4.2.6.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction de la RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, les équipes en charge sont les équipes techniques de chaque marque (directions techniques pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière). Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par la direction de la RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du 1er trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Deux groupes d'indicateurs donnent lieu à un suivi trimestriel :

- les indicateurs relatifs au bilan carbone ;
- les indicateurs relatifs à la taxonomie.

Ils sont intégrés à la publication des résultats trimestriels.

Normes et initiatives en lien avec la politique

La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
RE2020	Pacte Mondial
Décret tertiaire	TCFD
DDADUE	TNFD
ZAN	Initiative SBTi
	Initiative NZ4RE

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique environnementale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts, rapport climat). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associés qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie du groupe Altarea.

4.3 Informations sociales

4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise

4.3.1.1 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, qui a mis en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail.

Les collaborateurs du Groupe, qu'ils soient salariés ou non-salariés (prestataires, intérimaires, agents, mandataires et stagiaires) sont directement concernés par ces impacts, risques et opportunités. La majorité de nos salariés est en contrat à durée indéterminée, avec seulement 1 % en contrat à durée déterminée.

Les non-salariés, bien que représentant une part marginale par rapport aux salariés, ne sont pas gérés de manière centralisée en dehors des stagiaires. Ils apportent au Groupe une flexibilité en période de forte activité et une expertise spécifique pour des besoins techniques particuliers. Ces non-salariés sont principalement des sous-traitants fournissant divers services au Groupe.

Actuellement, le Groupe n'est pas en mesure de centraliser les dossiers de ses non-salariés. Par conséquent, les informations relatives aux caractéristiques du personnel de l'entreprise se limitent aux salariés du Groupe, à savoir contrat à durée indéterminée et déterminée, en excluant les alternants.

Partage de la valeur (Matérialité élevée)

Le Groupe peut compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée. Dans un contexte inflationniste qui retourne progressivement à la normale, agrémenté d'une crise persistante du secteur, offrir aux collaborateurs du Groupe une sécurité de l'emploi est un enjeu primordial pour maintenir le socle humain d'Altarea.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	**11. Partage de la valeur**	Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs	Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
		Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (Minimum/Maximum)	

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En valorisant les efforts et les compétences de ses collaborateurs, le Groupe s'assure de maintenir un haut niveau de motivation et d'engagement, ce qui est essentiel pour la qualité et l'innovation dans ses projets immobiliers pour toutes les activités de son modèle d'affaires. Cette approche, intégrée directement dans la stratégie des ressources humaines du Groupe, permet également de fidéliser les talents, réduisant ainsi les coûts liés au turnover et assurant une continuité dans les compétences et les savoir-faire au sein de l'entreprise. La stratégie d'Altarea, qui repose sur l'excellence opérationnelle et la satisfaction des clients, bénéficie directement de collaborateurs satisfaits et impliqués dans le Groupe.

Les politiques de rémunération équitables et motivantes d'Altarea ont des effets positifs sur les collaborateurs du Groupe. En maintenant le pouvoir d'achat et en offrant des conditions de travail justes, Altarea contribue au bien-être économique et social de ses employés. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des collaborateurs et les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents dans le cadre du partage de la valeur, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables.

Résilience de la stratégie

Altarea a mis en place une politique de rémunération qui reconnaît et valorise le travail de ses collaborateurs. En offrant aux collaborateurs la possibilité de devenir actionnaires, le Groupe aligne les intérêts des employés avec ceux de l'entreprise, créant un objectif commun de réussite. Altarea renforce leur engagement et leur sentiment d'appartenance, ce qui contribue à maintenir une main-d'œuvre motivée et fidèle. Par ailleurs, les mesures de maintien du pouvoir d'achat permettent de préserver le niveau de vie des collaborateurs, réduisant ainsi le risque de désengagement et de turnover. En maintenant une main-d'œuvre stable et satisfaite, Altarea renforce la résilience de sa stratégie face aux fluctuations économiques en maintenant des compétences clés au sein de ses équipes.

Parcours professionnel *(Matérialité élevée)*

Afin de se renouveler et de s'adapter au contexte de crise, et d'offrir de bonnes perspectives de développement de carrières, il est primordial d'encourager la montée en compétences des collaborateurs avec des formations largement accessibles et de qualité, un recrutement tourné vers l'interne et l'avenir, ainsi que la promotion de la parité professionnelle.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	**13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)**	Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation	Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)
		Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Le développement des compétences des collaborateurs pour s'adapter aux évolutions des métiers de demain est essentiel pour la croissance et l'innovation d'Altarea. En investissant dans la formation continue et en encourageant l'acquisition de nouvelles compétences, le Groupe s'assure que ses employés sont prêts à relever les défis futurs et à saisir les opportunités offertes par les évolutions technologiques et les nouvelles tendances du marché. De plus, en alignant les compétences des collaborateurs avec les nouveaux usages, le Groupe renforce sa capacité à développer des projets immobiliers durables et à haute valeur ajoutée, en adéquation avec sa stratégie de transformation urbaine bas carbone.

Les politiques de développement des compétences et de prise en compte des parcours de vie des collaborateurs ont des effets positifs sur les populations, notamment les employés d'Altarea. En offrant des opportunités de formation continue et en adoptant des politiques inclusives, Altarea contribue au bien-être économique et social de ses collaborateurs. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des employés et les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables. Des employés satisfaits et valorisés sont plus susceptibles de s'engager dans des initiatives environnementales et de promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement qui contribuent à la stratégie de transformation urbaine bas carbone du Groupe et à la réalisation de ses objectifs de durabilité.

Environnement de travail *(Matérialité limitée)*

L'attention portée à la santé, à la sécurité, au bien-être, à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver le bien-être mental et l'engagement des salariés. Assurer un environnement de travail sain, flexible et adapté aux besoins divers des collaborateurs est une étape cruciale dans le développement du bien-être au travail.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	**12. Environnement de travail**	Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise	Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés
		Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psycho-sociaux)	
			Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Un dialogue social dégradé peut entraîner des tensions internes, des conflits et une baisse de la motivation des employés, ce qui affecte directement la cohésion sociale et la qualité des projets. De plus, des employés désengagés sont moins innovants et plus susceptibles de quitter l'entreprise, ce qui peut compromettre la continuité des projets et la qualité des services offerts. Pour atténuer ces risques, la stratégie RH du Groupe suit en continu la mise en place d'une politique de bien-être des collaborateurs en assurant un environnement de travail sain et en favorisant une communication ouverte et transparente.

Les politiques de bien-être et de prévention des risques psycho-sociaux ont des effets positifs sur les populations, notamment les employés d'Altarea. En offrant un environnement de travail sain et en favorisant le bien-être mental et physique, Altarea contribue au bien-être économique et social de ses collaborateurs.

Résilience de la stratégie

Altarea vise à faire face au risque de désengagement des employés en intégrant des mécanismes de dialogue social efficaces à la stratégie RH et en mettant en place des politiques de bien-être robustes. L'environnement de travail proposé aux collaborateurs est fondateur dans le maintien de leur bien-être et une attention particulière a été portée au siège du Groupe pour assurer d'excellentes conditions de travail en présentiel. Cependant, il est crucial pour Altarea de rester vigilant face au risque de désengagement des employés. Les conditions de travail et le dialogue social doivent être continuellement évalués et améliorés pour prévenir toute dégradation qui pourrait se répercuter sur les résultats globaux du Groupe.

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

4.3.1.2 [S1-1] Politiques liées aux effectifs de l'entreprise

Dans un contexte de crise immobilière, le Groupe maintient son ambition d'être le leader de la transformation urbaine bas carbone en France. Le premier actif du Groupe, ce sont ses collaborateurs. Altarea place l'humain au cœur de sa réussite passée, actuelle et future grâce à l'accompagnement de chaque collaborateur et l'engagement de la direction des ressources humaines (DRH). Véritable *business partner*, la DRH a poursuivi sa stratégie en combinant proximité et expertise mutualisée au service d'un Groupe multi-activités.

Altarea amène une politique moderne et innovante pour une expérience collaborateur toujours plus adaptée. Elle est guidée par des enjeux aussi bien économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux, mais également d'attractivité et de fidélisation, pour être leader dans ses pratiques et rester un employeur de référence sur son marché.

Le Groupe déploie depuis plusieurs années une politique des ressources humaines engagée en faveur de l'égalité professionnelle et garantissant la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT). Ces initiatives visent à façonner un environnement professionnel dynamique et inclusif pour répondre aux enjeux *business* tout en anticipant les défis futurs du Groupe. Au cœur de cette démarche, l'adaptation des métiers s'est inscrite au premier plan, mettant l'accent sur la mobilité interne et l'intégration de nouveaux métiers dans le Groupe. La DRH a poursuivi la promotion et le développement de ses actions en faveur de la mixité, de la parité entre les femmes et les hommes, de l'emploi des jeunes et des seniors. Il apparaît comme indéniable pour les différents acteurs de l'entreprise que la diversité et le partage intergénérationnel constituent des facteurs d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Le Groupe permet ainsi à toutes et tous d'avancer et d'évoluer dans leur performance avec les mêmes opportunités.

Parallèlement, l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion s'est renforcé. D'une part, le Groupe est devenu adhérent de l'AFMD – Association Française du Management de la Diversité et d'autre part des initiatives ont vu le jour en 2024. Deux illustrations : Le Café des Altaréennes offre un temps dédié aux collaboratrices pour ouvrir la parole et apprendre à se connaître ou encore deux collaboratrices proposent des Fresques de la Diversité pour prendre conscience des biais inconscients et des impacts multiples que cela génère. En 2024, ces ateliers d'intelligence collective ont compté plus de 35 participants.

Enfin, la formation est une priorité, avec un accent particulier mis sur les compétences essentielles pour assurer la pérennité et l'innovation du Groupe dans un avenir en constante évolution.

Ces éléments témoignent de la volonté de la DRH à construire un environnement professionnel où chaque collaborateur trouve les ressources nécessaires pour s'épanouir individuellement dans un collectif et contribuer à la performance et la réussite de toutes et tous.

Le Groupe a développé et mis en œuvre une politique des ressources humaines visant à gérer les impacts, les risques et les opportunités pour ses collaborateurs. Cette stratégie repose sur trois piliers essentiels : « engager », « attirer » et « accompagner ».

ENGAGER	S'engager sur nos valeurs pour permettre un espace de travail inclusif où la différence est valorisée
ATTIRER	Attirer les collaborateurs qualifiés grâce à une marque employeur forte
ACCOMPAGNER	Accompagner nos collaborateurs pour développer leurs compétences et favoriser leur réussite professionnelle

Le périmètre d'application de la politique générale des ressources humaines concerne l'ensemble des sociétés et marques du Groupe. Elle est validée au plus haut niveau de décision – la gérance du Groupe – et se conforme au droit du travail et aux règles de l'Organisation Internationale du Travail. L'ensemble des parties prenantes est consulté, tels que les représentants du personnel, les employés, la médecine du travail ou les responsables de ressources humaines de proximité. L'ensemble des informations constituant la politique des ressources humaines est mis à disposition des salariés du Groupe sur l'intranet commun.

Nom de la politique	Contenu essentiel de la politique	Périmètre d'application	Niveau de hiérarchie en charge de la politique	Référentiel ou standard utilisé	Partie prenante prise en compte pour établir la politique	Mise à disposition pour les parties prenantes concernées
Politique des ressources humaines	Prévention des risques : accidents du travail et maladies professionnelles, bien-être au travail, gestion de la santé mentale et physique des salariés	Groupe	Directeur des ressources humaines Groupe	Droit du travail français et règle de l'OIT, conventions collectives et socle social.	Représentants du personnel, médecin du travail, DRH et les managers	Newsletter DRH, Intranet, PV du CSE

S'engager

L'engagement en matière de droits humains et des libertés fondamentales

La réussite d'Altarea, acteur majeur de l'immobilier et de la ville, repose sur la qualité de ses produits et services ainsi que sur la confiance que le Groupe inspire à ses clients et parties prenantes. Cette confiance se renforce par le strict respect de la législation en vigueur que nous nous imposons tant à l'interne qu'à externe.

Altarea s'engage ainsi à respecter et faire respecter dans ses activités les standards internationaux de protection et de défense des droits humains et des libertés fondamentales en se fondant notamment sur la Charte internationale des droits de l'Homme de l'ONU, les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme des Nations unies (UNGP). Ces principes et politiques sont alignés sur les instruments reconnus au niveau international et couvrent les droits de l'Homme, les normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Les dispositifs internes du Groupe établissent et appliquent des règles complémentaires qui protègent les droits des salariés et mettent en avant le respect et l'éthique dans les relations d'affaires (conventions collectives, charte éthique, comité de déontologie...). Aussi, ils permettent d'identifier, anticiper et prévenir de toute forme de discrimination ou lutte contre le harcèlement.

Des référents sont désignés dans chaque unité économique et sociale (UES) pour accompagner les salariés et assurer le dialogue avec l'ensemble du personnel.

Le respect des droits de chaque collaboratrice et chaque collaborateur

L'ensemble des filiales s'engage à respecter les droits humains et les libertés fondamentales de ses collaborateurs, en se conformant aux dispositions des normes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) en particulier en ce qui concerne :

- l'abolition du travail forcé (Convention n° 29 et n° 105) ;
- la liberté syndicale et la protection du droit syndical (Convention n° 87) ;
- le droit d'organisation et de négociation collective (Convention n° 98) ;
- l'égalité de rémunération (Convention n° 100) ;
- la discrimination (emploi et profession) (Convention n° 111) ;
- l'âge minimum (Convention n° 138) ;
- le travail des enfants (Convention n° 182).

NB : Le Groupe est présent pour le pôle commerce (Altarea Commerce) uniquement dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Égalité de traitement et non-discrimination

Altarea promeut l'égalité de traitement et protège ses collaborateurs de toute forme de discrimination et harcèlement au sein de ses organisations. Cet engagement dépasse les murs de l'entreprise et s'étend à l'ensemble de ses partenaires et clients. Aucun salarié ne peut subir de discriminations directes ou indirectes selon les 26 motifs reconnus par la loi et le défenseur des droits.

Le Groupe garantit ainsi l'égalité de traitement à toutes les étapes de la relation de travail, depuis le recrutement jusqu'à la cessation du contrat. Tous les acteurs de l'entreprise, y compris les collaborateurs, les managers, le comité exécutif, la DRH et les partenaires sociaux, doivent veiller à respecter et garantir ces principes. Ils sont sensibilisés et formés de manière à assurer que les pratiques soient conformes aux exigences légales et aux meilleures pratiques internationales.

Dans ce cadre, le réglementaire social reprend ces principes cardinaux à travers le règlement intérieur, la charte informatique et la charte éthique. Ils sont complétés par un code de conduite, une procédure d'alerte et des infographies permettant une meilleure compréhension des enjeux et sujets. Ces documents sont notamment disponibles sur l'intranet et joints au dossier d'accueil des nouveaux embauchés.

Engagement pour la parité professionnelle

Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

Le Groupe a la volonté de garantir les mêmes possibilités aux femmes et aux hommes dans tous les aspects de leur vie professionnelle et personnelle, considérant l'égalité professionnelle comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale.

Chaque année, Altarea présente un plan d'action sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Il résulte d'un engagement fort et pérenne de la direction, déployé par la DRH et porté par l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de chaque marque, en lien avec les CSE. Il traduit ses engagements en matière de recrutement, de formation, d'articulation entre la vie professionnelle et personnelle, de rémunération et de promotion professionnelle.

Le Groupe est convaincu que la diversité à tous les niveaux de l'organisation renforce l'efficacité opérationnelle. C'est pourquoi Altarea a intégré dans son accord d'intéressement Groupe 2023-2024 un critère extra-financier de féminisation des managers. Il illustre la volonté du Groupe de soutenir l'égalité des chances entre les femmes et les hommes, notamment en favorisant la promotion et l'accès des femmes à des postes de management, et de capitaliser sur les talents en accompagnant la mobilité interne.

En décembre 2021, le Groupe a consacré son engagement en matière de parité et de promotion des femmes sur les strates de direction en signant la charte d'engagement en faveur de la parité dans le secteur de l'immobilier. Porter la parité professionnelle entre les femmes et les hommes est une évidence pour Altarea afin d'imaginer des projets immobiliers en parfaite cohérence avec les enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance d'entreprise d'aujourd'hui et de demain.

Depuis 2023, le Groupe a concrétisé cet engagement avec l'organisation de Cafés des Altaréennes. L'objectif de cette communauté de femmes est de favoriser des rencontres entre les femmes du Groupe (tous métiers, âges et responsabilités confondues). Ces moments d'échange sont l'occasion de réunir les collaboratrices pour partager et discuter de sujets tels que l'équilibre entre la vie professionnelle et personnelle, les responsabilités professionnelles. Ces rencontres offrent aux femmes du Groupe l'opportunité d'échanger sur leurs expériences tant professionnelles que personnelles et de tisser des réseaux professionnels entre elles. En parallèle, un Café de la Parité a été organisé en mars 2024 afin d'ouvrir un espace de dialogue entre les femmes et les hommes du Groupe. Cet événement mixte est une manière de croiser les regards et de sensibiliser aux défis et aux obstacles spécifiques que chacun peut rencontrer dans le cadre professionnel ou personnel.

Le Groupe reconduit ses partenariats avec l'association « Elles Bougent » qui promeut les métiers d'ingénieures et de techniciennes aux collégiennes, lycéennes et étudiantes. Les collaboratrices du Groupe ayant un profil technique ou scientifique peuvent ainsi devenir marraines de l'association et les autres collaborateurs (femmes et hommes) qui souhaitent s'investir en jouant un rôle de relai. Le Groupe compte en 2024 plus d'une vingtaine de collaboratrices engagées au sein de l'association avec 5 nouvelles adhésions cette année. Ces adhérentes sont sollicitées pour intervenir dans les établissements scolaires et faire part de leurs témoignages.

L'Académie digitale a publié un module digital « Devenir marraine/relais Elles bougent » pour les accompagner dans leur mission. Des communications sont fréquemment faites auprès des collaborateurs pour faire valoir les actions des marraines et attirer de nouveaux profils.

En complément des actions en faveur de la parité au sein du Groupe, Altarea a été sponsor, en 2024, de la 3e édition des 60 conquérantes, un dispositif ambitieux pour 60 femmes en recherche d'emploi. Le cabinet AKEEN en partenariat avec la DRIEETS et France Travail a mis en place un dispositif d'accompagnement de femmes en recherche d'emploi ou avec le souhait d'entreprendre. Altarea a accueilli dans ses locaux le lancement de la promotion et y a organisé un forum d'emploi. La DRH a animé des ateliers de recherche d'emploi et entraîner ces « conquérantes » aux entretiens d'embauche.

Attirer

Développer une marque employeur engagée

Nos certifications : pour une marque employeur forte

Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

Premier capital de l'entreprise, les collaboratrices et collaborateurs d'Altarea sont indispensables à la réussite collective. Compétence, proximité, transversalité, diversité et partage de la valeur sont au cœur de la marque employeur du Groupe. Soucieux d'améliorer sans cesse ses pratiques, le Groupe obtient pour la 7e année consécutive le label Happy Trainees, le label Engagement Jeunes, et pour la 5e année la certification Top Employer.

Top Employer 2025

Altarea est à nouveau un Top Employer en 2025. Le Groupe fait partie des organisations évaluées par l'observateur unique et indépendant Top Employer Institute sur les politiques des ressources humaines et du management. Les organisations certifiées Top Employer s'engagent à fournir le meilleur environnement de travail possible à leurs collaborateurs à travers des pratiques de ressources humaines innovantes privilégiant le capital humain. Top Employer Institute a ainsi évalué et noté l'ensemble des dispositifs qu'Altarea propose à ses collaborateurs depuis plusieurs années. Son enquête a couvert 6 grands domaines RH répartis, en 20 thématiques telles que la stratégie de gestion des talents, l'environnement de travail, le Talent Acquisition, la formation et le développement des compétences, le bien-être au travail, ou encore la diversité et l'inclusion.

Cette certification reconnaît la politique des ressources humaines pour ses pratiques quotidiennes et ses actions innovantes, ses valeurs managériales valorisant le développement, l'épanouissement, le bien-être et la réussite de ses 2 000 collaborateurs. Altarea veut continuer à faire progresser ses actions pour rester à la pointe des attentes des collaborateurs, des managers et plus généralement du Groupe.

PILOTER (*STEER*)

1 - Stratégie *business*
2 - Statégie RH
3 - Leadership

ORGANISER (*SHAPE*)

1 - Organisation & Transformation
2 - Digital RH
3 - Environnement de travail

ATTIRER (*ATTRACT*)

1 - Marque employeur
2 - *Talent Acquisition*
3 - Intégration

DÉVELOPPER (*DEVELOP*)

1 - Gestion de la performance
2 - Carrières
3 - Formation & développement des compétences

RASSEMBLER (*UNITE*)

1 - Valeurs
2 - Ethique & Intégrité
3 - Diversité & Inclusion
4 - Responsabilité d'entreprise

ENGAGER (*ENGAGE*)

1 - Bien-être
2 - Engagement
3 - Reconnaissance et politique salariale
4 - Gestion des départs

Happy Trainees 2024

Altarea s'est vu décerner pour la 7e année consécutive le label Happy Trainees grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires. ChooseMyCompany dresse en effet chaque année un palmarès HappyTrainees® 2024 qui valorise les entreprises engagées pour la jeunesse *via* leur programme de stage et/ou d'alternance. Le Groupe fait le choix de continuer à interroger les jeunes talents (alternants, stagiaires) sur leurs expériences au sein du Groupe afin de mieux répondre à leurs attentes et les accompagner dans leurs parcours professionnels.

Plus de 89,3 % de nos alternants stagiaires recommandent le Groupe. 85,4 % des répondants estiment bénéficier d'une intégration réussie avec une relation de qualité avec les tuteurs.

Label Engagement Jeunes

Altarea a obtenu une nouvelle fois le Label Engagement Jeunes qui récompense les entreprises engagées qui se démarquent par leur accueil et leur formation des jeunes professionnels, notamment les étudiants, alternants et stagiaires. Cette performance vient saluer l'ambitieuse politique de ressources humaines en faveur des jeunes menée par Altarea depuis plusieurs années.

ENGAGEMENT JEUNES 2024 EMPLOYEUR DE CHOIX

Notre politique recrutement

Le Groupe mène une politique de recrutement qui valorise l'esprit entrepreneurial, un pilier fondamental depuis sa création, et qui reste profondément ancré dans ses pratiques. Altarea adhère fermement à des valeurs essentielles telles que la non-discrimination, l'intégrité, l'éthique dans les affaires, la diversité et l'intergénérationnel.

La DRH a à cœur d'attirer et de retenir des talents qui pourront pleinement s'épanouir au sein des métiers et de sa culture. Dans un contexte de compétitivité et de transformation rapide du marché de l'immobilier, la plateforme de recrutement SmartRecruiters a été mise en place pour soutenir les managers dans la recherche de futurs collaborateurs.

En matière d'égalité entre les femmes et les hommes, Altarea continue de sensibiliser les recruteurs et managers au principe de non-discrimination à l'embauche et aux biais cognitifs (sexisme, inclusion, etc.), afin de faire évoluer les stéréotypes, notamment de genre. Le Groupe s'efforce de recruter davantage de femmes et d'hommes dans les postes où ils sont sous-représentés, pour favoriser une plus grande mixité.

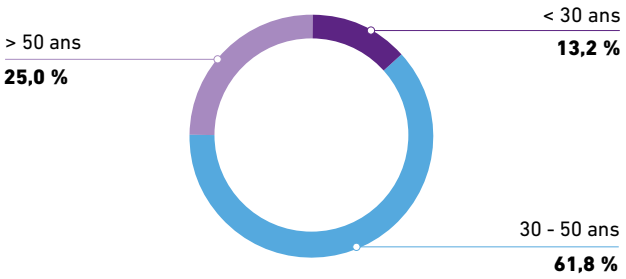
Dans ce cadre, Altarea a demandé à ses prestataires de garantir un processus de recrutement mixte, où les candidats sont reçus par au moins une femme et un homme, et où, à compétences égales, la candidature d'au moins une femme et un homme est présentée. Enfin, Altarea souhaite promouvoir les métiers de l'immobilier pour encourager la parité dans les métiers traditionnellement non mixtes.

157 nouveaux talents ont été recrutés et ont rejoint le Groupe en CDI. Une partie des postes à pourvoir se fait également *via* la mobilité interne (cf. *infra*) accompagnée de formations professionnelles permettant ainsi de donner la priorité aux talents du Groupe.

Faciliter l'accès à l'emploi à tout âge

Agissant en entreprise responsable, le Groupe considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors comme une priorité pour faciliter l'insertion durable dans l'emploi et garantir une transmission des savoirs entre les générations. La cible privilégiée : les jeunes de moins de 27 ans et les salariés de plus de 55 ans. En identifiant et comprenant les différences entre les générations, le Groupe est en mesure de répondre plus spécifiquement aux attentes de chacune d'entre elles et surtout accroître la performance collective grâce à l'intergénérationnel.

TRANCHE D'ÂGE DES COLLABORATEURS



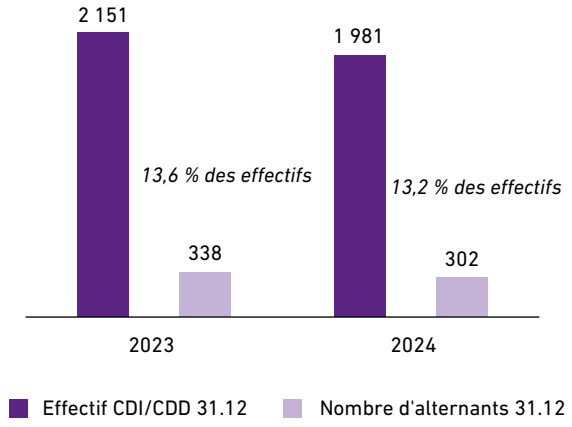
La répartition des effectifs montre une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences. Une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs de plus de 50 ans, afin de valoriser leur expérience et favoriser la transmission des savoirs. Parallèlement, le développement et la formation des talents de moins de 30 ans restent un levier clé pour assurer la relève et renforcer la dynamique d'apprentissage au sein de l'organisation.

Actions en faveur des jeunes

Ainsi, le Groupe développe une politique depuis plusieurs années autour de l'insertion des jeunes. Altarea a accueilli en 2024 :

- 506 alternants dont 302 dans les effectifs à la fin de l'année, ils représentent plus de 13 % des effectifs du Groupe ;
- 56 stagiaires dont la convention était de plus de trois mois ont également intégré le Groupe pendant leur cursus de formation.

Au cours de l'année, 16 jeunes se sont vu proposer un CDI ou CDD à l'issue de leurs stages ou alternance.



Le Groupe estime avoir un vrai rôle sociétal à jouer en formant de jeunes collaborateurs tant sur leur savoir-faire que sur leur savoir-être dans le monde de l'emploi. Cette première expérience en entreprise doit leur permettre de faciliter leur insertion dans la vie professionnelle. Pour les aider à adopter les codes et les apprentissages, ils bénéficient en plus de leur tuteur/maître de stage d'un *buddy* (marraine/parrain) d'un autre secteur d'activité, des kits d'information transmis à la pré-embauche et de sessions spécifiques d'accueil dédiés aux jeunes (4 sessions organisées en 2024).

Depuis 2018, si plus de 100 collaborateurs ont été formés à la fonction de tuteur, une vingtaine de *buddies* ont accepté, en 2024, d'accompagner les apprentis volontaires du Groupe.

En 2023, Altarea a reçu le prix EMPLOI JEUNES – HUMPACT qui récompense la société la plus favorable à l'emploi des jeunes en France.

Enfin, le dispositif de Graduate Program a été renouvelé pour la 6e fois. Ces jeunes talents issus de grandes écoles sont embauchés en contrat à durée indéterminée pour effectuer trois rotations de six mois sur différents postes (des marques/activités différentes).

Depuis la 1re promotion en 2019, ce sont 35 jeunes qui ont rejoint ce programme avant d'intégrer des fonctions telles que responsable de programmes, analyste, *asset manager* ou responsable du développement dans toutes les filières du Groupe.

Accompagner

Formation & développement des carrières

L'expérience collaborateur au centre des attentions

Chez Altarea, chaque collaborateur participe individuellement et collectivement à la success story du Groupe. Ils sont accompagnés pour faire de chaque étape de leur carrière une expérience apprenante et une réussite partagée. Différentes actions sont mises en place de manière à fidéliser les collaborateurs : la proximité, l'écoute au quotidien, la culture du feedback, les opportunités de carrière *via* la mobilité interne, le développement des compétences, la transversalité des métiers, ou encore le partage de la création de valeur. En plaçant l'expérience collaborateur au cœur des préoccupations, Altarea favorise non seulement l'épanouissement individuel et collectif mais également l'émulation collective pour toujours plus de performance et d'innovation.

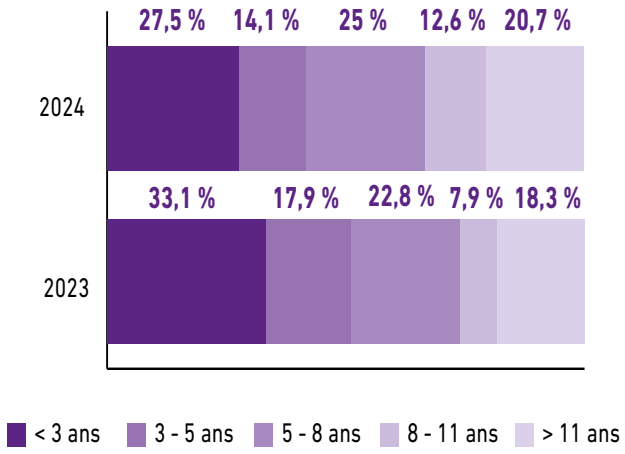
Favoriser la mobilité interne pour fidéliser nos talents

Le Groupe accompagne et fidélise ses talents en plaçant la mobilité intra Groupe au cœur de ses préoccupations. La place de la mobilité a été renforcée compte tenu du contexte économique et social et de l'évolution et de la diversification des activités. La DRH accompagne les collaborateurs dans leurs nouveaux défis professionnels afin de répondre et s'adapter aux nouveaux enjeux *business*. En 2024, et pour la 4e année consécutive, plus de 60 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne, soit plus de 115 mobilités et 101 promotions. La valorisation de la mobilité interne s'impose comme une stratégie adaptative et durable qui reste exceptionnelle dans le marché de l'emploi. Une charte de la mobilité interne a ainsi été mise en place pour accompagner efficacement les collaborateurs. Ainsi, chacun peut exprimer son projet et souhait de mobilité auprès de son manager notamment lors de l'entretien professionnel ou directement auprès de la DRH (entretien RH, bilan carrière). Chaque demande est récoltée et étudiée afin d'accompagner les mobilités à 360 degrés. Des comités de mobilité mensuels sont organisés entre les DRH opérationnels pour rapprocher les postes à pourvoir des projets des collaborateurs voire à identifier de profils pertinents.

Les collaborateurs reçoivent mensuellement une newsletter « ALTAJOBS » portant sur les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités. Pour rappeler à chacun les bonnes pratiques en termes de mobilité, une formation accessible *via* l'Académie Digitale du Groupe a été développée. Ce module donne les bons conseils pour accélérer sa carrière au sein du Groupe. À travers cette newsletter, les actions en faveur de la promotion et de la mobilité interne sont aussi mises à l'honneur. Des missions temporaires sont également proposées afin de découvrir pour une durée déterminée de nouvelles tâches et/ou un environnement de travail tout en répondant à un besoin ponctuel d'une des équipes. Les missions peuvent être à temps plein ou à temps partiel. Le collaborateur maintient ses conditions salariales et ses avantages pendant toute la durée de la mission.

Altarea propose aux collaborateurs de découvrir les métiers des marques par le biais de témoignages managers ou d'interviews des collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité ou encore des « vis ma vie ». Enfin, Altarea met à disposition de ses collaborateurs Jobmaker, une solution 100 % digitale pour les inviter à mener une réflexion professionnelle. Cette plateforme leur garantit la confidentialité et leur offre l'occasion de mener de manière autonome un bilan de leurs compétences. Cet outil les aide à structurer leurs projets, à mieux communiquer sur leurs expériences auprès de leurs managers. En 2024, 57 collaborateurs ont bénéficié de ce service.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ANCIENNETÉ



Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

La mobilité interne contribue à la fidélisation des talents. En 2024, la structure des effectifs en CDI évolue avec une part croissante de collaborateurs ayant plus de 5 ans d'ancienneté (59 % contre 49 % en 2023). Cette progression reflète la fidélisation des talents et l'engagement des équipes dans la durée. Par ailleurs, la part des salariés de moins de 3 ans d'ancienneté diminue, traduisant une dynamique d'intégration plus ciblée et une stabilisation des effectifs dans un contexte d'adaptation aux enjeux du marché.

Formation et développement des compétences

	2024	
	Femme	Homme
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en nb	1 025	784
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en %	57 %	43 %
Total des heures suivies	12 489	7 469
Nombre moyen d'heures par employé	15	13
Nombre total de personnes formées	850	564

	2024
Dépenses totales en formation *(euros)*	3 621421€
Pourcentage de salarié ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	87,6 %
Nombre de jours de formations par an	2 851
Dépenses moyennes de formation par effectif formé	2 561 €

Altarea, en tant qu'entreprise apprenante, accompagne les collaborateurs dans le maintien et l'enrichissement de leurs compétences, la progression continue dans leur savoir-faire et savoir-être, et cultive le plaisir d'apprendre. La DRH fait évoluer ses talents dans un Groupe stimulant en les accompagnant dans un esprit de transversalité et d'ouverture. Chaque année, la DRH détermine un plan de développement des compétences stratégique en lien avec toutes les parties prenantes : comité exécutif, DRH opérationnel, management et élus. Il est adapté au contexte et à la stratégie des activités pour maintenir l'agilité et l'employabilité des équipes. Il garantit à tous des conditions identiques d'accès à la formation professionnelle.

Pour relever ces défis, la DRH Groupe a mis en place diverses initiatives *via* l'Académie « développeuse de Talents ». Depuis sa création en 2017, l'Académie promeut une culture de l'apprentissage en misant sur une diversité de modalités d'apprentissage (présentiel, distanciel, hybride, synchrone, asynchrone) pour répondre aux enjeux de développement des compétences, d'attractivité et de rétention des talents. Ce dispositif met également l'accent sur l'intégration, étape déterminante dans le parcours d'un collaborateur à son arrivée dans le Groupe.

En 2020, en période de Covid, l'Académie a déployé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe sa propre plateforme digitale offrant un large choix de modules à la carte, couvrant des domaines stratégiques tels que la culture et la stratégie du Groupe, les compétences métiers, les *soft skills*, les compétences managériales, ainsi que la prévention en matière de santé et de sécurité au travail. En 2023, l'Académie a lancé son Académie Digitale « Augmentée » en partenariat avec Edflex, proposant des ressources toujours plus variées et adaptées à l'actualité et aux évolutions des métiers.

Aujourd'hui, le plan de développement des compétences articule sa stratégie autour de 4 piliers :

- comprendre : enjeux *business*, évolution contextuelle sectorielle et réglementaire ;
- se développer : accompagnement des *softskills* clés et du management ;
- transmettre : transmission des compétences et des savoirs ;
- se réinventer : formation aux nouveaux métiers.

Altarea poursuit une politique de formation ambitieuse de manière à incarner la « première école de formation des métiers de la transformation urbaine », en permettant à chacun, sans distinction de genre, de se former régulièrement et d'être acteur de son parcours professionnel. Cet accompagnement concerne les collaborateurs – qui peuvent d'ailleurs être eux-mêmes des formateurs internes – et les managers. Un parcours d'excellence managériale, sponsorisé par les membres du comité exécutif, a pour but de perfectionner leur posture managériale (leadership, animer et fédérer une équipe, monter en compétences).

Chaque année, des formations en santé et sécurité au travail sont déployées pour répondre aux besoins réglementaires ou pour sensibiliser les collaborateurs aux premiers secours :

- Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes (SSIAP) ;
- Habilitation électrique (BS BE Manœuvre, HO BE) ;
- Sécurité incendie (guides-files-serre-files, EPI) ;
- Sauveteurs secouristes du travail (SST).

En complément des SST, la DRH du Groupe a été la première entreprise formée aux méthodes de détection des troubles en santé mentale. Il s'agit d'un parcours de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM) permettant de former des secouristes capables de mieux repérer les troubles en santé mentale, d'adopter un comportement adapté, d'informer sur les ressources disponibles, d'encourager à aller vers les professionnels adéquats et, en cas de crise, d'agir pour relayer au service le plus adapté.

Avec l'Académie, la DRH propose des animations au cœur de l'actualité *business*. C'est dans ce cadre que la première démarche apprenante sur le thème de l'Intelligence Artificielle générative a été mise en place. Elle est le fruit d'un travail collectif des équipes de la direction des systèmes d'information, de la direction de la communication et de la DRH. Les collaborateurs bénéficient ainsi d'un parcours obligatoire intitulé « Voyage au centre de l'IA », comprenant 3 modules en ligne (incluant des cas d'usage adaptés aux métiers et outils du Groupe). Un webinaire interne sur les projets pilotes et les expérimentations en cours au sein du Groupe est venu compléter ce parcours. Il se poursuivra en 2025 avec des *masterclass* en format hybride pour continuer à embarquer l'ensemble des collaborateurs.

En 2024, 2 853 jours de formation ont été réalisés, représentant 2,9 % de la masse salariale, soit un montant de 3 621 421 euros.

Pour encourager le plaisir d'apprendre, l'Académie a proposé une semaine d'animation « le Printemps de l'Académie » permettant à chaque collaborateur du Groupe de « cultiver son jardin de compétences » autour de 10 ateliers portant notamment sur l'Intelligence Artificielle générative, le leadership ou la coopération positive. L'Académie a complété sa saison apprenante en diffusant un kit de fiches pratiques pour toujours plus de pédagogie.

100 % des nouveaux collaborateurs ont eu accès à plusieurs modules d'intégration sur l'Académie digitale qui permet de se former – à distance, à tout moment, à son rythme – et ce, dès son arrivée. Certaines formations sont obligatoires pour mieux connaître le Groupe et maîtriser les réglementations obligatoires (loi anticorruption, données personnelles, cybersécurité, RSE…). Selon le poste et l'activité, d'autres formations d'outils métiers sont également à réaliser. Le manager, en charge du bon suivi de l'intégration, veille à ce que ces programmes de formation soient réalisés dans les délais impartis pour une prise de poste optimale, en lien avec la DRH. Outre ce socle de formation obligatoire, Altarea organise des temps d'intégration. En 2024, compte tenu du contexte, le Groupe a réadapté son parcours d'intégration Crescendo, en y conviant l'ensemble des collaborateurs, pour redécouvrir le Groupe dans sa globalité. Il a été repensé en plusieurs étapes : des modules de découverte, des sensibilisations aux thèmes stratégiques tels que la RSE ou les risques, et un temps fort d'échange avec les membres du comité exécutif. Ci-dessous un exemple de parcours :

Enfin, Altarea a généralisé les entretiens de départ de ses collaborateurs. C'est un outil essentiel pour comprendre les raisons d'un départ en collectant des informations sur ce retour d'expérience. Au-delà de s'assurer la continuité de l'activité, il permet d'identifier les éventuels points d'amélioration pour améliorer la rétention de ses talents. Il renforce la bonne relation avec un salarié dont il n'est pas exclu qu'il revienne un jour car certains salariés sont amenés à revenir dans leur vie professionnelle.

En 2024, Altarea a reçu le trophée Silver du Learning Impact Organization Awards qui récompense les stratégies de formations innovantes. Cette distinction a encore plus de sens dans un secteur qui connaît une profonde transformation. Pour la DRH du Groupe, il est plus que jamais nécessaire de former efficacement les collaborateurs pour optimiser leurs performances et préparer le rebond de l'immobilier.

Qualité de vie et conditions de travail

Le Groupe s'engage à promouvoir la prévention, la santé et le bien-être de tous ses collaborateurs tout au long de l'année, en adoptant une approche à la fois collective et individuelle. Altarea continue de développer les actions existantes pour répondre aux besoins du Groupe tout en tenant compte des contraintes personnelles des salariés. La qualité de vie au travail est essentielle pour renforcer l'engagement des collaborateurs, rendant ainsi l'entreprise plus attractive et améliorant sa performance économique et sociale. La « symétrie des attentions » (attention portée aux clients identique à celle portée aux collaborateurs) fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés.

Dispositifs RH favorisant l'organisation du travail

Pour Altarea, la QVCT, c'est aussi savoir se situer dans son métier, son entreprise, connaître les perspectives de carrière, connaître son environnement, les règles applicables, les dispositifs présents dans le Groupe etc. Managers et salariés peuvent s'appuyer sur leurs DRH opérationnels dont la proximité et l'accessibilité permettent un accompagnement renforcé. Tous les salariés doivent également pouvoir connaître ou identifier leurs interlocuteurs en matière de recrutement, gestion de carrière comme pour les aspects administratifs et de paie.

Les dispositifs d'entretiens tels que l'entretien annuel et l'entretien professionnel sont des moments d'échange entre le manager et le salarié. Il s'agit notamment de fixer les objectifs, examiner les meilleurs moyens possibles de les réaliser, évaluer la charge de travail, améliorer les relations et les conditions de vie professionnelles et assurer la meilleure gestion de carrière possible du salarié. La DRH met à la disposition des managers des guides et supports, et les accompagne pour préparer ces entretiens selon leurs besoins. La DRH organise le suivi, le *reporting* et les suites envisagées : formations, souhaits de mobilité…

Au-delà de ces entretiens, le manager et le collaborateur ont des échanges réguliers sur les objectifs et les activités. Un module de conversation continue complète le dispositif d'entretien annuel pour assurer un échange constant sur le bon déroulement des objectifs tout au long de l'année et encourager la culture du feed-back. Enfin, les espaces RH sur l'Intranet permettent de répondre aux besoins d'information des salariés du Groupe en la matière, notamment par le biais des accords collectifs, des règlements intérieurs et autres informations qui y sont publiées ainsi que par les outils RH mis à leur disposition.

Indicateurs de santé et sécurité

	2024
Nombre d'accidents du travail	10
Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0
Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	2,9
Nombre de jours perdus	651

Le Groupe poursuit activement sa politique de prévention des risques professionnels, plaçant la sécurité et la santé de ses collaborateurs au cœur de ses priorités. L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité. En 2024, le Groupe maintient un taux d'absentéisme faible (3,0 %), témoignant d'un environnement adapté aux conditions de travail et d'un suivi rigoureux des conditions de travail.

Le taux de fréquence des accidents du travail reste également contenu, avec un niveau de 2,9 % en 2024, confirmant les efforts déployés pour limiter les risques professionnels. En 2023, ce taux était de 2,1 % illustrant une gestion proactive et une amélioration continue des dispositifs de prévention.

- l'absentéisme fait l'objet d'un suivi attentif, avec des données régulièrement analysées et partagées avec la direction ;
- les accidents du travail sont systématiquement étudiés afin d'identifier les causes et mettre en place des mesures adaptées pour éviter leur récurrence.

Ces résultats renforcent l'engagement du Groupe en faveur d'un cadre de travail sécurisé et propice à la performance collective.

Conciliation entre vie professionnelle et vie personnelle et familiale

Altarea, en tant qu'employeur responsable et Entreprise « Citoyenne », souhaite marquer sa volonté de poursuivre et développer ses actions existantes en matière de QVCT afin de favoriser l'amélioration des conditions de vie au travail. Pour Altarea, l'équilibre de la vie professionnelle et personnelle contribue au développement et à la performance tant pour les salariés que pour l'entreprise. C'est pourquoi le Groupe a mis en place différentes mesures regroupées au sein d'un Socle social commun.

Charte sur le télétravail

À la frontière entre l'efficacité, la conciliation de la vie personnelle et la vie professionnelle et la démarche RSE, une charte sur le télétravail existe au sein du Groupe depuis 2018. Le télétravail représente une modalité qui peut s'inscrire dans le quotidien de chaque collaborateur tout en préservant la dynamique collective. Le bureau reste chez Altarea un lieu où les salariés se retrouvent pour créer du lien social et où le travail en mode projet est favorisé.

Depuis 2021, une nouvelle charte a été adoptée pour élargir les conditions de recours au télétravail offrant de la flexibilité aux collaborateurs et prenant en compte leurs situations professionnelles et personnelles. Le Groupe a su s'adapter en faisant preuve d'agilité dans l'exécution du travail à distance, en présentiel et en format hybride. Lors de la pandémie de la Covid, un certain nombre d'outils ont été mis à la disposition des managers et des collaborateurs avec notamment le kit du télétravailleur, les modules de formation sur comment manager à distance et un outil de gestion permettant d'organiser le travail des équipes.

Mesures d'amélioration en matière de parentalité et vie familiale

De nombreuses actions existent au sein du Groupe pour prendre en compte à la fois les besoins opérationnels et les contraintes personnelles et familiales des collaborateurs grâce à un accompagnement de proximité des équipes RH.

Altarea accorde à tous les collaborateurs du Groupe des congés exceptionnels au-delà du Code du travail, pour les accompagner lors d'événements personnels et familiaux majeurs, tels que le mariage du collaborateur ou d'un membre de sa famille, la naissance ou l'adoption, le décès, la rentrée des classes ou un déménagement… Ces absences ne sont pas déduites des congés et sont sans incidence sur la rémunération des salariés.

Tous les collaborateurs du Groupe sont autorisés à bénéficier d'un congé pour raisons familiales, conformément aux dispositions prévues par le socle social de l'entreprise et les conventions collectives de l'immobilier applicables.

	2024		
	Femmes	Hommes	Total Groupe
% de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %
% de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	18,15 %	17,82 %	18,01 %

Lecture : 18,15 % des femmes du Groupe ont bénéficié d'au moins un congé pour des raisons familiales.

Depuis 2018, Altarea garantit le maintien de la rémunération brute sans condition d'ancienneté pendant le congé de maternité pour toutes les salariées. Le congé parental d'éducation, dans la limite d'une année, compte à 100 % pour le calcul de l'ancienneté du salarié, et non à 50 % tel que prévu par la loi. À leurs retours, un entretien de suivi individuel est organisé par le manager en lien avec la DRH de proximité. Pendant le congé de paternité et d'accueil de l'enfant, Altarea maintient la rémunération brute dès un an d'ancienneté, et, pendant toute la durée de l'absence du salarié, soit désormais 25 jours.

En outre, les collaborateurs bénéficient de différents types de congés : enfant malade, congé de solidarité familiale ou congé parental d'éducation. Des campagnes de don de jours sont lancées lors de la fin des périodes de congés et de RTT ainsi qu'en cas de demande de collaborateurs.

L'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle passe enfin par le respect des horaires de travail et des temps de repos, mais également par une utilisation équilibrée des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) qui font aujourd'hui de plus en plus partie intégrante de l'environnement de travail, et sont indispensables au fonctionnement du Groupe. Les NTIC doivent se concevoir comme un outil facilitant le travail des salariés. À cet égard, Altarea rappelle que les collaborateurs disposent d'un droit à la déconnexion dans le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire prévus par la loi, hors circonstances exceptionnelles. Une charte sur le droit à la déconnexion est mise en place au niveau du Groupe. En outre, les collaborateurs sont régulièrement sensibilisés à cette thématique et au bon usage des outils numériques notamment *via* Altawellness qui propose des ateliers ou des interventions en ce sens : gestion du temps et des priorités, bons usages numériques, bonnes pratiques éviter l'hyper connexion.

Rémunération

Rémunération et partage de la valeur

Altarea garantit une rémunération identique pour un même poste à expériences et compétences égales, durée de travail et qualifications équivalentes. La rémunération est déterminée selon des critères objectifs basés sur le niveau de diplôme, l'expérience et les pratiques du marché. L'égalité professionnelle est une composante essentielle des systèmes de rémunération proposés par Altarea.

La politique de rémunération mise en place au sein d'Altarea intègre un système variable basé sur des critères de performance liés à la réalisation d'objectifs individuels et collectifs. Ainsi la plus grande partie des collaborateurs est éligible à une prime de performance annuelle. Les collaborateurs sont également associés aux réussites collectives *via* notamment l'intéressement et/ou la participation. Des avantages salariaux spécifiques sont également inclus dans le plan de rémunération en fonction des postes (véhicules de fonction, crédit mobilité, équipement informatique, trés bonnes garanties mutuelles et prévoyance).

Une politique en faveur de l'actionnariat salarié

Altarea a pour ambition de proposer à chaque salarié un actionnaire du Groupe. Pour se faire, le Groupe a déployé depuis 2016 un dispositif unique « Tous en Actions ! ». Ce dispositif permet notamment à chaque collaborateur d'être associé au développement et aux résultats du Groupe s'il le souhaitait d'être actionnaire du Groupe.

Chaque année, le Groupe choisit de renouveler son opération d'augmentation de capital réservée aux salariés qui peuvent y investir au travers de leur intéressement et/ou participation ainsi que des versements volontaires. Ce support d'actionnariat permet aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote ou non selon les années, sur le prix de référence des actions Altarea.

Les collaborateurs bénéficiaires d'une valorisation de performance annuelle peuvent également bénéficier du dispositif innovant « Cash Actions » permettant le versement de cette valorisation en numéraire ou sous forme d'actions gratuites.

Enfin, pour associer encore davantage les managers à la réussite du Groupe, un bonus moyen terme sur 2 ou 3 ans est mis en place au fil des années. Les managers se voient ainsi attribuer des actions gratuites soumises à des conditions de performances financières et extra-financières alignées à la stratégie du Groupe.

Au 31 décembre 2024, 67 % de l'effectif est directement ou indirectement actionnaire du Groupe. La part de cet actionnariat représente 4,3 % du capital.

Dispositifs d'épargne salariale

Altarea a à cœur d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe à travers différents dispositifs notamment la participation aux résultats.

Participation

La participation est un dispositif obligatoire dans les entreprises de 50 salariés et plus, qui a pour objet de garantir collectivement aux salariés le droit de participer aux résultats de l'entreprise. Elle prend la forme d'une participation financière à effet différé, calculée en fonction du bénéfice net de l'entreprise, constituant la réserve spéciale de participation (« RSP »). La participation chez Altarea est liée aux résultats du Groupe. Elle existe en conséquence dans la mesure où ces derniers permettent de dégager une réserve de participation positive.

Intéressement

La direction associe depuis de nombreuses années ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe. C'est dans ce cadre qu'en 2023, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré le contexte économique actuel tendu et incertain dans le secteur de l'immobilier. Les modalités de calcul de l'intéressement ont été choisies afin de traduire la volonté de :

- permettre aux collaborateurs, en contrepartie des efforts consentis, de bénéficier d'un retour financier lié aux résultats et performances réalisés ;
- partager, entre l'employeur et les collaborateurs, le bénéfice de cette réussite commune ;
- donner à chacun une conscience accrue de la communauté d'intérêts existante au sein d'Altarea.

L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au cash-flow des opérations ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat, Collaborateurs et Client.

Plan Épargne Groupe

Altarea a mis en place différents dispositifs d'épargne collectifs au sein du Groupe. Les collaborateurs bénéficient d'un Plan d'épargne d'entreprise (PEE) qui leur permet de se constituer, avec l'aide de celle-ci, un portefeuille de valeurs mobilières et de bénéficier des avantages fiscaux dont est assortie cette forme d'épargne collective. Chacun peut ainsi se constituer une épargne à moyen/long terme. Jusqu'en 2023, chaque PEE était conclu au niveau de chacune des UES et de chaque entreprise pour celles ne faisant pas partie d'une UES. Les parties ont souhaité mettre en place le plan d'épargne au niveau du Groupe *via* la conclusion d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG). Cette décision s'inscrit dans la poursuite d'harmonisation sociale au niveau du Groupe. Ce PEG démontre toujours les mêmes objectifs de développer les synergies existantes entre les différentes sociétés d'Altarea et ses marques, de renforcer davantage le principe de solidarité et de complémentarité qui fait la force du mix des produits développés par le Groupe depuis plusieurs années. La conclusion d'un PEG traduit l'harmonisation de statuts sociaux qui favorise les mobilités professionnelles des collaborateurs entre sociétés et permet dans ce cadre de faciliter sa gestion administrative. La mutualisation des comptes vise à simplifier la gestion du plan et à sécuriser le montant d'avoir pour une gestion plus efficace.

Plan Épargne Retraite Collectif

Le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCOL), dispositif facultatif mis en place pour l'ensemble des salariés d'Altarea, permet à ces derniers de se constituer un revenu complémentaire pour la retraite dans des conditions fiscales avantageuses. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite.

En 2024, les CSE et la direction d'Altarea ont modifié leurs accords PEG et PERCOL afin d'intégrer trois nouveaux cas de déblocage :

- pour financer des travaux énergétiques au sein de la résidence principale ;
- pour financer l'achat d'un véhicule propre (100 % électrique ou à l'hydrogène) ;
- pour financer les dépenses liées à l'activité de proche aidant.

Désormais, les montants potentiellement versés au titre de la prime de partage de la valeur peuvent également être versés aux PEG/PERCOL.

L'équité salariale

Le système de rémunération mis en place au sein d'Altarea garantit l'équité de traitement entre les collaborateurs. Le Groupe s'engage activement à réduire les écarts éventuels de rémunération entre les genres en mettant en œuvre un plan d'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Les salaires proposés à l'embauche ainsi que les augmentations suggérées par les managers sont soumis à la validation tant des responsables des ressources humaines que du responsable de la *business unit*. Les managers bénéficient de l'accompagnement des équipes ressources humaines pour garantir l'application des critères d'attribution des augmentations.

À ce titre, les entités qui composent le Groupe ont mesuré les indicateurs dans un index de l'« égalité femmes/hommes » conformément aux dispositions en vigueur.

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2024 sont les suivantes pour les sociétés concernées :

	2024
Unité Économique et Sociale Altarea	89 /100
Unité Économique et Sociale Cogedim	86 /100
Unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine	90 /100
Unité Économique et Sociale Woodeum	86/100
Cogedim Services Exploitation	91 /100

Il est à noter que la multitude de métiers qui compose le Groupe explique la dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces notes ont par conséquent une valeur indicative. De plus, la rémunération des cadres est, selon la nature de la fonction exercée et du niveau de responsabilité, complétée d'une part variable.

Altarea proroge, année après année lors de ses campagnes de révisions salariales, l'intégration d'un budget dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents, si des situations venaient à être identifiées.

Salaires décents

Conformément aux lignes directrices en matière de *reporting* et compte tenu de ses pratiques, le Groupe s'assure que ses employés perçoivent un salaire au moins égal ou supérieur au salaire minimum national dans les pays où il est présent, à savoir en France, Espagne et Italie. Altarea respecte en outre les différentes obligations conventionnelles en la matière.

En tant qu'élément fondamental de sa stratégie de rémunération, le Groupe reconnaît l'importance de rester aligné sur les exigences légales et a donné la priorité au respect des normes nationales en matière de salaire minimum.

Le Groupe verse à l'ensemble des collaborateurs un salaire décent. C'est-à-dire un salaire qui permet aux collaborateurs de satisfaire leurs besoins fondamentaux et de vivre dans la dignité, que ce soit la capacité de couvrir des besoins essentiels tels que l'alimentation, le logement, l'habillement, les soins de santé, l'éducation et le transport.

Ratio de rémunération

	2023	2024
Cadre	25,0 %	22 %
Employé	- 11 %	- 16 %
Agent de maîtrise	- 1 %	6 %

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes au sein d'Altarea est calculé comme la différence entre le salaire annuel moyen des hommes et le salaire annuel des femmes, exprimés en pourcentage du salaire annuel moyen des hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des cadres s'explique en grande partie par une proportion plus élevée d'hommes aux postes de direction et de gemmes aux postes de soutien et opérationnels. Dans le cadre de sa politique de recrutement pour promouvoir la promotion et l'embauche de femmes dirigeantes, le groupe Altarea poursuit sa démarche afin de réduire les écarts de rémunération entre les genres.

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2024
Groupe	Assurer une politique de rémunération compétitive et alignée sur la performance	788 %

En 2024, le ratio de rémunération annuel entre la personne la mieux rémunérée du Groupe et le reste des collaborateurs est de 788 %. Le ratio annuel est calculé sur la base du forfait annuel, en prenant en compte le brut fiscal des salariés, hors alternants.

Protection sociale

Tous les collaborateurs d'Altarea bénéficient d'une protection sociale assurée par le Groupe, offrant une couverture contre la perte de revenus liée à des événements majeurs de la vie tels que : maladie, chômage (à condition que le collaborateur soit employé par le Groupe), accident du travail, invalidité acquise, congé parental et retraite.

4.3.1.3 [S1-2] : Processus de dialogue avec le personnel et les représentants des travailleurs sur les impacts

Enjeux du Dialogue social

Le dialogue social constitue l'un des piliers principaux de la politique des ressources humaines. Pour Altarea, le dialogue social n'est pas seulement une obligation légale ou une pratique de bonne gouvernance. En plaçant les collaborateurs au cœur des processus décisionnels, il crée les conditions d'une croissance durable et partagée.

Dans le contexte actuel, le dialogue social revêt une importance accrue, tant pour la direction que pour leurs collaborateurs représentés par chaque CSE. Il garantit que les décisions prises tiennent compte des intérêts de toutes les parties prenantes.

Le dialogue social d'Altarea favorise un climat de confiance et de transparence avec les partenaires sociaux. C'est dans le cadre de ce respect mutuel qu'à travers leurs élus notamment, les collaborateurs peuvent s'exprimer et participer aux décisions qui les concernent.

Grâce au dialogue social, les salariés peuvent ainsi faire remonter leurs préoccupations et proposer des améliorations concrètes. Cela peut concerner des aspects variés tels que la sécurité au travail, l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, ou encore les opportunités de formation et de développement professionnel. En échangeant et prenant en compte les attentes, toujours en lien avec les élus et les services de santé au travail, Altarea promeut et met en place des conditions de travail optimales pour les collaborateurs. La DRH coconstruit ainsi sa politique de prévention des risques notamment psychosociaux en mettant à jour régulièrement ses documents uniques et en renforçant sa politique de prévention via Altawellness notamment. Les réflexions communes contribuent à améliorer la qualité de vie au travail. La cohésion sociale ressortant d'un dialogue social de qualité est essentielle pour maintenir des relations de travail respectueuses et productives.

Le dialogue social reste un des leviers de performance d'Altarea, permettant de co-construire des solutions innovantes et adaptées aux besoins de tous. Tel est l'exemple de l'arrivée de l'Intelligence Artificielle générative déployée au sein du Groupe en lien avec les partenaires sociaux sensibilisés aux différents enjeux de cette nouvelle technologie où il est nécéssaire que chaque collaborateur puisse être accompagné.

Dialogue social quotidien avec les représentants du personnel

Lors de la mise en place des CSE, la DRH et les élus ont souhaité organiser cette instance pour la rendre plus efficace et en cohérence avec la réalité économique et sociale de l'entreprise. Des modalités de fonctionnement et des moyens ont été mises en place pour permettre aux représentants du personnel d'assurer leurs missions avec efficacité ; la direction restant à l'écoute des besoins de ses élus pour les accompagner dans leurs missions, notamment en formant chaque élus à cette mission.

La direction et les partenaires sociaux se réunissent mensuellement auxquelles s'ajoutent les différentes commissions (CSSCT, commission santé sécurité et conditions de travail, commission formation, égalité professionnelle, Logement...). Par ailleurs, la DRH favorise les temps d'échanges préparatoires aux réunions des instances à travers des sous-commissions et ateliers de travail (mise à jour du Socle social Commun, évolution de la Mutuelle), en lien avec les différents Référents (Harcèlement et agissements sexistes, Santé...) pour remonter les points de vue des collaborateurs susceptibles d'être particulièrement exposés à des impacts et/ou marginalisés (collaborateurs reconnus travailleurs handicapés, dont le genre est sous-représenté). Selon les filiales, la DRH organise aussi des réunions préparatoires sur les ordres du jour avec les membres du Bureau du CSE et des CSSCT.

La structuration sociale a été organisée avec les élus dans le cadre de la mise en place d'UES pour tenir compte de la réalité du terrain et garantir le bon niveau de représentativité des collaborateurs. Plusieurs CSE sont mis en place sur plusieurs UES regroupant les marques et/ou activités.

En 2021, la direction et les CSE du Groupe ont souhaité mettre en place un Comité des activités sociales et culturelles inter-entreprises (CASCI) pour permettre à l'ensemble des collaborateurs de bénéficier d'œuvres sociales communes (ex : en matière d'activités sportives). Les premières actions se sont tenues en 2022 notamment via le bénéfice d'une subvention sport pour tous et de différents événements ou offres tout au long de l'année.

En 2023, la direction a proposé de regrouper les différents CSE dans un format inédit : un « CSE des marques ». Cette instance *ad hoc* regroupe l'ensemble des élus titulaires et suppléants de chaque CSE afin de présenter des informations communes et identiques à l'ensemble des activités/marques. Ce modèle a pour objectif de créer un niveau de dialogue social supplémentaire au niveau du Groupe. Cette instance, pilotée par la DRH et les représentants du personnel, accueille différents invités comme la Gérance, les membres du Comex ou des experts-métiers selon les thématiques.

En outre, en instaurant des mécanismes de négociation collective sur l'épargne salariale par exemple, le dialogue social quotidien, organisé et pilotée par marque et au niveau du Groupe, Altarea prévient les désaccords et assure une répartition équitable des intérêts et des responsabilités. Chaque année, un bilan des différentes réunions ainsi que des accords et décisions unilatérales est présenté aux CSE et à ses différentes commissions (CSSCT, Égalité professionnelle...).

Réglementaire social harmonisé

Le Groupe garantit pour ses filiales un cadre réglementaire social commun basé sur une harmonisation en respectant les différentes conventions collectives applicables aux collaborateurs.

L'harmonisation se met en place lors des différentes acquisitions du Groupe avec la mise à jour du Socle Social Commun pour que tous les salariés disposent des meilleurs avantages sociaux (en dehors des Résidences seniors qui ont leurs propres pratiques en lien avec les spécificités de leurs métiers) : durée du travail, maladie et accident de travail, départ à la retraite, ancienneté, politique de formation, mesures pour améliorer le bien-être et la qualité de vie au travail). Le cadre réglementaire social est également identique sur les :

- Charte du Droit à la déconnexion ;
- Charte Éthique et son Code de Conduite ;
- Charte Informatique et Note d'information sur les données du personnel ;
- Charte télétravail ;
- Plans d'actions similaires sur l'égalité professionnelle et la QVCT.

Cette démarche d'harmonisation du réglementaire au niveau du Groupe a pour objectif de :

- Créer une culture sociale commune
- Renforcer le principe de solidarité et de complémentarité au sein du Groupe ;
- Développer les synergies existantes au sein d'Altarea ;
- Favoriser les mobilités professionnelles entre marques et activités.
- Garantir un cadre réglementaire élevé

Le réglementaire social est ainsi coconstruit avec les représentants du personnel dans le cadre de procédures d'informations et consultations et des textes précités, dans le respect de l'intérêt collectif et individuel conformément notamment aux droits et libertés fondamentaux.

NB : 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 traduit par des échanges en direct entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

4.3.1.4 [S1-3] : Processus de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de faire part de ses préoccupations

Mesures contre la violence et le harcèlement au travail

Le Groupe garantit un environnement de travail sûr et respectueux pour tous. Altarea interdit strictement toute forme de harcèlement ou de violence envers ses collaborateurs, clients, prestataires ou tout autre tiers. Chaque collaborateur, quelle que soit sa fonction, ancienneté ou position hiérarchique, doit agir avec professionnalisme et loyauté, tant en interne qu'avec les partenaires externes, dans le respect des lois et des règlements du Groupe (règlement intérieur, charte éthique, code de conduite).

Altarea a mis en place des procédures et des canaux pour recueillir les préoccupations et besoins de chacun. Tous les acteurs internes sont mobilisés selon les thématiques : ligne hiérarchique, DRH, élus, déontologue, membres du comité d'éthique, et référents harcèlement et agissements sexistes (Groupe et CSE). La pluralité des canaux assure la disponibilité de ces derniers. En cas de signalement de harcèlement et d'agissements sexistes, une enquête interne est mise en place et la direction prend les mesures conservatoires nécessaires puis les sanctions appropriées le cas échéant.

Altarea a instauré des procédures spécifiques pour guider les collaborateurs dans les questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et transparente :

- la procédure d'alerte éthique permet de signaler toute situation de non-conformité de manière confidentielle, garantissant les droits des lanceurs d'alerte ;
- la procédure de gestion des conflits d'intérêts aide chaque collaborateur à identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts, afin de protéger les intérêts, l'image et la réputation du Groupe.

Les processus de diffusion et de suivi des plaintes sont traités dans l'ESRS G1-1.

4.3.1.5 [S1-4]Actions concernant les incidences importantes sur les effectifs de l'entreprise, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

En ce qui concerne les **actions de remédiation**, Altarea a défini un processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs matériels sur les droits de l'homme de son personnel, tel que mentionné dans le S1-3. Aussi, comme mentionné en S1-2, dans le cadre du dialogue social avec le personnel de l'entreprise et ses représentants, le Groupe entretient des interactions régulières avec l'ensemble des parties prenantes. Altarea veille à mettre en place les actions nécessaires pour remédier aux impacts négatifs matériels et s'engage à mettre en oeuvre un plan d'action correctif. Chaque action veille a obtenir un résultat positif sur les effectifs de l'entreprise; le recrutemente et la formation des alternants se traduisent par un taux de transformation en CDI élevé.

Ainsi, au regard des impacts potentiels identifiés pour le personnel de l'entreprise, les équipes des ressources humaines et ressources internes, sont mobilisées pour leur expertise et leurs compétences au sein du Groupe. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (cabinets d'audit, conseil...), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Commentaires
Marque employeur					
Recruter et former des jeunes talents aux métiers de l'immobilier	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Attirer un vivier de talent pour assurer le renouvellement des générations de l'immobilier	Une promotion annuelle pour les *Graduate*, de 5 collaborateurs. 13,2 % d'alternants au 31/12	*Graduate program* et la campagne annuelle d'alternant. Des temps privilégiés d'intégration, avec des tuteurs et des *buddies*.
S'engager pour une représentation paritaire des talents au sein du secteur de l'immobilier	L'ensemble des salariés de l'entreprise	Groupe	Faire évoluer les stéréotypes liés à l'immobilier et favoriser l'égalité des chances	76 % des femmes promus ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 36 Nationalités	Signature des : Charte de la parité dans l'immobilier Adhésion à l'Association française des managers de la diversité « Elles bougent »
Qualité de Vie et les Conditions de Travail					
Formation des collaborateurs du Groupe sur la sécurité et la santé au travail	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de santé du travail, et réduire le taux d'absentéisme	88 % de l'effectif formé	Développement de la marque Altawellness, ayant vocation à mener des actions de sensibilisation et de prévention sur la QVCT. Une newsletter est transmise périodiquement pour promouvoir différentes thématiques
Création d'un CSE des marques	L'ensemble des élus du Groupe représentant les salariés	Groupe	Créer un nouveau niveau de dialogue social au sein du Groupe avec un canal unique		

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Commentaires
Rémunérations & avantages sociaux					
Partage de la valeur des performances collectives	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Déclencher un plus grand nombre d'objectifs fixés dans l'accord d'intéressement	Près de 21 % des critères atteints en 2023	Mise en place des programmes de suivi de ces indicateurs
Partage de la valeur des performances collectives	L'ensemble des salariés de CSE	CSE	Mettre en place un accord d'intéressement	Accord d'intéressement signé entre la société et les partenaires sociaux	
Développement de l'actionnariat salarié *via* le dispositif « Tous en Actions ! »	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Poursuivre le développement de l'actionnariat salarié par une augmentation de la proportion des salariés actionnaires	Taux de participation : Cash Actions = 33 % FCPE Actions Altarea = 25,5 %	Dispositif « Cash Actions » permettant d'opter pour un paiement de la prime sous forme d'actions gratuites du Groupe Dispositif « FCPE Actions Altarea » permettant au salarié d'investir dans l'action Altarea au travers du PEG
Équité salariale entre les femmes et les hommes	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Conserver le niveau de notation de l'index EgaPro du Groupe	UES Altarea : 89 /100 UES Cogedim : 86 / 100 UES Histoire & Patrimoine : 90 /100 UES Woodeum : 86/ 100 Cogedim Services Exploitations : 91 / 100	Budget d'augmentations individuelles dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents
Formation & développement des carrières					
Contribution à l'évolution professionnelle des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Privilégier la mobilité interne pour investir dans ses employés et augmenter leur engagement.	67,4 % des postes pourvus en mobilité interne	Une newsletter « ALTAJOBS » est transmise mensuellement pour informer sur les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités
Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Augmenter l'employabilité des collaborateurs et leurs compétences pour s'adapter aux nouvelles évolutions	87,8 % formé	L'Académie a continué à proposer des formats apprenants innovants

Remarques concernant les actions déployées pour le personnel de l'entreprise :

Le champ d'application des actions clé d'Altarea couvre l'ensemble des salariés sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement dépend de leur intégration au socle social, de leur convention collective et des accords passés avec les représentants du personnel.

De plus, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altarea sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, l'objectif est d'être en constante amélioration et de permettre le *reporting* de l'ensemble de ses actions sous deux années, conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus

4.3.1.6 [S1-5] Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités significatifs

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts, risques et opportunités potentiels, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour le personnel de l'entreprise.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Valeur 2024	Valeur de référence	Période	Commentaires
Viser le zéro accident sur les différents lieux de travail	Les salariés du Groupe	Groupe	0 accident	10	En 2023 : 8	Objectif continu	
Former et embarquer l'ensemble des collaborateurs à l'IA générative	Les salariés du Groupe	Groupe	100 % des collaborateurs sensibilisés	24,5 % des collaborateurs sensibilisés.	N/A	Objectif à court terme	Déploiement d'un parcours de formation obligatoire sur mesure
Améliorer le taux de féminisation des instances managériales au sein du Groupe	Les salariés du Groupe	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Faire mieux que N	35,3 %	En 2023 : 34.9 % des femmes encadrent plus de 3 CDI	Objectif continu	Critères liés à l'accord d'intéressement
Maintenir un niveau de mobilité et promotion interne suffisant	Les salariés du Groupe	Groupe	+ 40 %	67.4 %	En 2023 : 50,7 %	Objectif continu	
Maintenir notre index sur l'« égalité femmes/ hommes »	Les salariés du Groupe	Groupe	Avoir une moyenne groupe équivalente à l'année N	UES Altarea : 89 /100 UES Cogedim : 86 /100 UES Histoire & Patrimoine : 90 /100 UES Woodeum : 86/ 100 Cogedim Services Exploitations : 91 /100		Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts et des risques matériels identifiés ont été définies pour 2024. Elles font l'objet d'un dialogue formel avec les représentants du personnel lors des différentes réunions.

Le suivi de ces cibles permet de suivre les performances d'Altarea et d'assurer la réalisation des objectifs à atteindre, ainsi que d'en tirer des enseignements.

Principaux indicateurs sociaux

4.3.1.7 [S1-6] Caractéristiques des salariés de l'entreprise

Présentation des informations sur les effectifs par sexe. (1)

Nombre d'employés	
Sexe	**2024**
Hommes	847
Femmes	1 134
Autres	0
Non communiqué	0
EFFECTIFS TOTAUX	**1 981**

	Exercice 2024
Nombre d'employés ayant quitté le Groupe	361
Taux de départ du personnel	17,9 %
Taux de rotation du personnel	12,3 %

(a) Les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP).

Évolution des effectifs du Groupe

Scope	Objectif/engagement	Résultat 2024	Évolution 2023-2024	Commentaire de tendance
Groupe	Adapter les effectifs aux enjeux du marché	Effectifs au 31/12 = 1981	↘	Réduction des effectifs en cohérence liée à la crise immobilière notamment résidentielle.
Groupe	Assurer un taux de départ maîtrisé	Un taux de départ de 17,9 %	↗	Évolution naturelle des mobilités en cohérence avec l'évolution du marché.
Groupe	Ajuster le recrutement aux priorités stratégiques	157 recrutements	↘	Recrutements ajustés en réponse au contexte immobilier.

Présentation du nombre de salarié dans les pays où l'entreprise compte au moins 50 salariés représentant au moins 10 % de son nombre total de salarié.

Pays	Nombre de salariés CDI CDD (effectifs)
France	1963

Les salariés établis dans les filiales en Italie et en Espagne ne sont pas comptabilisés étant donné que ces activités comportent moins de 50 salariés.

Présentation des informations sur les salariés par type de contrat, ventilées par sexe

Effectifs au 31/12/2024	Femme	Homme	Autres (*)	Non communiqué	Total
Nombre de salariés	1 134	847	0	0	**1 981**
Nombre de salariés en CDI	1 117	837	0	0	**1 954**
Nombre de salariés en CDD	17	10	0	0	**27**
Nombre de salariés à temps plein	1 074	844	0	0	**1 918**
Nombre de salariés à temps partiel	60	3	0	0	**63**

Dans le cadre de la préparation des indicateurs demandés au titre de la CSRD, les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP) pour tous les indicateurs liés aux mouvements de personnel, tels que les départs, les recrutements et le turnover. En ce qui concerne les chiffres relatifs au nombre total de salariés, nous utilisons les effectifs physiques à la fin de la période de *reporting*. L'utilisation des ETP est quant à elle réservée aux cas spécifiques où cette mesure est expressément requise.

Pour rappel, un **équivalent temps plein (ETP)** correspond à une unité de mesure standardisée permettant d'exprimer les volumes de travail en termes de temps de travail à temps plein. Par exemple, un salarié à mi-temps représente 0,5 ETP, tandis qu'un salarié à temps plein correspond à 1 ETP. Cette mesure vise à harmoniser les comparaisons et analyses des volumes d'activité au sein de l'organisation.

L'effectif de l'entreprise n'est pas présenté dans les états financiers consolidés du Groupe, car ces derniers sont établis selon les normes IFRS, lesquelles ne requièrent pas la divulgation du nombre d'employés. Par conséquent, il n'est pas possible d'établir d'une cross-référence entre cette information et les états financiers. Afin d'assurer la transparence et la complétude du rapport, l'effectif est cependant détaillé dans la présent section, conformément aux exigences.

4.3.1.8 [S1-8] Couverture des négociations collectives et dialogue social

	Couvertures des négociations collectives	Dialogue social	
Taux de couverture	Salariés – EEE (pour les pays avec > 50 salariés représentant > 10 % du total des salariés)	Salariés – non EEE (estimation pour les régions avec > 50 salariés représentant > 10 % du total des salariés)	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement) (pour les pays avec > 50 salariés représentants > 10 % du total des salariés)
0 – 19 %			
20 – 39 %			
40 – 59 %			
60 – 79 %			
80 – 100 %	99,9 %		99,9 %

NB : 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 traduit par des échanges en direct entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

4.3.1.9 [S1-9] Métriques de diversité

Répartition des salariés par sexe

Scope	Objectif/engagement	Effectifs par genre au 31 décembre	2024	Évolution 2023-2024
Groupe	Favoriser un équilibre durable entre les genres et promouvoir la mixité au sein du Groupe.	Femme	57 %	↗
		Homme	43 %	↘

Les informations présentées ci-dessus sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

4.3.2.1 Introduction

Altarea est un donneur d'ordre important, acteur sur plusieurs métiers de l'immobilier (promotion immobilière et gestion d'actifs principalement). Une large part des achats du Groupe sont liés à son activité de promotion (gros œuvre, second œuvre, études, etc.) et les achats restants sont principalement relatifs à l'exploitation des centres commerciaux et aux frais généraux.

4.3.2.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Garanties sociales sur la chaîne de valeur *(Matérialité limitée)*

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, qui a mis en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail. Néanmoins, le secteur de l'immobilier fait face à des défis concernant les droits de l'homme et, afin d'aller au-delà du respect des lois et réglementations, Altarea renforce sa démarche d'achats responsables année après année.

Ainsi, le Groupe a identifié deux impacts liés à des potentiels incidents ponctuels, rassemblés sous l'enjeu « Garanties sociales sur la chaîne de valeur » dans le cadre de son analyse de double-matérialité. Grâce à une analyse des enjeux de durabilité du secteur, ainsi que grâce à des échanges avec les équipes opérationnelles, il a été identifié que les impacts potentiels concernent plus particulièrement les travailleurs sur les chantiers et dans les centres commerciaux d'Altarea, sans distinction de niveau de risque selon les territoires d'implantation du Groupe. Il s'agit d'impacts potentiels dont on ne peut prévoir l'horizon temporel. Aucun risque ou opportunité matériel n'a été identifié pour Altarea.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif potentiel	**Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal…) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat)**	**Chantiers :** Travailleurs sur les chantiers de construction		**Exploitation :** Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)
Impact négatif potentiel	**Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)**	**Chantiers :** Travailleurs sur les chantiers de construction		**Exploitation :** Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)

Interaction des impacts matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Le non-respect des garanties sociales ou l'exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques peut exposer ces derniers à des conditions de vie précaires, à une insécurité économique ou encore à des risques d'accidents. Les impacts potentiels sur le modèle économique et la stratégie d'Altarea (interruption des activités (chantier, par exemple) liée à des accidents ou à des protestations, augmentation des coûts liés à la mise en conformité, etc.) sont limités.

Depuis plusieurs années, le Groupe a entrepris une démarche d'achats responsables, avec pour objectif de concentrer les efforts sur les impacts matériels identifiés. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales d'Altarea, prévoit :

- **des actions généralisées** (déploiement d'une charte d'achats responsables Groupe) ; et
- **des dispositifs adaptés**, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits…).

Résilience de la stratégie

Ainsi, dans le cadre de ses activités de promotion et de foncière, les achats et la relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur constituent un levier de performance clé pour le Groupe. Le modèle d'affaires d'Altarea, concentré en France et en Europe, permet de maîtriser les risques et de maintenir la performance globale, en garantissant le respect de grands cadres internationaux et en contribuant à atteindre les engagements du Groupe en matière d'achats responsables.

En raison du volume de ses achats, du nombre (plusieurs milliers) et de la diversité de ses fournisseurs, les travailleurs de la chaîne de valeur d'Altarea sont multiples :

- **les travailleurs de la chaîne de valeur amont**, et notamment les intervenants sur les chantiers (artisans, maîtrise d'œuvre, etc.) de la phase de conception à la phase de construction du bâtiment ;
- **les travailleurs de la chaîne de valeur aval**, et notamment les prestataires des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil…).

4.3.2.3 Politiques (S2-1)

L'approche d'Altarea à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une politique couvrant les droits humains, dont la lutte contre le travail forcé, ainsi que la garantie de santé et de sécurité. Cette politique reflète l'engagement du Groupe à respecter les normes les plus strictes dans ces domaines, à renforcer ses principes directeurs et à continuer de déployer des démarches opérationnelles pour l'ensemble de ses activités. Afin d'être exemplaire dans la conduite de ses métiers, Altarea s'est engagé à soutenir et promouvoir le respect des droits humains dans sa sphère d'influence et à veiller à ce que les marques du Groupe ne se rendent pas complices de violations de ces droits. L'ensemble des engagements de la politique droits humains sont détaillés dans la politique sociétale d'Altarea (cf. chapitre 4.3.5).

Les modalités de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur sont décrites dans la partie « Processus de dialogue » (S2-2) et les mesures visant à fournir et/ou à permettre des recours en cas d'incidences sur les droits de l'homme sont décrites dans la partie « Processus visant à remédier aux impacts négatifs » (S2-3).

4.3.2.4 Processus de dialogue (S2-2)

Dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur, notamment ceux des chantiers et le personnel externe des centres commerciaux. Ce dialogue a lieu directement avec ces travailleurs ou leurs représentants, sous de multiples formes (échanges téléphoniques, emails, réunions de chantier pour les activités de promotion, échanges preneurs dans les centres commerciaux…), avec une fréquence adaptée aux sujets à traiter. La question des impacts sur les travailleurs (sécurité, droits et conditions de travail, etc.) peut faire l'objet de points dédiés ou être inclus à des échanges plus vastes (exemple : réunions de suivi habituelles de chantier). Altarea n'a, à l'heure actuelle, pas défini de processus général formalisé de dialogue avec les travailleurs de sa chaîne de valeur et d'évaluation de l'efficacité de ce dialogue.

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions techniques de promotion et les directions de centres commerciaux organisent les modalités de ce dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Le dialogue est réalisé directement avec les travailleurs, opération par opération, ou actif par actif. Compte tenu de la faible implantation d'Altarea à l'international, le Groupe n'a par exemple pas conclu d'accords avec des fédérations syndicales internationales en ce qui concerne le respect des droits de l'homme des travailleurs de la chaîne de valeur.

Dans la pratique des activités, les équipes opérationnelles ont la charge du dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur afin de constamment étayer l'approche de l'entreprise sur les enjeux de durabilité, notamment ceux relatifs aux droits de l'homme et à la santé et sécurité.

4.3.2.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs (S2-3)

Altarea n'a pas créé de canal dédié permettant aux travailleurs de sa chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations. Néanmoins, comme mentionné en S2-2, dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur.

Les mécanismes tels que les clauses contractuelles, les questionnaires fournisseurs, les audits sur site ainsi que le dialogue régulier avec les entreprises participent à faire progresser Altarea et à assurer la conformité des pratiques du Groupe avec les initiatives volontaires telles que les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, les Objectifs de développement durable des Nations Unies, la déclaration de l'Organisation internationale du travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et les principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à destination des entreprises multinationales.

Ces processus permettent de vérifier et de s'assurer que les engagements en matière de droits de l'homme, de développement durable, de santé et sécurité au travail, et de lutte contre la corruption sont respectés tout au long de la chaîne de valeur d'Altarea. Enfin, ces interactions permettent également d'apporter une réparation ou y contribuer si le Groupe constate un impact négatif matériel sur les travailleurs de la chaîne de valeur.

4.3.2.6 Actions et ressources (S2-4)

Les enjeux relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur sont pleinement inclus au processus de gestion des risques d'Altarea. Ainsi, au regard des deux impacts potentiels identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur les activités de promotion et de foncière, des collaborateurs du Groupe (directions techniques, directions de la construction, directions de centres commerciaux…) sont mobilisés pour leur expertise et leurs compétences au sein de chaque marque. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (bureaux de contrôles, cabinets d'audit, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Au-delà des cadres internationalement reconnus qu'Altarea s'engage à respecter, le droit français et européen encadre également strictement les conditions de sécurité (évaluation et gestion des risques, planification des mesures de protection collective, coordination des interventions des différents acteurs du chantier…) et la lutte contre le travail illégal (vérification de la conformité des prestataires et sous-traitants, etc.).

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes sur ses activités de promotion et de foncière, le Groupe déploie en continu des actions de prévention complémentaires, dont les principales sont décrites dans le tableau ci-après. L'ensemble de ces actions sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir :

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Activité	Résultat attendu	Commentaires
Garantir la santé & la sécurité					
Fournir des moyens accordés au coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Garantir la sécurité sur le chantier, notamment en organisant la coactivité des entreprises sur le chantier	Le Groupe veille à ce que les moyens accordés au CSPS soient en adéquation avec le niveau d'exigence requis
Former les collaborateurs du Groupe sur la sécurité et le droit du travail	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de droit du travail	Sessions de formation sur les rôles et responsabilités du maître d'ouvrage, ainsi que sur les bonnes pratiques en matière de sécurité et de droit du travail
Réaliser des audits des chantiers (qualité de l'exécution, sécurité des collaborateurs, propreté du chantier...)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Vérifier la correcte application des exigences de chaque marque, sensibilisation des équipes sur le terrain	Des audits internes sont conduits par les équipes des différentes marques sur un échantillon varié d'opérations (taille, implantation géographique, organisation (entreprise générale ou lots séparés...) pour s'assurer que les exigences sont respectées et, le cas échéant, prendre des actions correctives
Sensibiliser les partenaires aux enjeux de sécurité et/ou droit du travail *via* des *mailings*	Partenaires	Opérations propres Cogedim	Promotion Cogedim	Sensibiliser les différents partenaires	Des *mailings* sont envoyés à destination des principaux partenaires (maîtres d'œuvre, bureau de contrôle, etc.) de Cogedim pour rappeler les exigences en matière de sécurité et/ou droit du travail
Présenter des affiches « sécurité » sur les chantiers	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Rappeler les bonnes pratiques en matière de sécurité aux travailleurs sur les chantiers	Des affiches sont déployées sur les chantiers rappelant, sous forme de dessin pour limiter les éventuelles barrières de la langue, les principales consignes de sécurité

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Activité	Résultat attendu	Commentaires
Respecter les droits humains					
Déployer la charte d'achats responsables	Travailleurs de la chaîne de valeur	Chaîne de valeur amont et aval	Groupe	Sensibiliser les différents fournisseurs d'Altarea et les engager contractuellement à respecter les exigences du Groupe	La charte porte notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination...) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation...)
Mettre en œuvre des clauses contractuelles sur la sécurité et le travail illégal	Travailleurs sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Responsabiliser les différents intervenants sur le chantier	Les clauses portent sur les obligations et responsabilités des intervenants
	Prestataires dans les actifs commerciaux	Chaîne de valeur aval	Commerce		
Recourir à la solution numérique Attestation Légale	Personnel présent sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Identification des prestataires à risque, c'est-à-dire ceux qui ne seraient pas à jour en termes de dossier administratif (cotisation URSSAF, etc.) sur lesquels le Groupe pourrait émettre une réserve due au manque de transparence	Plateforme permettant de vérifier la conformité des prestataires et prévenir les risques de travail illégal
Mettre en œuvre des systèmes de contrôle d'accès nominatifs	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers	Promotion	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en interdisant l'accès au personnel non autorisé	Des contrôles d'accès nominatifs sont déployés sur certains chantiers afin de contrôler le personnel présent sur site
Réaliser des audits aléatoires par un organisme indépendant	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en vérifiant que le personnel sur les chantiers est bien autorisé	Des audits pour s'assurer que le personnel présent sur le chantier est bien celui déclaré et autorisé

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être mises en œuvre : leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

De plus, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altarea sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, Altarea se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Enfin, en termes de dépenses opérationnelles et d'investissement, les actions présentées ci-dessus ne sont pas considérées comme significatives.

En ce qui concerne les actions de remédiation, Altarea n'a pas défini de processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Néanmoins, comme mentionné en dans la partie « Processus visant à remédier aux impacts négatifs » (S2-3), dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur. Si Altarea identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en oeuvre un plan d'actions correctif.

À la date de publication du document, aucun cas d'incident grave en matière de droits de l'homme, de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et de non-respect de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail n'a été signalé à Altarea sur sa chaîne de valeur amont ou aval.

4.3.2.7 Cibles (S2-5)

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts potentiels sur les droits humains et la santé et sécurité, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour les travailleurs de la chaîne de valeur.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Période	Commentaires
Viser le zéro accident sur les chantiers et dans les actifs commerciaux	Travailleurs sur les chantiers et prestataires dans les actifs commerciaux (chaîne de valeur amont et aval)	Chantiers Promotion et Commerce	0 accident	Objectif continu	Les données sont encore trop incomplètes pour être consolidées (cf. partie Performance)
Systématiser le *reporting* sur l'accidentologie sur les chantiers	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	100 % des opérations en chantier avec un *reporting* accident	Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été définies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est reposé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altarea s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

Par ailleurs, le suivi de ces cibles peut être l'occasion de dialoguer avec les travailleurs de la chaîne de valeur (ou leurs représentants) pour suivre les performances d'Altarea et en tirer des enseignements en matière de gestion des enjeux de durabilité relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur.

Des réflexions sont en cours pour améliorer et compléter les cibles décrites ci-dessus, notamment pour suivre les résultats des actions relatives aux enjeux de droits humains. Dans ce cadre, Altarea pourra être amené à dialoguer avec les travailleurs de sa chaîne de valeur ou leurs représentants.

4.3.2.8 Performance

Santé & sécurité

Altarea a commencé à suivre de manière consolidée le *reporting* des accidents sur ses chantiers depuis plusieurs années, en particulier en Immobilier d'entreprise. La nature dispersée des informations rend la collecte des données complexe, empêchant la publication d'indicateurs agrégés en 2024.

Le Groupe souhaite néanmoins montrer le processus de collecte mis en place. Un travail important est réalisé au sein des marques de Promotion pour collecter et suivre ces données, qui sont gérées localement.

En 2024, un *reporting* exhaustif a été déployé pour la première fois, grâce à une collaboration entre la direction RSE et chaque marque du Groupe, afin de consolider :

- le nombre d'accidents survenus dans l'année ;
- le nombre de jours d'arrêt associés ;
- le nombre d'accidents mortels ;
- le nombre d'heures travaillées.

À la fin de la collecte :

- 21 % des opérations en Logement ont reporté des données ;
- 63 % des opérations en Immobilier d'entreprise ont reporté des données ;
- 60 % des opérations dans les autres activités ont reporté des données.

Cependant, bien que le nombre d'accidents soit suivi, il n'existe pas encore de système fiable pour consolider les heures travaillées et les jours d'arrêt, ce qui empêche de calculer des indicateurs comme le taux de fréquence ou le taux de gravité. Plusieurs groupes de travail sont en cours pour permettre le calcul d'indicateurs consolidés.

Par ailleurs, aucun accident mortel n'est à déplorer cette année.

Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du *reporting* de chaque marque. Ils n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Droits humains

Les systèmes de contrôles d'accès au chantier contribuent à la lutte contre le travail illégal. Ces dispositifs sont principalement utilisés sur les chantiers de taille significative. Ainsi, en 2024, 80 % des projets Altarea Entreprise ont un système de contrôle d'accès nominatif. Les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

4.3.3 ESRS S3 – Communautés affectées

4.3.3.1 Introduction

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altarea favorise la création d'emplois locaux et stimule durablement le développement et l'attractivité des territoires, tout en répondant aux besoins des populations locales en termes de logements, de commerce, d'immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, campus…), d'infrastructures photovoltaïques et numériques (*data centers*). L'ensemble des activités d'Altarea s'intègre également dans une démarche favorisant la mixité sociale et générationnelle et le développement d'impacts positifs au sein des territoires.

Le modèle multimétier et multimarque du Groupe, de la conception d'opérations de promotion à la gestion d'actifs, lui permet d'agir de manière intégrée sur l'ensemble de la chaîne immobilière afin de répondre aux besoins fondamentaux des territoires et des populations locales. Pour cet ESRS, quatre enjeux ont été identifiés :

- **la transformation urbaine des villes** : Altarea, grâce à l'articulation de tous les savoir-faire de l'immobilier développe des projets urbains et des solutions de haute qualité, à impacts sociaux et environnementaux positifs, créateur de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes ;
- **les retombées économiques sur le territoire** : Altarea contribue à soutenir les différents acteurs économiques, en étant un fort pourvoyeur d'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère ;
- **la mixité sociale et générationnelle** : Altarea répond de manière globale aux enjeux de transformation des territoires, en apportant des solutions urbaines sur mesure à haute valeur ajoutée, toujours centrées sur l'humain et la mixité ;
- **l'impact sur les communautés locales** : Altarea intègre les communautés locales au sein de ses différentes activités afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes et, ainsi, renforcer l'acceptabilité de ses projets.

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

4.3.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Transformation urbaine *(Matérialité élevée)*

En tant que développeur urbain, Altarea façonne le cadre de vie de millions d'habitants et assume une responsabilité forte dans le devenir des territoires d'implantation de ses opérations. Ayant pour mission de mettre l'utilité sociale de la ville au cœur de ses opérations, le Groupe vise le développement de projets urbains désirables et durables. Pour autant, l'évolution rapide des normes et réglementations, des tendances sociétales (attentes des usagers), des avancées technologiques peuvent constituer des risques à long-terme pour le Groupe.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Transformation urbaine », les impacts et risques suivants ont été identifiés :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain**		**Groupe** : Développement de produits et de services diversifiés, adaptés au marché et ancrés dans leur localité	**Groupe** : Accès à des produits et des services diversifiés, complets et adaptés aux besoins des communautés locales
Risque	**Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale**		**Exploitation** : Baisse de la valeur des bâtiments détenus par Altarea	**Promotion** : Perte de valeur des bâtiments
Risque	**Localisation inadéquate des opérations**		**Promotion & Exploitation :** Développement d'opérations mal situées, diminuant leur valeur, compliquant leur vente et diminuant leur utilisation	**Promotion & Exploitation** : Mauvaise localisation pour les occupants et utilisateurs des bâtiments, entraînant une utilisation de modes de transport carbonés, de l'insatisfaction, ou un manque de visiteurs dans les commerces

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

La stratégie d'Altarea repose sur une approche intégrée de développement urbain bas carbone, qui prend en compte les besoins des territoires et des communautés locales. Elle nécessite une collaboration étroite avec les acteurs locaux, une analyse fine de leurs besoins et de leurs attentes, ainsi qu'une capacité à innover pour leur proposer des solutions adaptées. Cette approche contribue à renforcer la résilience du Groupe.

Altarea a des impacts positifs significatifs sur les communautés locales et leur cadre de vie. La proposition de produits et services immobiliers répondant aux besoins locaux contribue au développement économique et social. Elle s'articule autour de 3 axes :

- **le suivi des tendances sociétales et l'adaptation aux évolutions du marché** pour maintenir la pérennité du modèle économique du Groupe en renforçant l'impact positif et en réduisant les risques matériels identifiés ;
- **la conception et le développement de projets attractifs et adaptés au territoire** grâce à l'analyse rigoureuse des emplacements (notamment en phase de développement) pour assurer la réussite économique et sociale des opérations ;
- **un *asset management* proactif** et intégrant les tendances de consommation et les particularités locales contribuant à maintenir la pérennité de l'activité et la valeur de l'actif.

Pour ses activités de promotion, le Groupe porte une attention particulière à la qualité de la conception et de la construction des bâtiments permettant de réduire ce risque. Pour son activité de foncière, les choix des travaux de rénovation et d'aménagement des espaces sont décidés conjointement entre la direction technique nationale et les directions de centre tout en intégrant les attentes des différents clients (enseignes, investisseurs...) et populations locales.

Par ailleurs, pour ses activités de promotion le choix de l'emplacement est un élément majeur afin de répondre aux besoins des clients et aux attentes des collectivités locales en matière de transformation urbaine et d'aménagement du territoire. Les équipes de développement des marques de Promotion sont particulièrement attentives à ce sujet. Pour son activité de foncière, l'accessibilité et la connaissance du tissu local contribuent à renforcer la rentabilité et la valeur des actifs.

Incidences financières

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

À noter : le recours à des fonciers bien situés, permettant de garantir la localisation adéquate des opérations, est un poste de coût significatif pour le Groupe.

Résilience de la stratégie

Pour participer activement à la transformation urbaine, Altarea s'appuie sur véritable plateforme de compétences. De la conception à l'exploitation, les collaborateurs du Groupe maîtrisent les aspects techniques, opérationnels ou encore de communication et de dialogue avec les différentes parties prenantes. Cette expertise multimétiers et une connaissance fine du marché permettent au Groupe de se positionner sur les meilleurs projets et emplacements pour concevoir des projets rentables améliorant la performance d'Altarea.

Dans le cadre de ses activités de promotion, le choix d'emplacements accessibles et le développement de nouveaux quartiers constituent des éléments majeurs de l'adaptation de la stratégie du Groupe. Par ailleurs, le savoir-faire du Groupe en matière *asset management* contribue à augmenter la valeur et la performance des actifs. Ces différents éléments permettent de réduire l'exposition aux risques et de contenir leurs potentielles conséquences renforçant ainsi, la performance du Groupe. Par exemple, pour le Commerce, la résilience du modèle d'affaires s'explique notamment par la capacité du Groupe à offrir à ses clients et communautés avoisinantes un accès aux enseignes leaders, à des loisirs ou encore à des commerces essentiels.

Retombées économiques *(Matérialité élevée)*

Altarea est un donneur d'ordre important sur le territoire national avec un volume d'achats significatifs. Ainsi, le modèle d'affaires du Groupe a des conséquences positives significatives sur la création d'emplois au sein des territoires sur lesquels Altarea opère.

Par ailleurs, Altarea renforce son ancrage local et déploie sur ses projets des actions de valorisation du territoire, à la fois environnementale, économique et sociétale. Ses activités commerciales et sa politique de mécénat sont des atouts majeurs dans la contribution du Groupe au dynamisme économique et social des territoires.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Retombées économiques », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et *sponsoring*)**	**Groupe** : Création d'emplois sur la chaîne de valeur	**Groupe** : Création d'emplois directs et mécénat bénéficiant aux territoires et communautés locales	**Exploitation** : Hébergement d'emplois dans les commerces à travers les salariés des preneurs

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Par son modèle d'affaires, Altarea contribue au dynamisme économique des territoires en étant un donneur d'ordre important à destination d'entreprises participant à la construction des projets immobiliers du Groupe (Promotion Logement, Promotion Immobilier d'entreprise...). La gestion et l'exploitation d'actifs sont aussi une activité fortement créatrice d'emplois au sein des territoires. De plus, la stratégie de mécénat et *sponsoring* d'Altarea contribue à soutenir des initiatives sociales et locales porteuses de sens.

Le positionnement d'Altarea dans la chaîne de valeur immobilière en fait intrinsèquement un soutien actif au dynamisme économique et social auprès des communautés situées à proximité de ses projets.

D'une part, le Groupe favorise son ancrage **en veillant à créer de l'emploi local** dans le cadre de développement d'opérations de promotion. D'autre part, par son activité de foncière, Altarea héberge de nombreux emplois locaux au sein de ses actifs. Le Groupe soutient activement le tissu associatif local et s'engage dans des actions de mécénat et *sponsoring*. Ces éléments renforcent l'ancrage local du Groupe.

Altarea se positionne comme un acteur responsable et engagé, contribuant à renforcer son impact social. Cette approche intégrée participe à la résilience du modèle d'affaires en permettant de soutenir l'emploi et plus largement l'attractivité économique du territoire. La contribution au développement sociétal et économique des territoires est intégrée à la stratégie du Groupe et peut évoluer afin de s'adapter au mieux aux attentes du marché et aux enjeux environnementaux et sociétaux. Enfin, par son activité de réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français *via* Histoire & Patrimoine, Altarea s'engage à donner une seconde vie à ces bâtiments tout en conservant des savoir-faire artisanaux ancestraux.

Résilience de la stratégie

Le lien fort qu'entretient le Groupe avec les communautés économiques locales (entreprises, collectivités) contribue à la pérennité de son activité. L'ancrage local est en effet une clé du succès dans le secteur immobilier. Cet ancrage permet à Altarea de développer des projets immobiliers porteurs d'emplois au sein des territoires, notamment au travers de son activité de promotion. Par son activité de foncière, Altarea participe directement à l'hébergement de nombreux emplois au sein des actifs commerciaux gérés. La politique mécénat et *sponsoring* contribue également à répondre à certaines attentes sociales et environnementales, renforçant dans une moindre mesure la résilience du Groupe.

Mixité sociale et intergénérationnelle *(Matérialité élevée)*

La cohésion sociale des territoires repose intrinsèquement sur la mixité sociale et intergénérationnelle. Altarea a la capacité et le savoir-faire pour définir les lieux de vie, de travail et de loisirs adaptés aux attentes de la société et favorables aux échanges entre les différentes catégories sociales. Le Groupe considère que la conception de produits immobiliers intègre de fortes dimensions sociales pour répondre au besoin de cohésion et de lien social exprimé par les différentes parties prenantes (élus, citoyens…) à long terme.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Mixité sociale et intergénérationnelle », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors…)**		**Promotion & Exploitation** : Développement de produits et de services encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle adaptés au marché actuel	**Promotion & Exploitation** : Accès à des lieux de vie adaptés à tous les types de clients

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

En proposant des logements adaptés au parcours résidentiel des citoyens, Altarea favorise l'inclusion et la cohésion sociale. Les résidences gérées offrent des solutions de logements abordables pour les jeunes, tandis que les résidences pour seniors répondent aux besoins d'une population âgée en forte croissance. En termes d'impact environnemental, la création de lieux de vie mixtes et intergénérationnels peut encourager des modes de vie plus durables, en favorisant l'utilisation partagée des ressources et des infrastructures. Altarea est un acteur contribuant à répondre à la cohésion sociale des territoires en développant des projets visant à renforcer le lien et les échanges, aussi bien dans ses opérations Promotion (renouvellement urbain, logement, immobilier d'entreprise, résidences gérées…) qu'au sein de ses actifs commerciaux.

Résilience de la stratégie

Altarea reste à l'écoute des communautés et du contexte macro-économique afin de garantir des débouchés à ses offres. De plus, le Groupe adapte son offre pour répondre aux différents besoins et attentes des parties prenantes :

- Altarea facilite l'accès au logement pour tous et notamment aux familles, aux jeunes et aux primo-accédants (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ») ;
- Altarea conçoit des projets immobiliers pour aider les populations les plus fragiles à accéder au logement (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ») ;
- Altarea conçoit des projets immobiliers dans les zones urbaines prioritaires : les zones tendues, les communes déficitaires en logements sociaux et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- La Foncière contribue à proposer aux différentes communautés touchées des services et enseignes répondant à leurs attentes (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux »).

Ces 4 axes participent à créer de la mixité sociale dans les communautés avoisinantes des projets immobiliers d'Altarea et contribuent ainsi à renforcer son modèle d'affaires au service de l'utilité sociale et de la performance.

Impact sur les communautés locales *(Matérialité limitée)*

La création de nouveaux projets immobiliers peut entraîner à court et moyen terme des tensions avec les communautés situées à proximité des nouvelles opérations. Ces tensions, peuvent aboutir à des recours administratifs. Altarea est particulièrement sensible à cette problématique et veille à intégrer le plus tôt possible les communautés locales à ses projets pour renforcer leur acceptabilité.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Impact sur les communautés locales », le risque suivant a été identifié :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Risque	**Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)**		**Promotion** : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations, due aux recours des communautés locales	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altarea, la stratégie et les parties prenantes

Les litiges et recours administratifs des communautés locales peuvent entraîner des délais dans la réalisation des projets, augmentant les coûts et impactant directement leur rentabilité. Dans le pire des cas, l'insatisfaction des communautés locales peut entraîner le renoncement à développer des opérations.

L'atténuation de ces risques passe pour Altarea par une proximité avec les acteurs locaux conciliée à une approche participative et transparente de ses projets, réduisant ainsi le risque de conflits potentiels. Les différentes thématiques environnementales et sociétales sont également discutées et présentées aux acteurs locaux. Cette stratégie proactive permet de sécuriser l'accès au foncier et de favoriser l'acceptation des projets par les riverains.

Incidences financières

En 2024, il n'y a pas eu de litiges ayant eu un effet financier exceptionnel sur les opérations.

Résilience de la stratégie

Altarea, par son positionnement en tant qu'acteur de la transformation urbaine bas carbone, s'assure de l'intégration des préoccupations des communautés locales dans la planification et la conception des projets de manière systématique. Pour améliorer l'acceptabilité des projets, les marques du Groupe coopèrent avec les parties prenantes locales : cela est notamment fait *via* des consultations afin de garantir la viabilité des projets (voir S3-2 « Processus de dialogue »).

Présentation des différentes communautés affectées par les activités d'Altarea :

En synthèse de l'analyse de double matérialité, le tableau suivant présente les communautés touchées par les activités d'Altarea :

Types de communautés affectées par l'activité d'Altarea	Localisation sur la chaîne de valeur
Communautés affectées positivement	
■ Les **usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les **résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les **différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.)** ■ Les **personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects** issus des activités d'Altarea ■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe et communautés de la chaîne de valeur
Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altarea	
■ **Les riverains des opérations propres et des chantiers** du Groupe	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe
■ **Communautés affectées par l'extraction minière des matières premières** utilisées pour la construction	Communautés aux extrémités de la chaîne de valeur amont
■ Altarea n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités	Communautés autochtones
■ Altarea n'a pas identifié de communautés susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et/ou marginalisées par ses activités	Communautés affectées susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et ou marginalisées

La cartographie des impacts en relation aux communautés affectées se présente de la manière suivante :

Enjeux Altarea	Impacts et risques matériels associés	Communautés affectées
Transformation urbaine	Impact positif : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes…) ■ Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects issus des activités d'Altarea ■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe
	Risques : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale Localisation inadéquate des opérations et des actifs	
Retombées économiques	Impact positif : Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et *sponsoring*)	
Mixité sociale et générationnelle	Impact positif : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors…)	
Impact sur les communautés locales	Risque : Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)	■ Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe

4.3.3.3 Politiques (S3-1)

L'approche d'Altarea à l'égard des communautés touchées repose sur une politique sociétale couvrant l'ensemble des communautés présentées précédemment. Elle reflète l'engagement d'Altarea à :

- **proposer des lieux de vie désirables et durables** ;
- **contribuer au développement économique des territoires** ;
- **créer des lieux d'échanges et de solidarité** ;
- **maintenir des échanges permanents avec les communautés touchées**.

Ces différents axes contribuent à renforcer la *licence to operate* du Groupe. L'ensemble des engagements de la politique concernant les droits humains sont détaillés dans la politique sociétale du Groupe (cf. chapitre 4.3.5).

4.3.3.4 Processus de dialogue (S3-2)

À ce jour, Altarea réfléchit à la création d'un processus de dialogue formalisé pour l'ensemble de ses marques, destiné aux communautés touchées. Le Groupe ne dispose pas encore d'une procédure formalisée pour évaluer l'efficacité de ce dialogue. Des échanges ponctuels existent entre les équipes d'Altarea et les communautés touchées. Ils sont menés par les équipes en charge des projets de promotion et de *l'asset management.* Ils sont présentés ci-dessous.

Le Groupe, en tant que développeur urbain, a de nombreux impacts positifs sur les territoires et sur les usagers de ses projets. Altarea est conscient que son activité peut avoir des impacts sur le territoire et que l'intégration des points de vue de différentes parties prenantes est nécessaire pour maintenir la qualité de vie des riverains de ses opérations de promotion et de ses opérations propres. L'intégration de points de contact entre les communautés locales et les équipes opérationnelles est un élément important pour le Groupe. Le maintien d'un dialogue avec les différentes communautés touchées est essentiel pour renforcer la *licence to operate* du Groupe et son ancrage local.

Promotion

Pour les opérations de promotion, des échanges avec les communautés touchées ont lieu à deux moments :

- **en amont des opérations** : avec la mise en place ponctuelle de réunions de concertation pour présenter directement le projet aux différentes communautés potentiellement affectées par le projet en développement, telles que les riverains et les usagers de l'espace urbain, permettant ainsi de répondre à leurs questions sur le projet et de saisir leurs attentes. L'objectif pour Altarea est d'intégrer autant que possible les demandes des communautés locales dans le développement du projet afin de favoriser son intégration au territoire et la rentabilité de ses opérations ;
- **lors du chantier** : avec la possibilité pour les différentes communautés touchées d'interagir avec les opérationnels pour leur faire part d'éventuels questionnements ou réclamations lors de la phase de construction. Cela passe en général par l'affichage d'un numéro de contact sur les panneaux d'information du chantier.

Commerce

Pour ce qui est de l'activité de foncière, **le dialogue est mené par les équipes des centres** qui peuvent être ponctuellement en contact avec les communautés locales et leurs représentants (élu local par exemple). L'intégration de l'actif au territoire étant primordiale pour garantir le succès des actifs du Groupe, les équipes opérationnelles portent une attention particulière aux relations qu'elles entretiennent avec les différentes communautés touchées, ce qui leur permet d'appréhender au mieux leurs attentes et besoins.

4.3.3.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs (S3-3)

Les impacts potentiellement négatifs sur les communautés touchées n'ont pas été identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité. Le dialogue avec les communautés touchées est présenté dans la partie précédente « Processus de dialogue » (S3-2).

4.3.3.6 Actions et ressources (S3-4)

Le Groupe a mis des actions en place qui répondent à la politique sociétale du Groupe. Ces actions sont continues et n'ont pas d'horizon temporel défini car elles s'inscrivent dans la stratégie du Groupe visant à renforcer le dynamisme économique et social des territoires. L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessous sont déjà mises en œuvre par Altarea et vont être poursuivies à l'avenir.

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Contribuer au développement des territoires					
Retombées économiques – Contribution à l'emploi et à l'insertion professionnelle	**Recourir à des prestataires locaux pour la réalisation des opérations de promotion et la gestion des actifs**	**Emplois indirects** issus des activités d'Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier) Opérations propres	Promotion Commerce	Favoriser le tissu local et soutenir l'emploi partout sur le territoire français Permettre l'accès à l'emploi et à la formation professionnelle d'un public qui en était éloigné de l'emploi
	Encourager les prestataires sur les chantiers et dans les actifs à embaucher un public éloigné de l'emploi pour favoriser l'insertion professionnelle	**Emplois indirects** issus des activités d'Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier)	Promotion	
	Systématiser les dispositifs de recours à l'emploi local en Commerce, en facilitant le recrutement pour les enseignes (organisation de forum emploi et de *job dating*.)	**Emplois hébergés** issus des activités d'Altarea	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Simplifier le travail de recrutement pour les enseignes, et donner aux communautés locales un accès plus facile à de nombreuses opportunités d'emplois dans les centres et dans les entreprises locales
Retombées économiques liées au soutien aux territoires par la politique mécénat et *sponsoring*	**Financer les projets associatifs des collaborateurs** dans le cadre de la troisième édition de « Tous engagés pour vos projets solidaires »	**Associations et leurs bénéficiaires** soutenus par les démarches de mécénat et sponsoring du Groupe	Opérations propres	Groupe	Encourager les collaborateurs dans leurs démarches d'engagement social et porteur de sens 4 projets lauréats en 2024 choisis par un jury composé de collaborateurs du Groupe
	Un partenariat de plus de 15 ans avec Habitat et Humanisme	**Associations et leurs bénéficiaires** soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe	Opérations propres	Groupe	Renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe pour trouver des réponses au logement des personnes défavorisées
	Soutenir des associations et des projets contribuant à l'impact positif	**Associations et leurs bénéficiaires** soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe	Opérations propres	Groupe	Favoriser le développement d'initiatives associatives bénéficiant directement aux territoires et aux communautés locales
Impacts sur les communautés locales	**Intégrer aux contrats de promotion la charte chantiers faibles nuisances**	**Riverains des opérations propres** du Groupe	Chaîne de valeur amont (chantier)	Promotion	Réduire les nuisances liées au chantier pouvant affecter les riverains

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Être acteur de la transformation urbaine					
Transformation urbaine	**Développer des projets urbains mixtes** (logements, commerces, bureaux, etc.) pour favoriser la mixité urbaine	■ **Usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ **Résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Groupe	Dynamiser les territoires, assurer un équilibre dans le développement immobilier des territoires et améliorer le cadre de vie des usagers
	Développer des opérations de promotion dans les quartiers prioritaires de la ville	■ **Usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ **Résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Promotion	Participer à la dynamisation et au renouvellement urbain de ces quartiers
	Développer des opérations de promotion dans les zones tendues	■ **Usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ **Résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Promotion	Répondre aux besoins des communautés là où le manque de logements est le plus important
	Proposer des commerces et services essentiels dans les actifs : ■ **commerces essentiels[a] (*e.g.*, supermarchés, opticiens, pharmacies, presse, etc.)** ■ **commerces à dimension culturelle (librairie, etc.)** ■ services de santé (premiers secours) ■ ateliers de sensibilisation	■ **Usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ **Résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ **Riverains des actifs commerciaux** du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Répondre aux besoins essentiels des communautés et contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des connaissances des populations locales
	Développer des lieux d'enseignement supérieur	■ **Différentes générations de la population**	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Développer des lieux de savoir et d'échanges adaptés à l'enseignement actuel et futur
	Réhabilitation et rénovation du patrimoine immobilier remarquable français *via* le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	■ **Usagers de l'espace urbain** conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ **Résidents des quartiers transformés par Altarea** et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ **Riverains des opérations propres** du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Conserver et rénover le patrimoine immobilier remarquable français

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Contribuer à la cohésion sociale des territoires					
Mixité sociale et générationnelle	**Développer des opérations de résidences gérées**	**Différentes couches générationnelles de la population**	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Bâtir des lieux de vie agréables pour les seniors autonomes et les étudiants répondant aux tendances démographiques et de métropolisation
	Financer des projets d'habitats collectifs (projets immobiliers intergénérationnel et inclusif à destination des plus fragiles) dans le cadre d'un partenariat avec Habitat et Humanisme, des projets pour personnes âgées (soin/logement)	**Associations et leurs bénéficiaires** soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	Proposer un habitat aux populations défavorisées et prolonger l'engagement sociétal d'Altarea
	Mettre à disposition des étudiants des logements dans les résidences seniors	**Différentes couches générationnelles de la population** (seniors, étudiants, jeunes…)	Chaîne de valeur aval	Groupe	En permettant à des étudiants de résider dans des résidences seniors, Altarea propose une cohabitation intergénérationnelle qui bénéficie à l'ensemble des résidents

(a) Définition de commerces essentiels conformément à l'article 8, Décret n° 2020-293 du 23 mars 2020.

Ces différentes actions contribuent à l'adaptation de l'offre de produits et services aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain et de satisfactions des attentes des communautés locales.

Les plans d'actions décrits ci-dessus peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement. La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées ici.

Les actions relatives au développement d'établissements d'enseignement supérieur, de résidences gérées, de projets réhabilitation du patrimoine, de projets mixtes, de projets en zones tendues etc. sont constitutifs de l'offre d'Altarea et ne demandent donc pas de dépense supplémentaire.

En matière de mécénat, les actions financées par Altarea ont un impact financier non significatif au regard des capitaux propres du Groupe.

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement précis par marque, par opération de chantier ou par actif, n'est pas systématiquement suivi.

2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Les ressources allouées à la gestion des impacts matériels sont propres à chacune des marques du Groupe afin de s'adapter aux enjeux des territoires et aux particularités des activités.

La responsabilité de la mise en œuvre des actions est décrite dans la politique sociétale du Groupe (cf. chapitre 4.3.5) et dans « ESRS G1 – Conduite des affaires ». Le groupe Altarea opère intégralement sur le territoire européen et essentiellement sur le territoire français. Par conséquent, les incidents graves en matière de droits de l'homme ne sont pas un enjeu majeur car le Groupe se conforme aux législations européenne et française.

4.3.3.7 Cibles (S3-5)

Altarea, en tant que développeur urbain, façonne l'environnement de vie de millions d'usagers et a une forte responsabilité dans le dynamisme économique de ses territoires d'implantation. En 2024, afin de mesurer son impact, Altarea a mené une étude approfondie sur l'impact réel de ses métiers et de ses opérations sur les communautés. Ainsi, **le Groupe a créé plusieurs indicateurs sociétaux permettant de quantifier son utilité sociétale** en distinguant différentes grandes thématiques visant à répondre à l'intérêt général :

- **les enjeux liés au dynamisme économique des territoires** (retombées économiques sur les territoires liés aux activités du Groupe, contribution à l'emploi…) ;
- **les phénomènes sociétaux et environnementaux de transformation urbaine** (aménagement du territoire, développement de projets urbains désirables et adaptées aux attentes des parties prenantes, ville du quart d'heure, etc.) ; et
- **les sujets de mixité et de solidarité contribuant à la cohésion sociale des territoires** (favoriser les échanges entre différentes couches sociales et générationnelles…).

Altarea s'appuie sur une forte agilité opérationnelle et sur la maîtrise de savoir-faire complexes pour répondre à ces différentes thématiques. Dans ce contexte, la pertinence des réponses aux défis urbains et territoriaux apportées par Altarea constitue une condition importante de la réussite du Groupe.

Pour cet ESRS, Altarea n'a pas prévu de se fixer de cibles. Un suivi régulier des différents indicateurs sociétaux est mis en place afin d'analyser la contribution à l'intérêt général des activités du Groupe.

4.3.3.8 Performance

Les indicateurs renseignés dans les textes ci-dessous n'ont pas été vérifiés par un organisme externe. La présentation de la méthode de calcul des différents indicateurs est présentée dans les parties « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Contribuer au développement des territoires

En lien avec les différentes actions présentées (voir « Actions et ressources » (S3-4)), Altarea suit différents indicateurs pour évaluer sa contribution au développement économique des territoires.

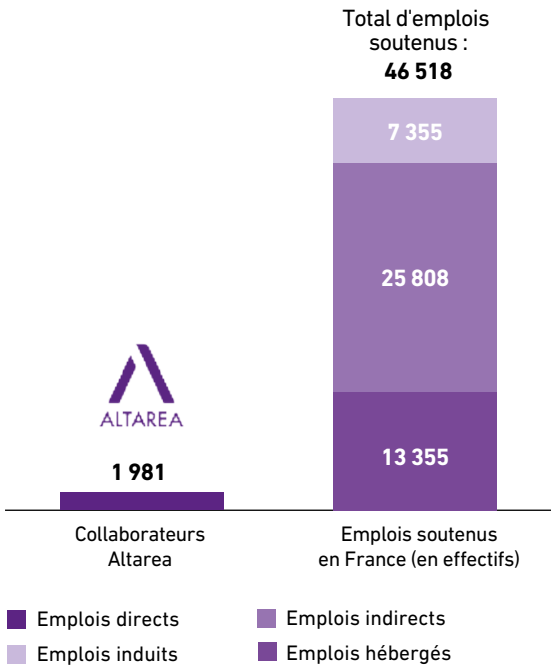
Altarea, un soutien majeur à l'emploi et au dynamisme des territoires

Le Groupe a mené en 2024 une étude approfondie pour mesurer son utilité sociale, son impact positif sur le territoire français. Une partie de cette étude a porté sur la création et le soutien à l'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère. Cette approche s'inscrit dans un contexte économique et social incertain et dans lequel l'accès à l'emploi est un enjeu primordial pour la société française. Concrètement, les emplois liés à la chaîne de valeur des activités d'Altarea reposent sur deux activités distinctes et fortement créatrices d'emplois au sein des territoires, d'une part, les emplois créés sur sa chaîne de valeur amont (lors des chantiers), et, d'autre part, les emplois hébergés dans les actifs exploités par le Groupe.

Ainsi, sur l'année 2024 et au travers de ses différentes activités Altarea a soutenu plus de 46 500 emplois, que l'on distingue selon 4 catégories :

- **les emplois directs d'Altarea** ;
- **les emplois indirects** : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe (chaîne de valeur aval) ;
- **les emplois induits** : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France ; et
- **les emplois hébergés** dans les centres commerciaux détenus et gérés (opérations propres) par Altarea.

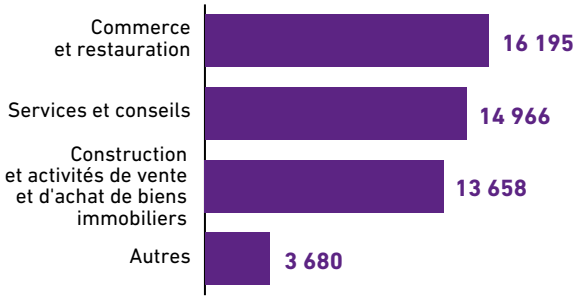
NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREA EN 2024



En termes de répartition des emplois soutenus par branche d'activités en 2024, Altarea soutient des emplois dans trois principaux domaines :

- construction et activités de vente et d'achat de biens immobiliers (représentant 28 % des emplois soutenus) ;
- commerce et restauration (représentant 33 % des emplois soutenus) ;
- services et conseils correspondant aux cabinets d'architectes, services juridiques, cabinets d'études spécialisées (représentant 31 % des emplois soutenus) ;
- autres services comme les activités informatiques et les services d'informations (représentant 8 % des emplois soutenus).

NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREA PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ EN 2024



Altarea, un promoteur contribuant à l'emploi local

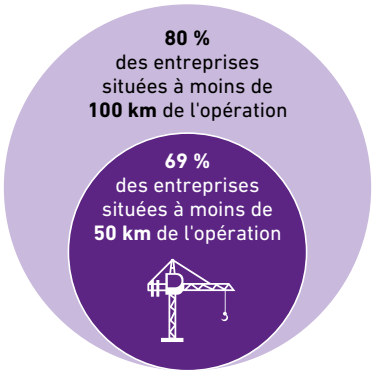
Altarea est un acteur fort de l'emploi sur le territoire en étant un donneur d'ordre important. Son activité de promotion entraîne un volume d'achat important à destination de différents prestataires, ayant des répercussions économiques sur l'ensemble de la chaîne de valeur. La gestion d'actif contribue également à maintenir et créer de nouveaux emplois sur leur territoire d'implantation.

Les emplois liés aux différentes opérations de promotion immobilière des différentes marques du Groupe représentent environ 25 000 emplois. Ils correspondent aux différents recours aux cabinets d'études, conseils spécialisés ou encore aux différents professionnels de l'immobilier (architectes, etc.), mais également aux différentes entreprises et prestataires auprès desquels Altarea passe commande pour mener à bien la construction des différentes opérations de promotion.

Altarea, un promoteur contribuant au dynamisme économique des territoires

Altarea suit depuis de nombreuses années la part d'achat local de ses activités de promotion. La part d'achat local correspond à la part d'achat effectuée dans un rayon situé à moins de 50 kilomètres et à moins de 100 kilomètres de l'opération. L'achat local effectué par les différentes marques du Groupe permet de soutenir le développement des entreprises et de maintenir l'emploi au sein des territoires.

PART D'ACHAT LOCAL DES ACTIVITÉS DE PROMOTION



La Foncière, une importante pourvoyeuse d'emplois sur le territoire

Les centres commerciaux sont de grands pourvoyeurs d'emplois locaux sur leurs territoires d'implantation. Des actions sont menées pour favoriser l'embauche de personnes résidant sur place *via* des partenariats et des événements dans les centres commerciaux. En 2024, 13 000 emplois sont hébergés dans les actifs exploités par le Groupe. Les équipes des actifs s'appuient également sur différents prestataires pour assurer les missions de sécurité, de nettoyage ou encore d'accueil. À titre d'exemple, au Family Village de Limoges, plus de 500 personnes sont employées au sein de ses enseignes en 2024.

De plus, les centres commerciaux du Groupe bénéficient d'un fort ancrage local, fruit d'une collaboration régulière avec les différentes parties prenantes (élus, riverains, clients, etc.) et sont de véritables moteurs de l'emploi dans leur territoire. Ces initiatives favorisent la rencontre entre les demandeurs et les offres d'emploi, aussi bien pour les enseignes du centre que pour les entreprises locales. Par exemple, Thiais Village (Thiais) a organisé 5 après-midi consacrés aux *job dating* ou encore le centre commercial Qwartz (Villeneuve-la-Garenne) a organisé pour la sixième fois un Forum pour l'emploi en partenariat avec la ville.

Altarea s'engage à poursuivre sa contribution à l'emploi local en systématisant l'organisation d'événements de soutien à l'emploi au sein de ses différents actifs.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Indicateur sur l'emploi soutenu par Altarea

L'indicateur emploi repose sur la consolidation de plusieurs données chiffrées issues de diverses sources, aussi bien internes (nombre de salariés Altarea, données d'achats auprès des prestataires des marques de Promotion d'Altarea, type d'enseignes dans les centres et leurs superficies principalement), qu'externes (avec des données issues d'agences nationales telles que l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Ci-dessous le détail des estimations pour les emplois crée par Altarea :

- concernant les emplois directs : les données proviennent de la direction des ressources humaines et présente le nombre de salariés présents au 31/12 dans les effectifs ;
- concernant les emplois indirects : les données proviennent d'une analyse croisée intégrant :
  - le calcul du taux d'achat du Groupe par rapport au chiffre d'affaires, avec une répartition entre les branches d'activités et les fournisseurs de rang 1, 2 et 3,
  - la valeur ajoutée (VA) déduite du ratio chiffre d'affaires/VA calculé à l'aide des comptes la Nation pour les fournisseurs de rang 1, 2 et 3,
  - les emplois déduits du ratio Emploi/VA calculé à l'aide des comptes de la Nation pour les fournisseurs de rang 1, 2 et 3 ;
- concernant les emplois induits : les données sont issues de la consommation estimée par l'INSEE des dépenses liées à la masse salariale des emplois indirects ;
- concernant les emplois hébergés au sein des actifs : les données ont été estimées en collectant le type d'enseignes (pharmacie, grandes surfaces spéciales, etc.) et leur surface, croisée à un ratio d'emploi par mètre carré issu de l'INSEE.

Indicateur sur la part d'achat local des activités de Promotion

Le calcul de l'indicateur repose sur deux méthodes liées au type de chantier :

- pour un chantier lots séparés : le code postal du chantier est comparé au code postal des entreprises intervenant sur le chantier pour identifier si celles-ci sont dans un rayon de 50 ou 100 km de l'opération ;
- pour un chantier en entreprise générale : il est considéré que 75 % du montant des marchés sont situés à moins de 50 km de l'opération.

Ces informations sont extraites de l'outil métier de suivi des opérations.

Le calcul de l'indicateur sur la part d'achat local des activités de promotion intègre les opérations propres d'Altarea Entreprise, d'Altarea Logistique, Cogedim (incluant l'immobilier d'entreprise), Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et XF qui ont été en travaux sur l'exercice, y compris celles livrées au cours de l'année de *reporting*.

Les opérations exclues du calcul de l'indicateur sont celles des marques dont le suivi opérationnel n'est pas effectué dans le même outil métier que les marques susmentionnées. Quelques opérations en copromotion dont la comptabilité n'est pas gérée par les marques d'Altarea sont également exclues du calcul.

La démarche mécénat et *sponsoring* d'Altarea : un soutien aux projets à impacts positifs

En tant que Groupe majeur de l'immobilier, Altarea s'engage depuis de nombreuses années à soutenir des projets ayant des impacts positifs et renforçant son ancrage sur les territoires. La stratégie du Groupe repose sur 3 axes :

- la contribution au développement économique des territoires, le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire), l'intensification de l'impact positif de ses activités sur l'économie locale, notamment en matière d'emploi ;
- les actions sociales : utiliser les compétences du Groupe au service des plus démunis pour favoriser, l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, en promouvant l'accès à l'art pour un public élargi, et l'ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

La stratégie mécénat et *sponsoring* du Groupe est encadrée par une procédure interne. Celle-ci a été établie dans le cadre d'évaluation des tiers, et a été mise en place en collaboration avec la direction du contrôle interne. Les collaborateurs du Groupe ont reçu un guide des bonnes pratiques mécénat et *sponsoring* indiquant la stratégie mécénat du Groupe ainsi que la procédure à suivre. Pour se rapprocher des attentes des *communautés* locales, la direction du développement et de la stratégie publique territoriale supervise le déploiement de cette politique.

L'application de la politique mécénat Groupe et le choix des actions soutenues par les différentes marques (Promotion et Commerce) sont majoritairement décentralisés. La connaissance des opérationnels du territoire sur lequel ils opèrent permet de répondre et de soutenir les initiatives porteuses de sens pour les communautés locales

UNE ACTION FORTE DE 2024 : LE PARTENARIAT ENTRE ALTAREA COMMERCE ET L'ÉTABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG :

En 2024, Altarea Commerce, a signé un partenariat national de trois ans (2024-2026) avec l'Établissement français du sang (EFS), service public du sang qui accomplit depuis plus de 20 ans une mission vitale en assurant la collecte des produits sanguins sur l'ensemble du territoire. Cette collaboration marque une étape importante dans l'engagement sociétal d'Altarea Commerce, en mettant l'accent sur une cause essentielle : le don de sang. Ce partenariat vise à promouvoir le don de sang, au travers des actions de sensibilisation mais aussi au travers de la mise en place de collecte de sang au sein des actifs du Groupe.

En tant que partenaire historique d'Habitat et Humanisme, Altarea a permis de financer plus de 20 projets (pensions de famille, résidences, intergénérationnelles) représentant plus de 400 logements. En 2024, Altarea a poursuivi son engagement auprès d'Habitat et Humanisme autour de quatre axes :

- le soutien financier à des projets immobiliers, qui pourront concerner de l'habitat collectif (notamment intergénérationnel et inclusif), des projets pour personnes âgées (soin/logement), ou des projets avec une dimension développement durable exemplaire ;
- le financement de trois postes salariés chez Habitat et Humanisme ;
- la participation d'Altarea à la démarche globale de transition écologique portée par Habitat et Humanisme ;
- l'exploration et l'expérimentation de nouvelles solutions de soins et logements à destination des personnes âgées.

À travers cette action, le Groupe affirme son engagement pour une ville plus inclusive et sa contribution dans l'habitat des plus fragiles. Altarea est le grand partenaire d'Habitat et Humanisme pour œuvrer de concert, dans la durée, à trouver des réponses au logement des personnes défavorisées.

Ce partenariat permet également de renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe. L'implication des collaborateurs du Groupe dans ce partenariat permet de le faire vivre de façon concrète.

En 2024, à l'occasion de l'événement de l'Heure Solidaire, sept collaborateurs du Groupe ont apporté leur aide à meubler la résidence Paulette Mélinon (Bourgoin-Jallieu) composée de 7 logements indépendants et d'espaces communs (buanderie, salle commune...).

Être acteur de la transformation urbaine

En tant que développeur urbain et créateur de lieux de vie, Altarea a un fort impact sur le devenir des territoires et de leurs aménagements. La conception d'opérations de promotion et la gestion d'actifs nécessitent l'intégration des différentes attentes des parties prenantes et des spécificités du territoire afin de favoriser la création de projets urbains désirables et à forts impacts positifs.

Promotion

Le Groupe s'efforce d'intégrer de la mixité d'usage dans ces projets de développement afin de proposer des nouveaux services et des lieux de vie de qualité aux résidents. Concrètement en 2024, 38 % des opérations de promotion Logement (hors XF) du Groupe intègrent des usages mixtes (logements, commerces, service public, etc.). Ce mix complémentaire permet d'appliquer concrètement le concept de « ville du quart d'heure » à ses opérations, tout en créant des espaces dynamiques et de rencontres. Ce savoir-faire du Groupe est aussi mis en avant dans le cadre de développement de nouveaux quartiers mixtes sur lesquels l'expertise des équipes contribue à transformer d'anciens quartiers en véritable « cœur de ville », comme c'est le cas pour les projets Issy Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux) et Bobigny Cœur de ville (Bobigny).

BORDEAUX BELVÉDÈRE UN PROJET FORT D'ALTAREA :

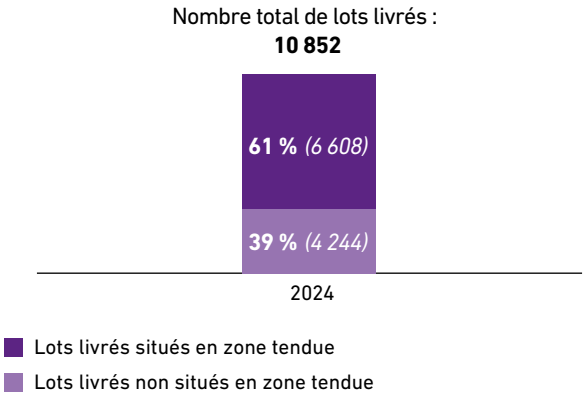
En 2024, Altarea a participé au développement du programme mixte Belvédère à Bordeaux. S'intégrant dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, ce nouveau quartier éco-responsable comprend 1 400 logements, dont 55 % de logements abordables, 5 immeubles de bureaux, une vingtaine de commerces de proximité, deux résidences étudiantes et plus de 2 000 m^2 d'espaces culturels. Il constitue un nouveau lieu de vie et un nouveau pôle l'attractivité économique, social et culturel de l'agglomération bordelaise.

De plus, Altarea contribue par ses opérations de promotion au renouvellement urbain et à la densification des villes afin de répondre au phénomène de métropolisation et d'urbanisation. Le Groupe continue à développer des opérations dans des espaces urbains sous-dotés en logements et identifiés par le législateur afin de répondre aux besoins des différentes populations locales.

En tant que 2e promoteur résidentiel français, Altarea a un impact direct sur la société en répondant au besoin primaire de logement. Au travers de ces marques de promotion Logement (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine, XF), le Groupe renforce l'offre de logements au sein de territoire située en zone tendue et dans les zones déficitaires en logements sociaux. Cet axe contribue également à favoriser la mixité sociale au sein des territoires :

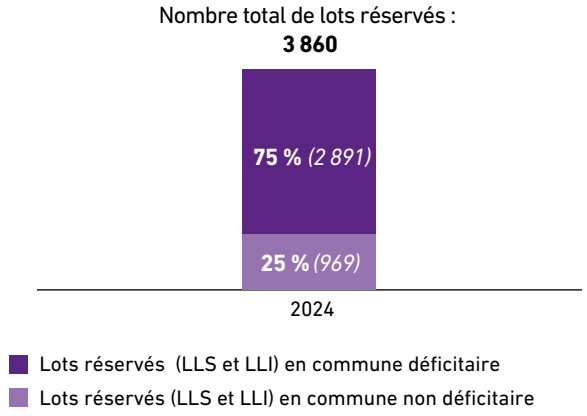
- plus de 60 % des lots livrés en 2024 par les marques de promotion Logement d'Altarea se situent dans des zones tendues, représentant plus de 6 600 lots ;

RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT D'ALTAREA SITUÉS EN ZONE TENDUE EN 2024 *(EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)*



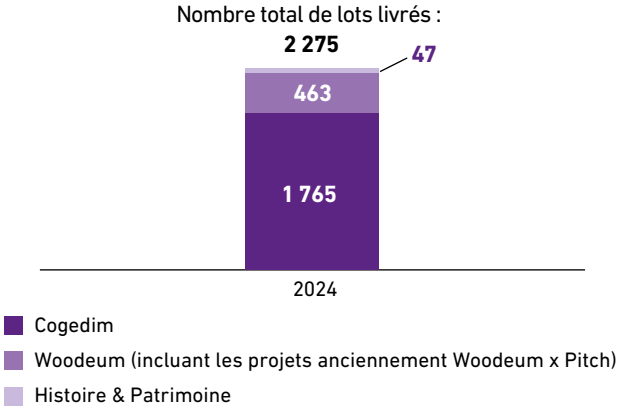
- Altarea contribue à répondre à la demande de logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) intégrée à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains des communes. Ces lots sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Le graphique ci-dessous présente la répartition des réservations des lots en LLS et LLI sur l'année 2024 selon la typologie de la commune, déficitaire ou non ;

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS EN LLS ET LLI SELON LEUR EMPLACEMENT DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX EN 2024 *(EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)*



- Depuis, 2019, le Groupe a développé plus de 2 200 lots situés dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces quartiers, identifiés par le législateur, permettent à Altarea de participer activement à la transformation urbaine.

NOMBRE DE LOTS LIVRÉS EN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV) DEPUIS 2019 PAR ALTAREA



Le Groupe contribue activement à réduire la fracture sociale et géographique en s'appuyant sur ses expertises pour aménager, moderniser et créer un cadre de vie agréable à ses clients (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux »), aux résidents et usager de l'espace urbain conçu par Altarea. Un axe fort du Groupe porte sur l'intégration de la mixité d'usage au sein de ses opérations en conciliant l'habitat, le commerce avec les services et loisirs. Le Groupe tend à répondre aux demandes des collectivités locales et de leurs populations en proposant des logements modernes et durables.

Par ailleurs, Altarea se distingue également au travers de sa marque Histoire & Patrimoine, qui est un acteur majeur de la préservation et de la restauration du patrimoine immobilier remarquable français. Le savoir-faire des collaborateurs d'Histoire & Patrimoine pour identifier et transformer en logements de bâtiments remarquables tels que des monuments historiques ou d'anciens sites industriels contribue à préserver le patrimoine immobilier. La rénovation de ce type de biens permet de créer de nouvelles attaches entre bien immobilier d'exception, territoire et communautés.

HISTOIRE & PATRIMOINE : UN ACTEUR MAJEUR DE LA RÉNOVATION DE BÂTIMENT REMARQUABLE :

A Vitré, en Bretagne, Histoire & Patrimoine réhabilite le Monastère Saint-Nicolas, édifice incontournable du patrimoine de la ville inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce projet ambitieux permettra de redonner vie au bâtiment en le transformant en un ensemble résidentiel de 69 lots. Il s'inscrit dans le cadre du plan national Action Cœur de Ville dont l'objectif est de participer la revitalisation et la redynamisation des centres de villes moyennes.

Enfin, Altarea, en tant que promoteur immobilier, s'adapte aux évolutions du marché en renforçant sa capacité à concevoir des pôles de grandes logistiques destinés à répondre à une demande de plus en plus croissante des acteurs économiques. Le Groupe assure à la fois la conception, le développement et la promotion de ces plateformes, contribuant à apporter des recettes fiscales aux collectivités.

LA LOGISTIQUE : UNE RÉPONSE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET DES ACTEURS ÉCONOMIQUES

A Bollène, dans le Vaucluse, Altarea a ainsi développé un parc logistique qui contribue au dynamisme de l'économie locale. S'étendant sur 260 000 m^2, ses 5 entrepôts répondent aux meilleurs standards d'efficience opérationnelle. L'opération a été menée en concertation avec les collectivités locales, les services de l'État, le Conseil national pour la protection de la nature et l'Office français de la biodiversité.

Commerce

Le groupe Altarea, au travers de sa Foncière, intègre au sein de ses actifs différents services et commerces essentiels comme les supermarchés, les opticiens, les pharmacies ou encore les enseignes alimentaires. En 2024, Altarea a pour la première fois quantifié le nombre de commerces et services définis comme « essentiels » par le législateur : ainsi, 22 % des services et commerces présents dans les actifs du Groupe appartiennent à cette catégorie, ce qui représente en moyenne 18 enseignes par actif et 32 % de la *gross leasable area* (GLA), soit la surface de commerce utile.

Nouvelles activités

Depuis quelques années, Altarea tend à diversifier son activité vers de nouveaux secteurs économiques en agissant pour l'indépendance énergétique et la souveraineté numérique, tout en répondant aux attentes de la société, du monde économique et politique.

Le Groupe développe des infrastructures photovoltaïques en proposant des solutions adaptées aux spécificités des territoires au travers d'une gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, des solutions d'agrivoltaïsme ou encore des ombrières de parking... Le développement de ce secteur permet au Groupe de contribuer à proposer de nouvelles opportunités pour les communautés locales de bénéficier d'une énergie renouvelable à proximité de leur lieu de résidence. Ainsi, en 2024 le centre commercial La Vigie (Geispolsheim) et le Family Village Costières Sud (Nîmes) ont installé des ombrières photovoltaïques sur leur parking. L'intégration d'infrastructures photovoltaïques au bâti, comme sur les hangars agricoles permet de proposer aux agriculteurs une source de revenus supplémentaires.

Par ailleurs, Altarea s'est engagé à concevoir des solutions d'hébergement des données numériques sur le territoire national à destination des entreprises. Cet engagement s'intègre dans les tendances politiques et sociales militant pour une plus grande protection des données personnelles des utilisateurs et des entreprises. Pour répondre à cette demande, Altarea développe des *data centers* à proximité de zones économiques dynamiques. Le Groupe développe un portefeuille de 12 *data centers* nouvelle génération réduisant d'un quart l'énergie d'entrée et pour lesquels l'énergie utilisée sera 100 % renouvelable. De plus, une analyse est aussi menée pour raccorder les *data centers* à un réseau de chaleur pour valoriser l'énergie fatale dégagée par leur utilisation.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Indicateur sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement

L'indicateur portant sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement (hors XF) a été calculé en agrégeant les différentes informations collectées auprès des marques sur les opérations de promotion en travaux sur l'année de *reporting*. Les opérations mixtes correspondent aux opérations intégrant différentes typologies d'immobilier (logements, commerce, services publics...).

Indicateur sur les commerces et services essentiels au sein des opérations propres du Groupe

Pour calculer la part de commerces essentiels au sein de ses opérations propres, les états locatifs des actifs d'Altarea Commerce (au 31 décembre 2024) ont été croisés avec les différents commerces et services identifiés comme essentiels par le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à la pandémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Cet indicateur ne porte pas sur les actifs situés à l'étrangers.

Indicateurs sur le nombre de lots livrés en zone tendue, au sein de communes déficitaires en logements sociaux et en quartier prioritaire de la ville

Les différents indicateurs portant sur les lots livrés en zone tendue, sur les lots livrés au sein de communes déficitaires en logement sociaux (LLS et LLI) et sur les lots livrés en quartier prioritaire de ville ont été calculés par la direction RSE. Ils sont le résultat d'une analyse croisée entre les données issues de la direction financière et des données publiques et externes des agences gouvernementales (data.gouv ou encore de l'Agence nationale de la cohésion des territoires).

Ces données portent uniquement sur les marques de promotion Logement (Cogedim, Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch), Histoire & Patrimoine et XF). Ces différentes données ont été intégrées à un outil issu d'un travail entre la direction RSE et un cabinet extérieur servant à modéliser les impacts sociétaux du Groupe. Ci-dessous le détail de la méthode et des sources utilisées :

- concernant les lots livrés au sein de ses territoires : les données 2024 ont été calculées en s'appuyant sur les opérations livrées au cours de l'année 2024 sur le territoire par les différentes marques de promotion Logement du Groupe ;
- concernant les lots et opérations situés en communes déficitaires en logement social et logement locatif intermédiaire, situées en zone tendue [(1)] ou situées en quartier prioritaire de la ville [(2)] (QPV) : une analyse croisée entre les emplacements des opérations livrées et des réservations sur l'année et les communes déficitaires en LLS et LLI a été effectuée grâce aux données en *open data* des agences gouvernementales et aux différentes législations ciblant les territoires concernés ;
- concernant la population logée : les données de 2024 ont été estimées en s'appuyant sur le nombre de lots livrés et de leur typologie (T1, T2, T3, T4 et T5 et plus) multipliée par le nombre moyen de personnes logées au sein de ceux-ci en se basant sur les données statistiques de l'INSEE.

Contribuer à la cohésion sociale des territoires

Le Groupe est conscient de son rôle important pour favoriser les échanges entre différentes catégories sociales et générationnelles. Altarea conçoit des projets pour des populations pour lesquelles l'accessibilité à un logement peut s'avérer difficile. Le développement de logements accessibles (logement social, logement locatif intermédiaire, etc.) à tous contribue fortement à favoriser la mixité sociale des quartiers et des villes.

Promotion

Dans le cadre de ses opérations de promotions de résidences gérées, le Groupe participe à la création de logement à destination des étudiants et seniors. Ces résidences sont situées dans des emplacements stratégiques à proximité des centres-villes et accessibles en transport en commun. En 2024, Altarea a livré 9 résidences gérées, représentant plus de 600 logements.

De plus, dans le cadre de son partenariat historique avec Habitat et Humanisme, Altarea contribue au développement de résidences fondées sur le concept de l'habitat intergénérationnel. Ces résidences accueillent des personnes d'âges variés dans une dynamique participative et propice à l'insertion de chacun. Ces habitats permettent de vivre dans un logement autonome, tout en étant sécurisés et resocialisés. Depuis 2007, le Groupe a financé plus de vingt projets de pensions de famille ou de résidences intergénérationnelles représentant plus de 400 logements. Altarea a également renforcé son engagement en soutenant Habitat et Humanisme Soin, qui anime un réseau d'établissements d'accueil et de soins de personnes âgées fragilisées ou dépendantes, à faibles ressources.

UN PROJET EXEMPLAIRE LE NOUVEL ART (MONTREUIL) :

Le Nouvel Art est un programme développé par Cogedim en Seine-Saint-Denis. Il compte 116 logements répartis en 7 bâtiments sur environ 6 000 m^2 de terrain. Ce programme propose des logements « classiques », des logements sociaux, des pièces partagées destinés aux résidents et une offre inédite de *coliving*. Il accueillera 11 locaux commerciaux répartis sur 1 780 m^2, voués à accueillir des associations actrices de l'économie sociale et solidaire dédiés uniquement au réemploi. Un jardin potager partagé de 900 m^2 ainsi qu'un café culturel seront également proposés aux habitants de Montreuil. Ce projet a reçu la Pyramide d'Or de l'Impact sociétal en 2022.

Altarea, au travers de ses marques, s'appuie à mettre son expertise en Immobilier d'entreprise au service des talents de demain en concevant des lieux d'enseignements supérieurs modernes, durables, favorisant les échanges et adaptés aux attentes de la nouvelle génération.

UN LIEU D'ENSEIGNEMENT MODERNE : LE CAMPUS DE L'EMLYON

En septembre 2024, l'emlyon a effectué sa première rentrée au sein de son nouveau campus conçu par Cogedim et Altarea Entreprise, réparti sur 30 000 m^2, dont 7 000 m^2 d'espaces collaboratifs, 1 600 m^2 dédiés à la vie étudiante et 9 000 m^2 d'espaces verts, offrant ainsi une expérience usager exceptionnelle. Ce campus symbolise le savoir-faire d'Altarea pour la promotion de bâtiment audacieux et adapté aux attentes de l'enseignement supérieur, tout en contribuant à dynamiser le tissu économique et social du quartier d'implantation.

Commerce

Altarea conçoit ses actifs commerciaux comme de véritables lieux de vie et d'échanges. Ainsi, les équipes opérationnelles des centres organisent régulièrement des animations au sein des actifs. Ces animations portent sur des thématiques variées et renforcent le rôle d'espace de dialogue, de rencontre et de sensibilisation que possèdent les centres commerciaux. En effet, ces derniers sont des lieux de passages et de visites propices au déploiement d'animations variées contribuant d'une part à attirer de potentiels clients et visiteurs, et d'autre part, de favoriser les échanges et les connaissances sur des thématiques variées. À titre d'exemples, l'Avenue 83 (La Valette-du-Var) a permis l'organisation d'ateliers portant sur les Gestes de Premiers Secours animés par le Comités Communaux Feux de Forêts (CCFF), Bercy Village (Paris) a mis en place des ateliers pédagogiques en partenariat avec un apiculteur. De plus, Altarea souhaite développer des partenariats avec des acteurs à impact positif. Parmi eux, le Groupe porte une attention particulière aux structures de l'économie sociale et solidaire (ESS), porteur de dynamisme social. Par exemple, dans le cadre de programmations commerciales : dynamisation des pieds d'immeubles, renouveau des centres commerciaux et création de nouveaux quartiers.

(1) Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts.

(2) Décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections au sein de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

4.3.4.1 Introduction

Les consommateurs et utilisateurs finaux sont au cœur de la création de valeur d'Altarea. La très forte culture client est au cœur de la conception des offres et la gestion des opérations par l'ensemble des collaborateurs.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et de cette culture client, le Groupe a la capacité de s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier, et à proposer des offres toujours adaptées au marché. En façonnant la ville, Altarea occupe une position centrale dans la vie de ses clients qui vivent, travaillent ou évoluent dans les espaces développés et gérés par le Groupe.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe renforce sa relation avec ses clients et les place en priorité au cœur de sa stratégie. Altarea réalise une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients qui lui permet de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés, en les alignant aux tendances de marché et en répondant à leurs besoins. Pour ce faire, le Groupe a développé, pour chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique…

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

4.3.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

La prise en compte des besoins et attentes des clients est la priorité du Groupe quand il conçoit ses offres. Ces attentes portent sur les besoins en matière de confort et qualité de vie, mais aussi sur l'accessibilité des offres en matière de pouvoir d'achat. Par ailleurs, le Groupe a une ambition forte en matière de satisfaction client. Cette ambition se matérialise par une écoute et un dialogue avec les clients dans toutes les activités, et par les actions en faveur de la qualité de vie dans les opérations qui, de surcroît, renforcent leur valeur économique à long terme.

Deux enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux ont été identifiés :

- pouvoir d'achat client (matérialité élevée) ;
- information, sécurité et bien-être des occupants et usagers (matérialité limitée).

Ils sont présentés ci-après.

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Pouvoir d'achat client *(Matérialité élevée)*

Dès 2022, l'évolution du contexte économique ainsi que la remontée des taux d'intérêt a marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans. L'impact des évolutions macro-économiques sur le pouvoir d'achat des ménages est majeur, avec une difficulté d'accès à la propriété et une recherche de consommation abordable.

Dans ce contexte, Altarea a identifié des impacts et risques en lien direct avec son *business model* :

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs**		**Promotion & Exploitation** : Développement de projets accessibles pour les clients et offre diversifiée de commerces permettant l'inclusion de tous les clients	**Exploitation** : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe
Risque	**Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)**		**Promotion :** Difficulté à écouler les logements développés par le Groupe	

La nature même des activités de promotion et de foncière d'Altarea permet de contribuer à l'impact positif sur le pouvoir d'achat des clients en proposant des logements accessibles, en particulier pour les primo-accédants, et en exploitant des espaces commerciaux fonctionnels qui s'adressent au plus grand nombre et qui assurent des loyers adaptés pour les enseignes. Cet impact positif fait partie de la proposition de valeur d'Altarea.

Maintenir et renforcer cet impact positif est un enjeu clé pour le Groupe : ne pas répondre aux besoins de ses clients en adaptant ses produits et services immobiliers de manière récurrente pourrait représenter un risque financier potentiel pour Altarea.

Ce risque de difficulté à écouler la production de logements dépend donc directement de la capacité du Groupe à développer et adapter sa proposition de valeur pour ses clients.

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En matière de Logement, le Groupe répond désormais aux besoins d'une clientèle plus large, qui s'était éloignée de l'accès à la propriété, en développant des solutions plus abordables et en adaptant son modèle d'affaires pour répondre aux attentes du plus grand nombre. Le contexte de crise du secteur de l'immobilier résidentiel a poussé Altarea à penser une offre abordable et décarbonée. En 2024, en réaction à la crise du logement qui perdure, Altarea a lancé son offre Access, destinée aux primo-accédants, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte de pouvoir d'achat restreint. Cette nouvelle approche propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental, mais plus abordables. Cette offre s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive : frais de notaire offerts, mensualités pensées pour

être équivalentes au prix d'un loyer…

Cela contribue à améliorer l'accès au logement pour les jeunes et les ménages à revenus modestes, réduisant ainsi les inégalités sociales et économiques et redynamisant le parcours résidentiel.

En Commerce, le Groupe agit aussi pour le pouvoir d'achat de ses clients à travers trois leviers : la conception d'espaces commerciaux fonctionnels pour proposer des baux adaptés à une grande pluralité d'enseignes avec différents niveaux de gamme, l'expertise du Groupe en *asset management* pour une proposition de loyers adaptée au marché et l'accompagnement des distributeurs, notamment d'un point de vue logistique.

Incidences financières

Concernant les impacts financiers liés à ces enjeux, les informations figurent dans le rapport d'activité, en première partie du document d'enregistrement universel.

Résilience de la stratégie

Crise immobilière, évolution de la structure des ménages, nouvelles formes de travail et de mobilité, développement de l'économie collaborative… les mutations sociétales et technologiques transforment les modes de vie et les usages des clients.

La remontée des taux d'intérêt et l'évolution du contexte économique ont drastiquement réduit la capacité d'emprunt des clients, fragilisant grandement le secteur immobilier. Ces défis créent un risque financier pour Altarea de ne pas pouvoir écouler les logements produits par manque de pouvoir d'achat des clients, alors que le territoire français fait face à la crise du logement.

Pour surmonter la crise, Altarea diversifie ses activités et explore des modèles de financement innovants pour permettre à tous ses clients d'accéder aux services immobiliers qu'il développe.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et d'un bilan financier robuste, le Groupe s'adapte et offre à ses clients des offres toujours adaptées au marché.

Avec l'offre Access, les marques de logement neuf du Groupe accompagnent leurs clients dans l'acquisition de résidences principales grâce à un plan de financement attractif pensé pour réduire les frais : coût maîtrisé avec des emprunts aux taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. En s'appuyant sur des partenariats stratégiques avec de grandes institutions bancaires, Crédit Agricole Île-de-France et LCL Habitat, Altarea propose des conditions préférentielles d'accès au crédit et des taux négociés à ses futurs clients acquéreurs. L'acquéreur commence ainsi à rembourser son prêt uniquement à la remise de clés et le montant des mensualités proposé est proche, voire équivalent, au prix d'un simple loyer. L'objectif est de lever les freins existants à l'acquisition.

Sans innovation, une baisse prolongée du pouvoir d'achat pourrait continuer d'affecter la capacité des clients du Groupe à investir dans l'immobilier ou à consommer, que ce soit en Logement ou en Commerce. Ce sont l'agilité de la stratégie du Groupe et sa capacité à innover qui contribuent à sa résilience, avec en particulier la recherche de solutions de financement à partir de l'existant.

Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers *(Matérialité limitée)*

La qualité des opérations est une priorité pour Altarea, et elle contribue à la pérennité de la valeur des bâtiments. Offrir aux occupants et usagers une expérience complète de qualité est un objectif central pour tout le Groupe, bien que chaque activité possède ses propres enjeux sur le sujet. Pour Altarea, cela se manifeste sous plusieurs axes : l'accessibilité de toutes et tous aux espaces, la qualité intrinsèque du bâtiment, une bonne localisation, ainsi que d'autres thématiques au cœur des attentes des clients (proximité aux services essentiels, bien-être…).

Concernant l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite, Altarea respecte la réglementation française qui est ambitieuse sur le sujet.

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)**		**Promotion & Exploitation** : Développement d'opérations accessibles à tous les utilisateurs, notamment les personnes en situation de handicap	**Promotion & Exploitation** : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe
Impact positif	**Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)**		**Promotion & Exploitation** : Développement d'opérations assurant le bien-être des utilisateurs et occupants	**Promotion & Exploitation** : Espaces urbains garantissant le bien-être des clients

Ces impacts positifs sont inhérents aux activités de promotion et de foncière du Groupe.

Ils font partie intégrante de la proposition de valeur de l'entreprise et résultent de la stratégie d'Altarea.

En effet, la stratégie de transformation urbaine bas carbone implique le développement de bâtiments durables et résilients, de haute qualité, adaptés à tous – une ambition reprise par le modèle d'affaires d'Altarea qui vise à répondre aux besoins de tous les clients.

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

La qualité des bâtiments impacte directement leur valeur et fait partie intégrante de la stratégie du Groupe. En concevant des espaces confortables, connectés aux réseaux de transports en commun et inclusifs, le Groupe se positionne comme un acteur responsable dans le secteur immobilier.

Par ailleurs, Altarea se conforme à la réglementation française exigeante en matière d'accessibilité pour l'ensemble de ses projets immobiliers, et va au-delà de cette réglementation pour certains projets pour répondre aux besoins des personnes en

situation de handicap, en proposant par exemple des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au-delà du seuil réglementaire. Le Groupe contribue à répondre aux besoins des clients et à améliorer la qualité de vie des occupants. Tout cela contribue à la satisfaction et la fidélité des clients, en améliorant le confort, la qualité et la valeur des actifs.

Pour ce faire, l'un des leviers d'action privilégié d'Altarea pour créer des opérations de qualité est le recours aux certifications. Ces initiatives renforcent la résilience du modèle d'affaires en créant des produits immobiliers attractifs et durables, capables de s'adapter aux évolutions des besoins et des réglementations renforçant leur valeur intrinsèque.

Par ailleurs, en rendant les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite, Altarea favorise l'inclusion sociale. Cela contribue à réduire les inégalités et à améliorer la qualité de vie des personnes fragiles ou en situation de handicap.

Enfin, le développement de bâtiments confortables améliore le bien-être des occupants et les conditions sanitaires.

Incidences financières

Ces impacts n'ont pas d'effet financier significatif pour le Groupe.

Les consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services d'Altarea sont les suivants :

Types de consommateurs et utilisateurs finaux	Description	Informations précises et accessibles
Particuliers		
Acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels	Les acquéreurs de logement, investisseurs ou bailleurs recherchent des biens immobiliers pour l'achat de leur résidence principale ou de l'investissement locatif.	Actes de ventes, plans, diagnostics, guides acquéreurs, livrets d'accueil, carnet d'entretien du logement…
Occupants de logement	Les occupants de logements recherchent des espaces confortables et sécurisés. Leurs priorités incluent l'accessibilité aux services, la proximité des transports en commun, et un environnement agréable. À noter : les locataires des logements ne sont pas en contact direct avec les marques de promotion qui traitent avec les propriétaires des biens.	
Visiteurs	Les visiteurs sont les personnes qui se rendent dans les enseignes commerciales des actifs commerciaux du Groupe.	Actualités disponibles sur le site internet, les réseaux sociaux et sur les solutions d'affichage dans les centres…
Salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe	Les salariés utilisateurs des bureaux développés par le Groupe attendent un environnement de travail confortable, fonctionnel et inspirant qui favorise la performance et le bien-être.	Plans, guides d'utilisation des espaces…
Entreprises		
Enseignes commerciales	Les enseignes commerciales, telles que les magasins de détail et les restaurants, sont les locataires des coques commerciales dans les actifs commerciaux possédés ou gérés par le Groupe. Ces enseignes cherchent des emplacements stratégiques avec une forte visibilité et un flux de visiteurs attractif. Elles sont également intéressées par les conditions de location favorables et les infrastructures de soutien.	Baux, clauses environnementales, guide pour un aménagement éco-responsable…
Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers*	Ces entreprises nécessitent des espaces adaptés à leurs activités spécifiques. Les bureaux doivent être modernes et bien situés, les entrepôts doivent offrir des facilités logistiques, et les *data centers* doivent garantir une sécurité et une fiabilité maximales.	Contrats, baux, plans, diagnostics…

Bien que ce ne soient pas des clients directs, Altarea considère les collectivités locales comme des parties prenantes dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

La cartographie des impacts et risques en relation avec les consommateurs et utilisateurs finaux se présente de la manière suivante :

Impacts et risques matériels associés	Consommateurs et utilisateurs concernés
Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs
Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs
Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers*
Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers*

4.3.4.3 Politiques (S4-1)

Altarea a déployé une politique sociétale qui tient compte des enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux. Cette politique cherche notamment à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités. L'ensemble des engagements et le détail de la politique sont décrits dans la politique sociétale du Groupe, située au chapitre 4.3.4 du rapport de durabilité.

Au 31 décembre 2024, aucun cas de non-respect des droits de l'homme n'a été signalé relatif aux consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.4.4 Processus de dialogue au sujet des impacts (S4-2)

La satisfaction client guide l'action d'Altarea, avec une écoute et une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients, qui permettent de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés.

Les interactions régulières du Groupe avec ses différentes typologies de clients confirment la volonté des marques de :

- proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français ;
- agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers ;
- garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification ;
- concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients ;
- choisir les meilleures localisations, à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable.

Pour satisfaire ses clients, Altarea mise sur une relation fondée sur la qualité et la personnalisation. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : interactions en réel et numérique, enquêtes et études, ... Les enquêtes réalisées par les marques servent également à évaluer l'efficacité de leurs dialogues avec leurs consommateurs. Le détail des résultats de certaines des enquêtes est présenté dans la partie « Performance » de cet ESRS.

Pour connaître les points de vue de ses consommateurs et utilisateurs finaux, les différentes marques du Groupe échangent avec eux. Selon les activités et marques d'Altarea, les processus de dialogue varient pour être adaptés à la typologie de client concernée. Cette organisation sur mesure permet d'avoir un dialogue au plus proche du terrain et n'a pas vocation à être standardisée. Pour autant, les questions posées aux clients dans le cadre de ces processus de dialogue incluent particulièrement des demandes sur la pertinence des produits et services d'Altarea sur le prix, l'accessibilité et le confort, ainsi que la qualité de la relation client.

Le dialogue au service de la relation client

Logement

Il s'écoule en moyenne deux à trois années entre la réservation et la livraison du bien immobilier d'un client Logement. Durant ce parcours, toutes les marques du Groupe veillent à la satisfaction de leurs clients en proposant :

- un accompagnement personnalisé basé sur une relation humaine grâce à un référent interne dédié pour chaque client pendant près de dix ans ;
- des attentions, des guides et de la documentation à chaque étape du parcours (informations pratiques, guide de l'acquéreur, livret d'accueil...) ;
- des communications régulières sur les avancées des travaux (*newsletters*, vidéos en temps réel, etc.) ;
- des temps forts pour suivre la réalisation du projet et accompagner le client (choix des prestations, visites cloisons et pré-livraison, assemblées générales, livraisons et inaugurations, etc.) ;
- un service client réactif géré par les équipes internes.

Par conséquent, les marques Logement dialoguent directement avec les acquéreurs individuels grâce au travail de nombreux acteurs internes : conseillers commerciaux, responsables relation client, chargés écoute client, régularisateurs, gestionnaires appel de fonds et responsables service après-vente. Ces collaborateurs au sein des marques ont pour objectif la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs.

À noter : les partenaires commercialisateurs tels que les conseillers en gestion de patrimoine et les conseillers immobiliers des réseaux bancaires avec lesquels le Groupe travaille sont également clés dans le dialogue avec les clients des marques Logement. Ce sont notamment les principaux porteurs d'affaires d'Histoire & Patrimoine, dont les clients sont majoritairement des investisseurs individuels. En tant qu'intermédiaires de confiance, ces partenaires font partie des premiers canaux de vente et sont souvent les premiers interlocuteurs des consommateurs dans les processus de vente des logements réalisés par Altarea. En 2024, un effort significatif a été fait pour former l'ensemble des équipes de vente internes et externes, dont les partenaires commercialisateurs, aux enjeux RSE. Ainsi, plus de 450 personnes ont été sensibilisées afin d'intégrer ces enjeux dans le discours client, afin de valoriser l'ensemble des avantages clients liés aux performances environnementales des logements : contrôle des charges, valeur pérennisée…

Enfin, pour maintenir un haut niveau de satisfaction client, les marques réalisent régulièrement des études et enquêtes mystères réalisées aléatoirement sur le territoire, permettant de suivre leur Net Promoter Score (NPS) – indicateur international qui permet d'évaluer la satisfaction des clients vis-à-vis d'une marque – des taux de recommandation, ou encore des taux de satisfaction. Depuis 2021, le NPS est intégré dans le calcul de l'accord d'intéressement d'Altarea.

UNE RELATION CLIENT RÉCOMPENSÉE POUR COGEDIM

L'ambition élevée de Cogedim pour ancrer les clients au centre de ses actions a permis à la marque d'être récompensée sept fois par Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière ». Ce prix témoigne de l'engagement continu de la marque pour accompagner ses clients dans la réalisation de leur projet immobilier et, notamment les primo-accédants en leur offrant des solutions adaptées à leurs besoins, leurs attentes et leur pouvoir d'achat.

Aussi, en janvier 2024, Cogedim a également décroché la première place de la relation client Les Échos, attribuée par le cabinet HCG pour la deuxième année consécutive. Ce classement multi-secteur met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant également l'ensemble de leurs canaux.

Commerce

Dans son activité Commerce, Altarea interagit avec deux types de clientèles aux besoins distincts : les enseignes commerciales et les visiteurs des actifs commerciaux.

Le Groupe accorde une grande importance à sa relation avec les enseignes commerciales. Altarea Commerce est présent aux côtés de ses clients enseignes au quotidien grâce à ses équipes de centres, qui sont des interlocuteurs privilégiés dès le début de leur parcours client. Pour satisfaire les enseignes, Altarea a lancé en 2022 la démarche Tandem, mobilisant toutes les directions métiers d'Altarea Commerce et définissant cinq valeurs clés : coopération, clarté, sur-mesure, fiabilité et RSE. Cette démarche inclut la simplification des processus, l'amélioration des outils, la généralisation des bonnes pratiques, le pilotage de la transformation et la formation des collaborateurs. Tandem est désormais ancrée dans la culture d'entreprise, avec des ambassadeurs référents dans chaque équipe et un comité stratégique qui se réunit régulièrement. Altarea Commerce évalue son NPS auprès des enseignes et utilise des questionnaires après les ouvertures de boutiques. Environ 200 enseignes sont concernées chaque année par ces études, visant à mesurer la satisfaction à différentes étapes du parcours client. Sur les sujets environnementaux, depuis 2010, Altarea généralise le bail vert pour favoriser l'échange d'informations environnementales avec ses preneurs. Le bail vert prévoit également la création de comités regroupant propriétaires, locataires et parties prenantes sur chaque site, avec des réunions organisées selon les besoins par les directeurs des actifs.

Le succès et l'attractivité des actifs commerciaux se mesurent aussi par le flux de visiteurs, qui reflète la qualité de leur image et des enseignes présentes. Les échanges avec les visiteurs sont rarement directs, ceux-ci étant principalement en contact avec les salariés des enseignes. Néanmoins, Altarea accorde une grande importance à mesurer la satisfaction des visiteurs et à renforcer l'attractivité des actifs, notamment par la présence de loisirs et l'organisation d'événements.

Pour maintenir et renforcer cette attractivité, Altarea veille à diversifier l'offre en mêlant commerces, restauration, loisirs, culture et services. Les animations, qu'il s'agisse d'offres commerciales, de rencontres avec des célébrités, d'actions solidaires ou d'événements pour enfants, sont essentielles pour attirer les visiteurs et renforcer le rôle des centres dans le territoire. Par exemple, le Family Village d'Aubergenville a accueilli des actions en partenariat avec des associations, telles que des collectes de sang, des vide-dressings et des collectes de denrées alimentaires. En plus des événements, Altarea interagit avec les visiteurs *via* les réseaux sociaux et les sites internet des actifs.

La satisfaction des visiteurs est évaluée principalement par des études quantitatives et qualitatives. Depuis 2023, Altarea réalise des études bisannuelles de satisfaction client sur l'ensemble de ses actifs. Cette démarche a permis de mesurer l'indice de satisfaction de douze centres. Altarea suit également les avis sur Google, présentés dans la partie « Performance » de cet ESRS.

Autres activités

Pour les autres activités du Groupe (promotion d'immobilier d'entreprise, *asset management* immobilier, développement d'infrastructures photovoltaïques), Altarea agit également au service de ses consommateurs et utilisateurs finaux. Chaque métier implique une compréhension des attentes des clients ce qui amène systématiquement toutes les équipes d'Altarea à échanger régulièrement avec ces derniers sans pour autant qu'un cadre et un planning de dialogue formalisé soient définis. L'un des objectifs du Groupe est de maintenir cette relation fondée sur la qualité et la personnalisation en généralisant les dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction.

Responsabilité opérationnelle de veille et de suivi du service client

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions commerciales et les directions relation client veillent à ce que les dialogues aient lieu et à ce que leurs résultats étayent l'approche de l'entreprise. Dans la pratique des activités, les équipes de responsables clients dans les services dédiés, rattachées au directeur général de l'entité, ont la charge du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux.

Des produits et des services accessibles

Proposer des produits et services pour toutes et tous fait partie intégrante de la mission de partenaire d'intérêt général des villes d'Altarea. La réglementation française, ambitieuse sur le sujet de l'accessibilité, encadre les actions mises en place par le Groupe.

En France, la réglementation sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est principalement régie par la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Cette loi impose que tous les établissements recevant du public (ERP) soient accessibles à tous les types de handicap, permettant à chacun d'y accéder, d'y circuler et de recevoir les informations diffusées.

Pour répondre aux objectifs de cette loi, les actifs commerciaux d'Altarea ont été pensés ou adaptés pour permettre l'accès physique aux personnes à mobilité réduite. L'accès aux bâtiments et aux commodités a été revu ainsi que les stationnements disponibles, les cheminements extérieurs et les circulations intérieures.

En parallèle, la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise à simplifier les procédures de construction et d'aménagement, à favoriser la mixité sociale, et à améliorer le cadre de vie des habitants. Cette réglementation, propre à la construction neuve, a amené Altarea à revoir les plans de ses logements pour les rendre évolutifs et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, Cogedim est associé à Sourdline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours client grâce à la présence d'un interprète en langue des signes française *via webcam*, *tchat* ou en présentiel. En parallèle l'activité Commerce déploie ponctuellement dans certains de ces actifs le principe de « l'heure silencieuse » permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles pouvant perturber les personnes atteintes d'un trouble autistique.

L'ensemble des performances relatives à la relation client est détaillé dans la partie « Performance » de cet ESRS.

4.3.4.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations (S4-3)

L'analyse de double matérialité d'Altarea n'a pas conduit à identifier des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux. Si des impacts négatifs potentiels venaient à exister, le Groupe s'engage à traiter le sujet et résoudre les éventuelles conséquences matérielles qui en découleraient.

En effet, dans l'ensemble de ses marques, Altarea a défini des canaux permettant à ses clients de faire part de leurs préoccupations. L'objectif du Groupe et de l'ensemble de ses marques est de satisfaire le client et de remédier systématiquement aux éventuels désagréments qu'il peut rencontrer. Tant que le grief du client n'est pas résolu, le référent interne attribué au client suit le traitement de sa demande.

Chaque marque dispose de sa propre gestion des préoccupations clients. Toutes mettent *a minima* à disposition des formulaires de contact, avec adresse mail accessible facilement depuis leurs sites internet. Les équipes internes ne font pas appel à des prestataires ou à des plateformes automatiques dans la gestion du service après-vente.

La qualité du service après-vente est très suivie :

- en Logement : une vingtaine de collaborateurs dédiés à cette mission font leur maximum pour intervenir dans les meilleurs délais. Aussi, d'autres canaux sont à la disposition des clients : les espaces clients en ligne pour Cogedim et Woodeum, les numéros de téléphone de leur responsable relation client, etc. ;
- dans son activité Commerce, lorsqu'un client expose son insatisfaction aux équipes des actifs, Altarea s'engage à le recontacter systématiquement pour remédier à la situation quand elle est de son ressort.

4.3.4.6 Actions et ressources (S4-4)

Comme évoqué précédemment, répondre aux besoins et satisfaire la demande des clients est la priorité d'Altarea et de ses marques au quotidien.

Les actions listées dans le tableau correspondent aux enjeux détaillés dans la partie « SBM-3 – Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique », à savoir le pouvoir d'achat clients et l'information, la sécurité et le bien-être des occupants et usagers des produits et services immobiliers du Groupe.

L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessous sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir.

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Proposer des offres adaptées au pouvoir d'achat des Français					
Pouvoir d'achat client	**Développer une offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access**	■ Acquéreurs de logements	Opérations propres	Logement	Faciliter l'acquisition de logement aux primo-accédants
	Développer des logements sociaux	■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Loger des populations aux revenus plus faibles
	Développer des espaces commerciaux diversifiés, adaptés aux différentes enseignes et aux besoins des visiteurs	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres	Opérations propres	Commerce	Permettre à plusieurs gammes d'enseignes de s'installer dans les centres commerciaux d'Altarea
	Veille continue des *asset manager* du Groupe pour proposer des loyers adaptés aux prix du marché	■ Enseignes commerciales	Opérations propres	Commerce	Louer les espaces commerciaux à des loyers adaptés pour répondre aux besoins des différentes gammes d'enseignes
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	**Maintenir des dispositifs de dialogue avec les clients en continu**	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Maintenir des processus de dialogue avec les clients pour suivre et satisfaire leurs attentes
	Généraliser l'évaluation de la satisfaction clients	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Évaluer la satisfaction des clients pour répondre à leurs demandes et améliorer les produits et services du Groupe
	Rendre accessible le service client pour tous	Acquéreurs de logements	Opérations propres	Cogedim	Garantir un service client aux personnes sourdes et malentendantes
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	**Certifier et/ou labelliser toutes les opérations du Groupe avec les meilleurs standards du marché**	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Garantir la pérennité et la valeur à long terme des opérations dans l'intérêt des clients
Concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	**Développer des bâtiments accessibles pour les personnes à mobilité réduite**	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres ■ Entreprises utilisatrices de bureaux ■ Acquéreurs de logements ■ Locataires de logement	Opérations propres	Groupe	Favoriser l'inclusion de tous dans la ville

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	**Développer des opérations modulables**	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets
	Intégrer un accès à un espace extérieur individuel ou collectif pour les occupants de logement	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social des occupants
	Intégrer des espaces partagés dans les opérations				
	Intégrer des îlots de fraîcheur dans les opérations	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Diminuer les températures lors des périodes de fortes chaleurs et améliorer le confort des utilisateurs des opérations du Groupe
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	**Développer des opérations à proximité des transports en commun**	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Améliorer l'accessibilité des projets et réduire les émissions de gaz à effet de serre des usagers
	Installer de locaux à vélos dans les projets	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Faciliter l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement des clients
	Déployer des points de charges pour véhicules électriques dans les centres	■ Visiteurs des centres	Opérations propres	Commerce	Permettre aux visiteurs d'utiliser un véhicule électrique comme moyen de transport pour se rendre dans les actifs
	Partenariat avec Electra pour la recharge rapide de véhicules électriques		Chaîne de valeur aval		

Les plans d'actions décrits ci-dessus peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement.

La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées ici. Ainsi, par exemple, la certification des opérations impose un coût et des ajustements dans la conception du projet inclus dans le bilan des opérations et non chiffrées en tant que telles.

En matière de conception de logement, les actions relatives à l'accessibilité, au confort et au bien-être listées ci-dessus font partie de l'offre des différentes marques et ne sont pas considérées comme une dépense additionnelle. Les emplacements bien connectés aux réseaux de transports sont en général les fonciers aux prix les plus élevés, mais cette dépense est également intrinsèque au modèle Altarea et ne constitue pas une dépense additionnelle.

Enfin, le développement de l'offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access constitue une action majeure de 2024 pour le Groupe. Cette nouvelle approche propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental mais plus abordables, en phase avec le pouvoir d'achat des Français. Elle s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive. La conception des immeubles et des appartements est revue afin de rendre leur prix plus abordable :

- réduction du coût au mètre carré : conception générale de l'immeuble optimisée, chasse aux coûts inutiles, limitation stricte des coûts de fonctionnement et de la marge de promotion ;
- réduction du prix unitaire du logement : revues des plans sans mètres carrés inutiles, en collaboration avec une ergonome pour renforcer le confort et l'habitabilité des appartements (optimisation des circulations, de l'ameublement et des espaces extérieurs).

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées. Cependant, leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

Par ailleurs, les actions entreprises par le Groupe sont soit des actions en continu, soit leur horizon temporel n'est pas clairement défini.

Enfin, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altarea sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement.

Le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Pour adapter au mieux ses offres, réduire ses risques et répondre aux besoins de logements adaptés à la sociologie comme au pouvoir d'achat des Français, Altarea maintient son suivi attentif des attentes de ses consommateurs et utilisateurs finaux et de l'évolution du marché immobilier. L'adaptation de l'offre de Logement avec Access est le résultat de ce travail interne pour correspondre aux besoins des clients. Le développement de bâtiments confortables, certifiés et connectés aux réseaux de transports en commun atténue également le risque. L'ensemble des actions entreprises par le Groupe permettent demaintenir la qualité et l'attractivité de l'offre et d'assurer la continuité d'activité d'Altarea. Les équipes des marques Logement suivent attentivement les ventes pour s'assurer que les mesures mises en place pour adapter l'offre portent leurs fruits et répondent au pouvoir d'achat des consommateurs.

Pour éviter de contribuer à des impacts négatifs matériels sur ses consommateurs et utilisateurs finaux, le Groupe se positionne en partenaire d'intérêt général des villes et de celles et ceux qui y vivent en plaçant ses clients au cœur de ses actions.

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altarea se doit de respecter les principes établis par la charte éthique et la charte informatique, annexes des règlements intérieurs. Tout manquement à ces dispositions peut ainsi constituer une faute passible de sanctions disciplinaires. Ces chartes couvrent tous les aspects de la relation entre Altarea et ses parties prenantes y compris ses consommateurs et utilisateurs finaux, notamment :

- respect de la confidentialité et du devoir de discrétion ;
- 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 politique de responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- respect du principe d'intégrité et tolérance zéro vis-à-vis de toutes pratiques non éthiques.

La direction des risques du Groupe veille quotidiennement au respect et à la diffusion des pratiques éthiques d'Altarea et ses marques.

4.3.4.7 Cibles (S4-5)

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous.

Altarea est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans la partie « Performance ».

Cible en lien avec les objectifs	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Niveau visé	Période
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers				
Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe	■ Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Groupe	100 % des marques du Groupe disposent d'un outil de mesure de la satisfaction clients	Objectif continu
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification				
Certifier largement les opérations du Groupe	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement	Logement	100 % des opérations Logement certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Objectif continu
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Immobilier d'entreprise	100 % des opérations de bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ à des niveaux élevés (*Very Good* et/ou Très bon *a minima*)	Objectif continu
	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres	Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use *Very Good a minima*[(a)]	Objectif continu
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable				
Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Promotion	Plus de 95 % des opérations Logement et Immobilier d'entreprise situées à moins de 500 mètres des transports en commun	Objectif continu

(a) Hors gares et actifs dont l'exploitation n'est pas gérée par le Groupe.

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et pas sur des analyses scientifiques. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Néanmoins il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes.

Aucun changement n'est intervenu dans les cibles et les indicateurs correspondants ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données dans l'horizon temporel défini.

Ces cibles, liées au *business*, sont validées par les membres du comité exécutif d'Altarea pour ancrer le client au cœur de l'action du Groupe et ses marques.

À noter, l'enjeu lié au pouvoir d'achat des consommateurs ne fait pas l'objet de cible quantitative à la date de publication de ce présent document en raison du caractère récent du lancement de l'offre Access. Aussi, l'enjeu de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne fait pas l'objet de cible quantitative car elle est systématique et encadré par la réglementation française. Et enfin, l'enjeu de confort et bien-être dans les opérations du Groupe n'est pas accompagné de cibles quantitatives car les cahiers des charges des certifications et labellisations mises en place par Altarea couvrent en partie ces sujets. En effet, grâce à sa démarche de certification ambitieuse, les marques participent à l'élaboration des standards de référence en termes de confort et qualité des opérations. Pour autant, le Groupe n'exclut pas la possibilité de créer des cibles liées à cet enjeu de confort et bien-être dans les trois prochaines années.

4.3.4.8 Performance

Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français

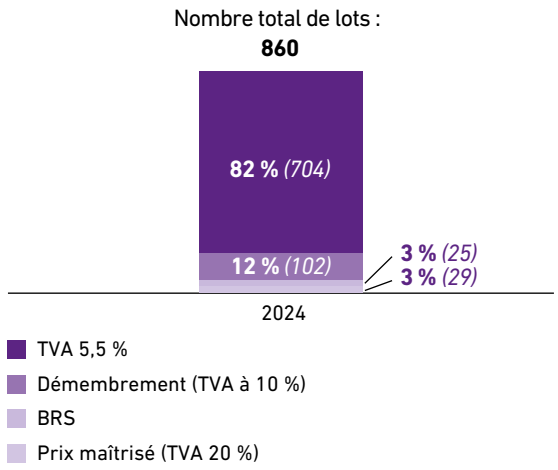
Le Groupe a mené en 2024 une étude approfondie pour mesurer son utilité sociale, son impact positif sur le territoire français, en particulier ses actions en matière de pouvoir d'achat. Une partie de cette étude a consisté à quantifier le nombre de personnes logées par Altarea : ainsi, on estime que, depuis 2019, Altarea a logé plus de 120 000 personnes, ce qui équivaut à la population de la ville de Metz.

Par ailleurs, le Groupe suit également les dispositifs qui permettent d'adresser des logements à des populations variées. Quelques chiffres clés à ce sujet :

- en 2024, 1 377 logements ont été mis en vente à destination d'un public primo-accédant grâce à la nouvelle offre Access d'Altarea ;
- de même, on estime qu'en 2024, plus de 1 800 personnes ont eu accès à un logement neuf du Groupe à coût réduit, grâce à l'un des dispositifs suivants : prix maîtrisé, bail réel solidaire (BRS), démembrement et TVA à 5,5 %. Ces différents dispositifs mis en place par l'État facilitent l'accession :
  - le prix maîtrisé est une solution développée par les communes et les promoteurs pour proposer des logements neufs vendus à des prix en dessous du marché,
  - le BRS a pour objectif principal de dissocier le foncier du bâti, ce qui offre l'opportunité aux ménages d'acheter leur résidence principale avec une décote de 20 à 40 %,
  - le démembrement divise la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Cela permet de faciliter l'investissement immobilier,
  - la TVA à 5,5 % est un autre dispositif mis en place pour l'achat d'une résidence principale dans des zones faisant l'objet de rénovation urbaine dites ANRU (pour Agence Nationale de Rénovation Urbaine), en réduisant la TVA traditionnellement à 20 %.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des lots mis en vente à coût réduit par Altarea selon les différents dispositifs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS À PRIX MAÎTRISÉ OU AVEC UNE TVA RÉDUITE EN 2024
(EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Concernant le logement social et intermédiaire : on estime que, en 2024, plus de 8 400 personnes y ont eu accès, grâce à la collaboration entre Altarea et des bailleurs sociaux. Ces logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Plus d'informations sur les lots LLS et LLI réservés dans les communes déficitaires sont disponibles dans « ESRS S3 Communautés affectées », en 4.3.3.

Cette volonté d'Altarea de favoriser le logement pour tous n'est pas nouvelle. Le recours à une TVA réduite et la vente de logements à destination de bailleurs sociaux représentaient déjà 52 % des réservations en 2023.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données présentées ci-dessus sont principalement issues de ce travail mené avec un cabinet extérieur, et s'appuient sur des données internes, externes et publiques (INSEE, FPI, Data.gouv, etc.) utilisées dans la modélisation des impacts du Groupe.

Le calcul des données d'impact de l'activité Logement du Groupe est réalisé à partir des informations sur les lots (type, financement, surface, localisation, etc.) vendus en 2024 et émanant de la direction financière d'Altarea pour les marques Cogedim, Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et Histoire & Patrimoine. Ces chiffres sont mis en perspective avec la base de données de l'INSEE qui permet d'estimer le nombre moyen d'occupants par logement à savoir entre 1,9 (estimation basse) et 2,2 personnes (estimation haute).

Les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers

Comme indiqué précédemment dans cet ESRS, en 2024, l'ambition d'Altarea est toujours de déployer plus largement la mesure de la satisfaction client dans l'ensemble de ces marques grâce à divers indicateurs (Net Promoter Score (NPS) et enquêtes clients principalement). Les notes NPS des marques du Groupe sont conservées par Altarea qui ne souhaite pas les rendre publiques.

L'ensemble des différents processus de dialogue et d'évaluation de la satisfaction client sont détaillés dans la partie S4-2 et S4-3. Les résultats des évaluations de satisfaction client d'Altarea, hors NPS, sont décrits ci-dessous.

Logement

Cogedim suit la satisfaction de ses clients grâce à la plateforme Avis Vérifiés, qui garantit que les avis déposés ont bien été renseignés par des clients de la marque. Avec près de 700 avis déposés en 2024, la note moyenne de Cogedim est de 4,7/5 sur cette plateforme.

En parallèle, Cogedim a reçu en novembre 2024 le prix Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière » pour la septième fois et se place deuxième toutes catégories confondues. Ce prix repose sur une évaluation approfondie, réalisée au travers de tests clients mystères, incluant appels, courriels, recherches d'informations en ligne et interactions sur les réseaux sociaux *via* chat.

Les marques Woodeum et Histoire & Patrimoine, quant à elles, utilisent la plateforme Immodvisor. En 2024, la moyenne des notes de satisfaction des deux marques est de 4,4/5 et le taux de recommandation moyen est de 90 %.

Commerce

Pour les visiteurs de ses centres commerciaux, le Groupe suit attentivement les notations et avis déposés sur Google. En 2024, la note moyenne des actifs d'Altarea Commerce est de 4,37/5 avec près de 9 200 avis.

En complément, l'équipe en charge de la relation client avec les visiteurs des actifs commerciaux diffuse des enquêtes de satisfaction. La note moyenne de satisfaction client des visiteurs des actifs atteint 4,4/5 en 2024.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les informations relatives à la satisfaction client émanent des pôles clients des marques d'Altarea. Les éléments présentés ci-dessus sont non exhaustifs en raison du grand nombre d'enquêtes réalisées auprès des nombreux clients de typologie différente. Ces notations évoluent quotidiennement, par conséquent les chiffres ci-dessus sont les résultats disponibles au 16 janvier 2025.

Les notes de satisfaction des marques Woodeum et Histoire & Patrimoine sont attribuées à l'échelle des marques sur la plateforme Immodvisor. Les satisfactions moyennes présentées ci-dessus sont pondérées en fonction du nombre d'avis reçus.

Concernant l'activité Commerce, la note moyenne Google est établie à partir des avis Google de 50 % des actifs commerciaux du périmètre. La note moyenne de satisfaction des visiteurs issue des enquêtes couvre de son côté 38 % du périmètre des actifs commerciaux.

L'ensemble des indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification

Altarea fait un lien fort entre la certification et labellisation de ses opérations et la qualité et la valeur des opérations pour ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Les certifications et labels sont des démarches volontaires du Groupe visant à garantir aux clients la qualité de ses opérations, *via* l'application de cahiers des charges sur différents enjeux (isolation thermique et acoustique, économie d'énergie, sécurité, etc.).

Les certifications et labels sont choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet ;
- la volonté forte de proposer, sur certaines opérations, les certifications et labels, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (Osmoz, BiodiverCity®, WiredScore…).

Logement

Le Groupe vise la certification de :

- 100 % de ses opérations Cogedim NF Habitat [1] ;
- 100 % de ses opérations Woodeum BBCA.

La certification NF Habitat est une référence de qualité, qui encadre un certain nombre de critères de conception : taille des espaces vitrés, équipements économes en eau… et se traduit par des bénéfices concrets : un intérieur sain, sûr, des dépenses maîtrisées, le respect de l'environnement. La certification NF Habitat HQE permet d'aller au-delà en matière environnementale. De son côté, le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA), atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf ou rénové.

Le tableau ci-dessous présente la part des opérations Logement en chantier en 2024 certifiées :

	Part des opérations certifiées NF Habitat et/ou BBCA	dont part des opérations certifiées NF Habitat	dont part des opérations certifiées NF Habitat HQE	dont part des opérations visant le label BBCA
Cogedim	89 %	89 %	41 %	0 %
Woodeum, incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch	79 %	72 %	38 %	20 %
TOTAL	**87 %**	**86 %**	**41 %**	**5 %**

(1) Hors copromotions, réhabilitations et résidences gérées.

En 2024, une large part des opérations du Groupe est certifiée.

L'écart entre l'objectif de 100 % des opérations certifiées et les résultats ci-dessus s'explique par des cas particuliers (réhabilitations, promotion de résidences étudiantes ou seniors, copromotions, rachats de permis…). Par ailleurs, 100 % des projets Woodeum visaient le label BBCA. Le chiffre présenté dans le tableau ci-dessus agrège des projets Woodeum et des projets créés sous la marque Pitch Immo qui, eux, visaient la vérification NF Habitat (et non BBCA).

Par ailleurs, en matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin sur certains projets, avec 41 % des opérations de Logement neuf (48 % en surface) concernées par des labels de surperformance énergétique comme le Label'Énergie.

D'autres opérations visent des programmes adaptés à leur territoire et aux attentes de leurs clients : environ 10 % des projets visent ainsi des labels spécifiques (territoriaux, liés à la biodiversité ou bâtiment biosourcé).

Immobilier d'entreprise

Le Groupe vise des certifications ambitieuses en Immobilier d'entreprise :

- Double certification HQE™ et BREEAM® à niveau élevé (HQE™ « Très bon » et BREEAM® *Very Good*) systématique pour Altarea Entreprise ;
- Certification HQE™ ou BREEAM® (la plus adaptée au marché) dans les autres marques.

En 2024, 94 % des opérations d'Immobilier d'entreprise sont certifiées HQE™ et/ou BREEAM® (1), et 88 % le sont à un niveau minimum « Très bon » ou *Very Good*.

En parallèle, l'activité Logistique du Groupe a certifié BREEAM® au niveau Excellent 98 % de ses opérations en 2024 (en surface).

Outre ces certifications généralistes, les projets d'Immobilier d'entreprise visent des labels adaptés aux attentes de leurs clients, notamment :

- 29 % des opérations (34 % en surface) visent un label de surperformance énergétique ;
- 29 % des opérations (46 % en surface) visent le label Osmoz sur la qualité de vie au travail ;
- 29 % des opérations (49 % en surface) visent le label WiredScore qui traite la connectivité internet ;
- 12 % des opérations (20 % en surface) visent un label lié à la biodiversité (BiodiverCity®/Effinature).

D'autres labels (BBCA, Ready2Services…) sont également recherchés au cas par cas.

Autres métiers Promotion

Tout comme pour ses métiers historiques, le Groupe vise des certifications dans ses nouvelles activités. Ainsi :

- les *data centers* visent les normes internationales ISO 14001, ISO 5001 et 27001 ainsi que la certification hébergement des données de santé (HDS) qui garantissent la gestion de l'environnement, de l'énergie, de la sécurité des systèmes d'informations et de la protection des données dans le développement des programmes ;
- les installations Altarea Énergies Renouvelables sont certifiées Certisolis, unique certificateur qualité de panneaux photovoltaïque en France.

Commerce

Depuis 2012, Altarea s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de ses centres commerciaux, en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use.

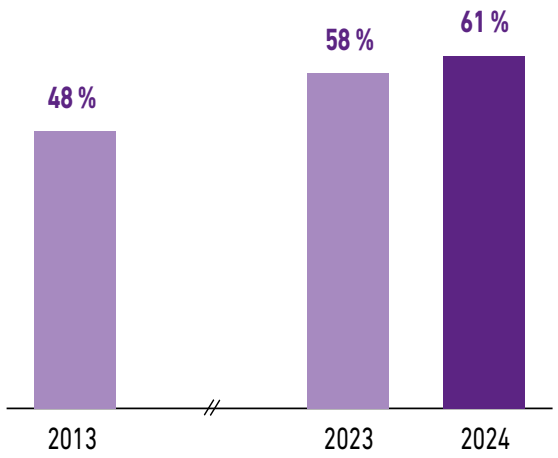
Ce référentiel évalue la performance environnementale d'un bâtiment en 2 axes :

- la Partie I « Asset Performance » couvre 8 thématiques : Santé & Bien-être, Énergie, Transport, Eau, Ressources, Résilience, Utilisation des sols & Biodiversité et Pollution. Elle s'intéresse à la performance intrinsèque du bâtiment (construction, installations, aménagements et services installés) ;
- la Partie II « Management Performance » reprend 7 des thématiques de la partie I à l'exception de Transport, et comprend également la thématique « Management ». Elle évalue la qualité de la gestion du bien.

L'objectif du Groupe est d'améliorer chaque année les scores BREEAM® In-Use obtenus lors des renouvellements de certificat. Le niveau *Very Good* est visé lors des réévaluations de scores.

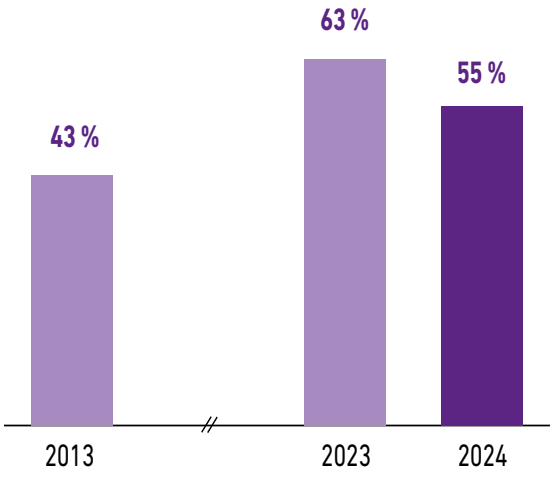
Les gares étant des actifs complexes, dont Altarea ne gère qu'une partie, la certification n'est en général pas possible. Un test avait été mené sur la gare de Paris-Est qui a été certifiée BREEAM® In-Use, mais le Groupe a fait le choix de ne plus certifier ce type d'actifs, majoritairement gérés par les exploitants des gares.

ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « MANAGEMENT »



(1) *Hors Logistique.*

ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « ASSET »



En 2024, 100 % des actifs Commerce concernés par l'objectif de certification BREEAM® In-Use sont certifiés.

En complément, certains projets Commerce visent d'autres labellisations comme CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var) qui a obtenu le label BiodiverCity®.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les pourcentages des certifications Promotion sont calculés à partir de la consolidation du *reporting* de chaque marque. Ce *reporting* est effectué pour l'ensemble des opérations en travaux en 2024, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

Par ailleurs, il est à noter que, dans les résultats présentés ci-dessus pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise, les opérations sont considérées comme certifiées dès qu'une part de la surface des projets immobiliers est certifiée.

Les données relatives au Logement couvrent 86 % du nombre d'opérations en chantier en 2024.

Pour les certifications Commerce, la mise à jour est réalisée chaque année à partir des données transmises par l'équipe en charge de l'exploitation des centres. Seules les données des centres qui ont fait l'objet d'un renouvellement BREEAM® In-Use en 2024 sont mises à jour. Le calcul des scores est généré à partir des moyennes des scores mis à jour. Les scores renseignés pour les années 2013 et 2023 n'ont pas été recalculés malgré les évolutions de périmètre.

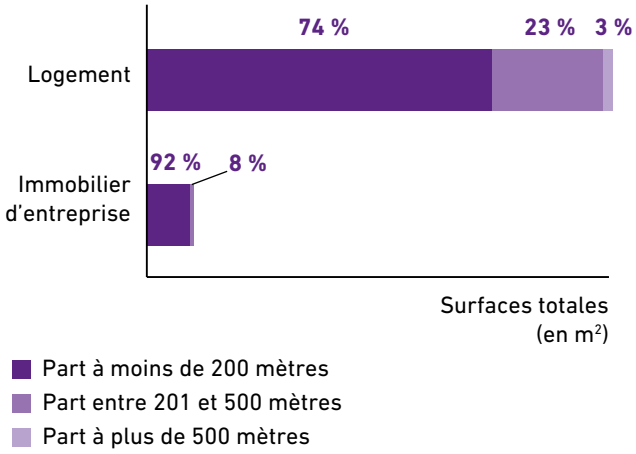
Tous les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable

Promotion

La stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun.

Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun. Les graphiques ci-dessous présentent la proximité aux transports pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise.



Ces résultats sont stables depuis 2014 avec toujours plus de 95 % des opérations Logement et 100 % des opérations Immobilier d'entreprise à moins de 500 mètres des transports en commun.

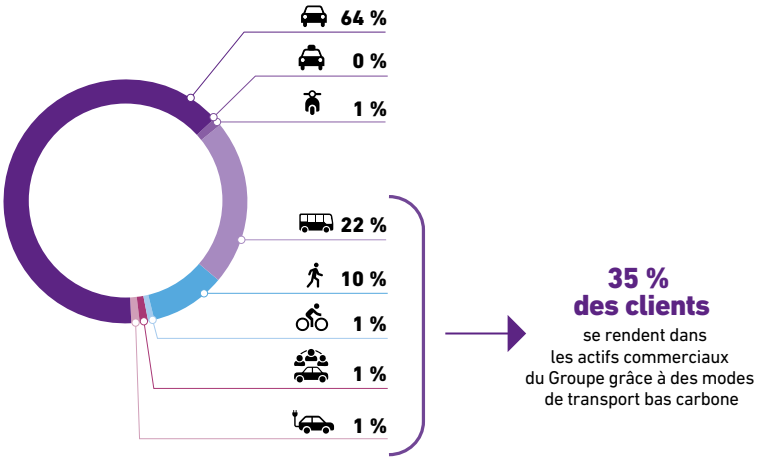
Enfin, sur les opérations de promotion, Altarea propose des solutions complémentaires de mobilité durable. Par exemple, Cogedim s'engage à concevoir et équiper de façon qualitative les locaux vélos de ses projets, avec un emplacement adapté pour une utilisation facilitée, des systèmes de fermeture sécurisés, une station de gonflage et réparation et un point d'eau quand ces dispositions sont contractuellement prévues.

Commerce

En Commerce, Altarea calcule plusieurs indicateurs depuis 2012 :

- la répartition des modes de venue des visiteurs dans ses centres ; et
- trois indicateurs relatifs aux transports en commun :
  - la proximité des transports en commun : à savoir, le pourcentage de sites ayant au moins une ligne de transport en commun à moins de 200 mètres,
  - la disponibilité des transports en commun : c'est-à-dire le nombre de lignes à moins de 500 mètres disponibles par site en moyenne, et
  - la fréquence des transports en commun : à savoir, le pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres avec une fréquence inférieure à 20 minutes.

CONNECTIVITÉ ET MODE DE VENUE DES VISITEURS DES ACTIFS COMMERCIAUX



MODE DE VENUE DES VISITEURS

PROXIMITÉ
73 %
des sites bénéficient d'une ligne de transport en commun à moins de 200 mètres

NOMBRE
4,1
lignes de transport en commun à moins de 500 mètres en moyenne par site

FRÉQUENCE
80 %
des sites ont une ligne de transport en commun à moins de 500 mètres avec une fréquence de passage inférieure à 20 minutes

Les actifs commerciaux du Groupe sont bien connectés aux réseaux de transport en commun. Leur proximité ainsi que la fréquence de passage des lignes à proximité rendent cette option attractive. Cependant, Altarea est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplace toujours en voiture.

Par conséquent, le Groupe encourage des modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques...) et installe des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques.

Avec cet objectif en ligne de mire, Altarea Commerce s'est associé avec Electra, spécialiste européen de la recharge rapide de véhicules électriques, pour déployer des bornes de recharge sur les parkings de ses actifs commerciaux. Cette *joint-venture* a inauguré sa première station de 8 points de recharge au Family Village d'Aubergenville en 2023. Depuis 8 autres actifs commerciaux ont déployé des infrastructures de recharge pour véhicule électrique. En 2024, 64 points de recharge ont été déployés, pour une puissance totale de 1 393 718 kWh (sur les 9 centres). Ces bornes de recharge ultra-rapide permettent d'éviter plus de 1 115 tCO_2e au total.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul de la proximité des projets de promotion aux transports en commun porte sur les marques Logement et sur l'Immobilier d'entreprise, incluant Altarea Entreprise et Cogedim. Altarea Logistique et les activités de *data centers* ne sont pas pris en compte dans le périmètre de calcul, en raison de la nature de leurs activités qui n'ont pas pour objectif de se trouver à proximité de transports en commun. Les résultats sont calculés en croisant les surfaces des opérations et leur proximité aux transports en commun, transmise par un partenaire spécialisé dans la géolocalisation. Pour les quelques opérations pour lesquelles la surface n'est pas disponible, la surface moyenne par opération par marque est attribuée par défaut.

Pour l'activité Commerce, 10 centres ont fait l'objet d'une enquête en 2024 pour déterminer les informations sur les modes de venue des visiteurs, ce qui représente 73 % de la surface totale du périmètre de *reporting*. Les parts des modes de venue, obtenues grâce à ces enquêtes, ont été calculées à partir des résultats pondérés au nombre de visiteurs par centre.

Par ailleurs, les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur 15 actifs commerciaux, ce qui représente 87 % de la surface totale du périmètre des opérations propres d'Altarea Commerce.

Enfin, les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

4.3.5 Annexe : politique sociétale

4.3.5.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités (IRO), notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;
- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité, en lien avec :

- les travailleurs de la chaîne de valeur ;
- les communautés affectées ;
- les consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.5.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique sociétale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux enjeux sociétaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités pour le Groupe.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels des « ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur », « ESRS S3 Communautés affectées » et « ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux » auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeux	Impacts	Risques et opportunités
S2	**Travailleurs de la chaîne de valeur**	**Garanties sociales sur la chaîne de valeur**	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal…) et conditions de travail dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat…) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les actifs commerciaux)	
S3	**Communautés affectées**	**Transformation urbaine**	■ Proposition d'une offre adaptée aux besoins des communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse de leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations
		Retombées économiques	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et *sponsoring*)	
		Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors…)	
		Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs créant des retards)
S4	**Consommateurs et utilisateurs finaux**	**Pouvoir d'achat client**	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements)
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.) ■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	

4.3.5.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui de créer de la cohésion sociale et de répondre aux besoins des différents travailleurs de la chaîne de la valeur, des communautés affectés et des clients. Le Groupe est convaincu qu'elle est la solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité et à impact positif sur les communautés situées à proximité des opérations et actifs. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires et est engagé pour le bien commun et l'utilité sociale.

Les grands principes du Groupe autour de ses enjeux sociétaux sont les suivants :

- être exemplaire dans la conduite des métiers (respect des droits de l'homme, etc.) ;
- développer des projets urbains désirables à impact positif, créant de la valeur sur les territoires et de la cohésion sociale (mixité sociale, mixité entre le logement et les activités tertiaires…) ;
- développer une ville qui répond aux attentes sociétales actuelles, notamment en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion et de transition environnementale ;
- participer à la conservation et à la réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français et des savoir-faire ;
- renforcer le soutien du Groupe aux initiatives sociétales (associations, soutien à la culture, etc.) ;
- écouter et satisfaire tous les clients.

4.3.5.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ». Elle tient notamment compte des enjeux sociétaux et de l'utilité sociale des activités d'Altarea. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

Définition des travailleurs de la chaîne de valeur

Les travailleurs de la chaîne de valeur sont définis comme toute personne exécutant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, indépendamment de l'existence ou de la nature de la relation contractuelle avec cette entreprise. Il s'agit des travailleurs qui ne font pas partie du personnel de l'entreprise (« ESRS S1 Personnel de l'entreprise »). Cela exclut donc les travailleurs ayant un contrat de travail direct avec l'entreprise, ainsi que ceux travaillant pour l'entreprise *via* des contrats de travailleurs indépendants et/ou de contrats avec des agences d'intérim ou de placement de personnel, qui sont considérés comme des travailleurs non-salariés de l'entreprise.

Pour Altarea, les principaux travailleurs de la chaîne de valeur identifiés sont :

- les travailleurs intervenant sur les chantiers des opérations de promotion du Groupe ;
- le personnel intervenant dans les actifs commerciaux du Groupe (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets…).

Définition des communautés affectées

Les communautés touchées sont définies par la CSRD comme les groupes de personnes vivant ou travaillant dans les zones d'opérations de l'entreprise ou de sa chaîne de valeur, et qui sont affectés ou susceptibles d'être affectés par ces opérations.

Pour Altarea, les communautés affectées identifiées sont :

- les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ;
- les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ;
- les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) ;
- les personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects issus des activités d'Altarea ;
- les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe ;
- les riverains des opérations propres du Groupe.

Définition des consommateurs et utilisateurs finaux

D'après la CSRD, le consommateur est une personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou des services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non à des fins de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles.

Les utilisateurs finaux sont des personnes qui utilisent en dernier lieu ou sont censées utiliser en dernier lieu un produit ou un service particulier.

Pour Altarea, les consommateurs et utilisateurs finaux identifiés sont :

- les acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels ;
- les occupants des logements (locataires, résidents) ;
- les visiteurs des centres commerciaux ;
- les salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe ;
- les enseignes commerciales ;
- les entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers* ;
- les collectivités locales.

4.3.5.5 Objectifs sociétaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS		Enjeux	Objectifs du Groupe
S2	**Travailleurs de la chaîne de valeur**	**Garanties sociales sur la chaîne de valeur**	Garantir la sécurité et les droits du travail des travailleurs de sa chaîne de valeur
S3	**Communautés affectées**	**Transformation urbaine**	Participer au développement de lieux de vie désirables et durables
		Retombées économiques	Contribuer au développement économique des territoires
		Mixité sociale et générationnelle	Créer des lieux d'échanges et de solidarité
		Impact sur les communautés locales	Dialoguer avec les communautés pour maintenir la *licence to operate* du Groupe
S4	**Consommateurs et utilisateurs finaux**	**Pouvoir d'achat client**	Proposer des offres de produits et services immobiliers adaptés au pouvoir d'achat des consommateurs
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe
			Certifier largement les opérations du Groupe
			Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun

4.3.5.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

S2 Travailleurs de la chaîne de valeur

La présente politique vise à éviter toute traite des êtres humains, travail forcé ou obligatoire, ou tout travail des enfants sur la chaîne de valeur d'Altarea. Tous ces engagements sont retranscrits dans la charte d'achats responsables du Groupe. Cette charte, accessible à tous sur le site Internet d'Altarea, porte sur des exigences sociales, de santé/ sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux s'applique progressivement à l'ensemble des achats du Groupe (annexion aux contrats avec les fournisseurs/ prestataires d'Altarea).

Le Groupe s'engage à mettre en place les processus et mécanismes permettant de contrôler le respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et la déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail (clauses contractuelles, questionnaires fournisseurs, audits sur site, dialogue avec les entreprises...).

Par ailleurs, dans le cadre de la conduite habituelle de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec les acteurs de sa chaîne de valeur, ce dialogue contribuant au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en œuvre un plan d'actions correctif.

S3 Communautés affectées

Altarea en tant que développeur de solutions pour l'ensemble des acteurs de la ville accorde une forte importance au développement des territoires et au dialogue avec les différentes communautés touchées par son activité et celle de sa chaîne de valeur.

Les différents IRO identifiés lors de l'analyse de double matérialité regroupent des thématiques sur lesquelles l'activité d'Altarea a une forte influence. En effet, le Groupe, par ses activités de promotion et de gestion d'actifs contribue à l'emploi sur les territoires sur lesquels il opère. Cet ancrage est également renforcé par la politique de mécénat et de *sponsoring* qui favorise le dynamisme social et associatif. En tant que développeur urbain, Altarea conçoit des projets urbains désirables à impact positif participant à la transformation urbaine des territoires. De plus, les projets du Groupe intègrent des dimensions sociales fortes qui favorisent la mixité sociale et générationnelle. Ainsi, le Groupe porte une attention particulière à maintenir des échanges avec les différentes communautés touchées par son activité pour conserver *sa licence to operate* et son accès au foncier.

À date, le processus de dialogue avec les communautés affectées n'est pas uniformisé pour l'ensemble des marques. Cependant, pour maintenir une relation durable avec les différentes communautés locales et favoriser la bonne conduite des affaires le Groupe au travers de ses équipes de développement et de gestion d'actifs dialogue périodiquement avec les riverains et leurs intermédiaires de confiance (association, mairie...).

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif, notamment sur les droits de l'homme au sein des communautés affectées, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

A la suite de l'analyse de double matérialité, les peuples autochtones ne sont pas ressortis comme matériels pour les activités du Groupe, notamment en considérant le périmètre géographique sur lequel il opère.

S4 Consommateurs et utilisateurs finaux

La politique sociétale d'Altarea se rapporte à ses impacts matériels et son risque sur ses consommateurs et utilisateurs finaux qui sont principalement liés au pouvoir d'achat et à l'information, la sécurité et le bien-être de ses clients (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France où les enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont couverts par la réglementation (loi pour l'égalité des droits et des chances et loi ELAN).

Dans le cadre de la conduite normale de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec ses consommateurs et utilisateurs finaux. Ce dialogue contribue au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme, tel que le droit à la propriété.

Aussi, Altarea s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre aux besoins et attentes de ses clients. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique… Cet engagement sert les intérêts des clients du Groupe mais vise également à mieux connaître les besoins et attentes des clients afin de développer une offre adaptée, notamment en matière de logement, seul risque d'Altarea vis-à-vis de ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif sur les droits de l'homme vis-à-vis de ses consommateurs ou utilisateurs finaux, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea.

4.3.5.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction de la RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, au regard de la multiplicité des enjeux traités par comme la politique sociétale d'Altarea, de nombreuses équipes sont en charge de son déploiement opérationnel au sein des différentes marques équipes techniques de chaque marque (directions techniques et de la construction pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière, la direction de la communication et du marketing, direction client, direction du développement, des stratégies publiques & territoriales).

Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par l'équipe RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du 1er trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Normes et initiatives en lien avec la politique

Les engagements stratégiques en matière de droits de l'homme sont intégrés à la conduite des affaires du Groupe. La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
Droit du travail français	Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme Les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail Principes directeurs de l'OCDE à destination des entreprises multinationales

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique sociétale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associées qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie d'Altarea.

4.4 Informations en matière de gouvernance

4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires

4.4.1.1 - Culture d'entreprise – Gouvernance (Matérialité élevée)

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	**Pérennité associée à une gouvernance familiale**		**Groupe**: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Risque	**Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions**		**Groupe**: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Opportunité	**Développement d'un *business model* responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe**		**Groupe**: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	

Altarea possède une culture entrepreneuriale forte, impulsée par son président-fondateur, Alain Taravella, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risque calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, de nature duale à un double titre. La direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le Conseil de surveillance. Elle comprend deux catégories d'associés, un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers, et des commanditaires qui contribuent à la formation du capital et sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme, leurs actions étant négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité étant limitée au montant de leur apport.

Ce statut permet à la fois la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

Chez Altarea, la direction est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée de la Société. Altafi 2 est dirigée par un président, Alain Taravella, et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à tout risque de période de vacances qui pourrait générer une instabilité organisationnelle. Les statuts d'Altafi 2 stipulent notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président (pour de plus amples informations sur le mode de fonctionnement des organes de la commandite par actions, le rôle et les pouvoirs de la gérance et du commandité, se référer au paragraphe 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel). Ces actions, relevant de l'associé commandité, sont en vigueur.

Altarea se réfère aux principes énoncés par le Code Afep Medef de gouvernement d'entreprise, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. En particulier, en termes d'actions actuellement mis en œuvre par le conseil de surveillance :

- une évaluation formalisée du fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités est réalisée au moins une fois tous les trois ans. La dernière, menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations et sous la direction du président indépendant du conseil de surveillance, fait ressortir que le conseil de surveillance remplit ses prérogatives, dans le contexte d'une société en commandite par actions contrôlée, avec professionnalisme, efficacité et conformité. Les comités qui se tiennent, fonctionnent bien et remplissent leurs missions ;
- aussi, le conseil de surveillance réalise régulièrement, sur une base annuelle, une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs. Il est composé à plus de 40 % de membres indépendants, hors les deux membres représentant les salariés et désignés par le comité social et économique de chacune des UES Altarea et Cogedim du Groupe. Une procédure de sélection des membres indépendants est mise en œuvre sous l'égide du comité des nominations, lui-même composé de 50 % d'indépendants dont son président. Le conseil de surveillance, qui assume le contrôle permanent de la gestion, a droit à ce titre à la communication des mêmes documents que ceux mis à la

disposition des commissaires aux comptes et se voit attribuer par les statuts davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements et désinvestissements par exemple. Enfin, Altarea veille à ce que les membres du conseil de surveillance aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la composition du conseil de surveillance, se référer au paragraphe 6.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel, et, notamment pour ESRS G1 paragraphe 5 relatif aux compétences, notamment en matière de conduite des affaires, et modalités d'information et de formation des membres du conseil de surveillance, le paragraphe « *Expertises et compétences des membres* » figurant au §6.2.3.1 dudit rapport).

Par ailleurs, un réseau de délégations de pouvoirs est mis en place au sein du Groupe suivant une approche opérationnelle et définissant clairement les responsabilités des délégataires et les limites de chaque délégation, favorisant une culture de responsabilisation où les collaborateurs comprennent l'importance de leurs rôles et sont incités à agir dans le meilleur intérêt du Groupe. Un outil numérique de gestion des délégations de pouvoir a été institué pour sécuriser et faciliter le suivi et la documentation des délégations, permettant notamment d'identifier les non-conformités. Cette action est mise en œuvre.

Le Groupe s'assure ainsi que sa gouvernance est composée de membres compétents et expérimentés, capables de prendre des décisions éclairées et de naviguer dans un environnement complexe. En investissant dans la formation continue et en favorisant une culture de l'excellence, Altarea minimise les risques de mauvaises décisions et d'instabilité organisationnelle.

Depuis sa création, Altarea déploie un modèle d'affaires qui repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer.

- **Investir :** Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC [(1)]. Ce métier mobilise 71% des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2024 [(2)]. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2024, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe. En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et de déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques. Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund [(3)] et Atrec [(4)]) ou publics (SCPI Alta Convictions [(5)]) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire. Plus fondamentalement, Altarea privilégie les investissements dans les savoir-faire opérationnels, qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme en particulier sur son métier de développeur immobilier.
- **Développer :** Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte. Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine). Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France. Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part.

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur pur Player, notamment en période de retournement de marché.

Ce modèle diversifié et agile permet à Altarea de répondre aux besoins immenses des villes et des territoires, avec un engagement de longue date en matière environnementale et sociétale. Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux de durabilité dans une équation économique complexe pour permettre aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit à la maille d'actifs spécifiques, soit à l'échelle de quartiers entiers. Ce modèle fait d'Altarea le leader de la transformation urbaine bas carbone.

Face aux enjeux de transition climatique, Altarea a initié une démarche environnementale depuis 2007, avec la structuration d'une feuille de route RSE à partir de 2017, déclinée et adaptée dans toutes les activités et produits du Groupe. La performance extra-financière est intégrée à la stratégie du Groupe avec une ambition forte en termes de chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne, la mesure et la réduction des émissions carbone ainsi que la mise en place d'un système d'intéressement, tant de la gérance, des managers que de l'ensemble des collaborateurs à l'atteinte de critères climat en faveur de la décarbonation, de critères RH et de critères de satisfaction clients.

(1) Société d'Investissement Immobilier Cotée.

(2) Montants en valeur de marché.

(3) Fonds d'investissement discrétionnaire en immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

(4) Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

(5) Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

Gouvernance

L'organisation générale de la conduite des affaires est du ressort de la Gérance, laquelle s'appuie sur la Direction des Risques Groupe, dont le Directeur, est lui-même rattaché directement au Directeur Général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante) et dont la Direction du contrôle interne dépend hiérarchiquement. Celle-ci est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de conformité qui sont assurées au sein des différentes filiales et directions opérationnelles ou transverses.

Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de procédures opérationnelles;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

La direction de la Prévention des Risques informe en temps réel la Gérance des actions menées dans le cadre du Programme de Conformité.

Le Conseil de surveillance au travers de son Comité d'audit et de la RSE, est informé, sur une base semestrielle, des actions en matière de conformité et plus particulièrement de lutte contre la corruption et le trafic d'influence. À ce titre, le Comité d'audit et de la RSE veille à ce que les politiques correspondantes soient définies et mises en œuvre. Il suit l'exécution du plan d'audit et les actions annuels visant à une amélioration continue du Programme de Conformité du Groupe. Il suit également les données d'indicateurs qui lui sont reportés pour mesurer la performance du programme dans différents domaines (ligne d'alerte, formations, etc.). Le Directeur des Risques Groupe lui présente chaque semestre son rapport d'activité.

Le Comité d'éthique du Groupe, composé du Directeur Général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante), de la Directrice des Ressources Humaines Groupe et du Directeur des Risques du Groupe, valide et supervise la mise en œuvre du Programme de Conformité et traite toutes les questions d'éthique qui lui sont soumises par le Déontologue. Ce dernier lui présente tous les ans un rapport complet d'activité sur la mise en œuvre et le suivi du Programme de Conformité, ainsi qu'à la Gérance. Il se réunit toutes les fois que les circonstances l'exigent.

De plus amples informations sur les organes d'administration, de direction et de surveillance figurent au paragraphe ESRS 2 – Gov 1 ci-dessus et à la section 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), notamment les paragraphes 6.2.3.2 (rubriques «Politique de diversité» et «Expertises et compétences des membres») et 6.2.4.3 s'agissant des expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du comité exécutif.

4.4.1.2 – Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Les politiques de conduite des affaires et la culture d'entreprise sont essentielles pour définir les normes de comportement et les valeurs qui guident le Groupe. L'intégration de ces politiques de conduite des affaires et de la culture d'entreprise avec la double matérialité est essentielle pour assurer une gestion responsable et durable.

Dans le cadre des travaux d'analyse de double matérialité, les impacts, risques et opportunités suivants ont été identifiés :

Enjeux Altarea	Classification	Libellé et description
Conduite des affaires	Impact négatif	Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur
	Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles
	Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires
	Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)
	Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...)
	Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)

La portée des politiques en termes d'activités, de chaîne de valeur en amont et/ou en aval se présentent comme suit:

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact Négatif	**Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Impact Positif	**Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	**Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	**Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	**Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...)**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	**Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)**	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et les clients.

La Charte éthique du groupe Altarea

Le groupe Altarea, à travers sa charte éthique, énonce les valeurs et les principes d'éthique professionnelle qui guident les comportements de ses collaborateurs notamment la probité, la loyauté, le respect de la dignité des droits individuels.

En effet, le Groupe est engagé depuis 2019 auprès de l'Initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations Unies et des principes autour des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, de la protection de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

Cette charte, rendue publique par décision du comité d'éthique (sur le site internet du groupe) et disponible sur l'intranet du Groupe, est jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, et couvre tous les aspects de la relation entre Altarea et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, partenaires/co-investisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne, notamment:

- Respect de la confidentialité et du devoir de discrétion;
- Règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées;
- Conflits d'intérêts;
- Respect de la loi et des règlements en vigueur;
- Lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme;
- Prévention et lutte contre la corruption;
- Cadeaux & invitations;
- Mécénat et sponsoring;
- Respect de l'environnement et politique de responsabilité sociétale de l'entreprise;
- Respect du principe d'intégrité et tolérance zéro vis-à-vis de toutes, pratiques non éthiques.

Ces documents ont également été communiqués à tous les collaborateurs déjà en poste au travers de leur présentation aux instances représentatives du personnel. La charte [1] fait également l'objet de revue régulière par le comité éthique présidé par le Directeur Général et dont fait partie le Directeur de la Prévention des Risques Groupe qui a la responsabilité du programme conformité du Groupe. De cette revue peut découler de nouveaux risques au sein de nos activités, des résultats des audits internes ayant mis en exergue des améliorations souhaitables du dispositif de contrôle interne ou de nouvelles obligations légales et réglementaires.

Cette Charte a pour objectif d'assurer:

- respect et protection des personnes;
- protection des actifs du Groupe;
- protection de l'image et de la réputation du Groupe;
- fiabilité et sincérité des informations;
- respect de la confidentialité/devoir de discrétion;
- utilisation d'informations privilégiées/opérations sur titres – délit d'initié;
- conflits d'intérêts/devoir de loyauté;
- respect des lois et règlements;
- lutte contre le blanchiment de capitaux et financement du terrorisme;
- prévention de lutte contre la corruption;
- respect des principes d'intégrité sur l'offre et la réception des cadeaux et invitations;
- mécénat et sponsoring;
- respect de l'environnement et de la politique RSE;
- devoir de loyauté et transparence vis-à-vis des parties prenantes;

A travers cette charte, les politiques et les actions, le groupe vise à maintenir une absence de condamnation et tout incident réputationnel lié à la corruption. Quant à l'évaluation des résultats, le Groupe n'a détecté aucune forme de comportement non conforme à nos valeurs éthiques et à la réglementation en vigueur, tant pour cette période que pour celle qui précède.

La Politique de gestion des conflits d'intérêts

La politique de gestion des conflits d'intérêts est conçue pour aider chaque collaborateur et chaque collaboratrice à respecter les principes éthiques énoncés dans la Charte Ethique du Groupe Altarea.

Elle a vocation à permettre de qualifier la situation de conflit d'intérêt dans laquelle le collaborateur pourrait se trouver.

La politique s'applique de façon permanente à toutes les activités du Groupe et à l'ensemble des collaborateurs (salariés, prestataires, intérimaires, agents et mandataires, stagiaires et alternants) d'Altarea quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

Même si chacun pense agir dans le meilleur intérêt du Groupe et de ses sociétés, la simple apparence d'un conflit peut détériorer la confiance en ALTAREA (et ses sociétés) et discréditer le Groupe.

Les conflits d'intérêts non déclarés ou mal gérés peuvent ternir la réputation du Groupe et entraîner un risque de corruption et/ou détériorer la confiance des parties prenantes dans l'intégrité des processus décisionnels.

Pour s'assurer d'une gestion appropriée des conflits d'intérêts, conformément aux obligations légales et réglementaires françaises (Sapin II), un dispositif est ainsi mis en place afin de clarifier le concept de conflit d'intérêts et les obligations de transparence qui s'y rapportent pour assurer au mieux la sauvegarde des intérêts, de l'image et de la réputation du Groupe.

Tout conflit est déclaré au Déontologue du Groupe afin que les mesures nécessaires soient mises en œuvre pour assurer la transparence et la continuité de l'activité du collaborateur au sein du Groupe tout en préservant les intérêts matériels et immatériels de celui-ci.

Chaque déclaration fait l'objet d'une analyse par le Déontologue qui s'appuie sur l'équipe Conformité et si besoin le Comité Ethique valide les mesures proposées afin de mettre en place les mesures ad hoc qui permettent de résoudre le conflit d'intérêts.

La décision est notifiée par le Déontologue et le collaborateur est tenu d'accuser réception de la décision et de s'engager à la respecter.

Chaque nouveau collaborateur est informé des règles de bonne conduite au sein du Groupe via la Charte Ethique (annexe du règlement intérieur) qui est remise à la signature du contrat de travail.

Une déclaration de détention de mandats sociaux est complétée pour chaque nouveau collaborateur et actualisée une fois par an pour les collaborateurs les plus exposés si besoin.

(1) Y compris l'ensemble des politiques cités dans cette partie

Cette politique a pour objectif de:

- Lutter contre les comportements contraires aux valeurs de l'entreprise, tels que la corruption, le harcèlement ou les conflits d'intérêts.
- Lutter contre les situations où les intérêts personnels pourraient entrer en conflit avec les intérêts de l'entreprise
- Clarifier les attentes en matière de comportement, créer un environnement de travail sain et à renforcer la culture d'entreprise.
- Renforcer la confiance des parties prenantes, qu'il s'agisse des employés, clients, fournisseurs, partenaires ou des investisseurs.

A travers cette politique spécifique, le Groupe prend en compte tous risque de non-conformité lié à l'éthique et la conduite des affaires conformément aux IRO identifiés lors de l'analyse de la double matérialité, dans le strict respect des lois et règlements français.

Le résultat de cette politique est reflété par l'absence de violation révélée à ce jour. Il déploie pour cela les formations ad hoc dispensées dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts. Le nombre de signalements pendant cette période est nul.

La Charte éthique du Groupe et la politique de conflits d'intérêts, décrites ci-dessus, permettent d'accroitre l'impact positif et de couvrir l'impact négatif ainsi que le risque identifié:

Contenu	IRO	Process de suivi
Charte éthique Groupe & Politique de gestion des conflits d'intérêts	■ Impact négatif: Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur. ■ Impact positif: Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles. ■ Risque: Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)	■ Identification des risques. ■ Mise en place de politiques et de procédures. ■ Contrôles internes et audits. ■ Transparence et communication. ■ Sanctions et mesures correctives (en cas de violation de politiques mises en œuvre). ■ Collaboration avec les parties prenantes: Travailler en étroite collaboration avec les régulateurs, les associations professionnelles et les autres parties prenantes pour promouvoir des pratiques éthiques et partager les meilleures pratiques.

Ligne d'alerte professionnelle

Le principe de tolérance zéro vis-à-vis de pratiques non éthiques se traduit par la mise en place d'une ligne d'alerte professionnelle, conformément aux lois et règlements français (Sapin II). Complémentaire à la ligne hiérarchique, la ligne d'alerte permet aux collaborateurs et aux tiers de signaler tout comportement illicite ou toute situation apparaissant contraire à la charte éthique (notamment les cas de corruption et de pots-de-vin) via une adresse électronique dédiée, sécurisée et accessible uniquement par le Déontologue du Groupe. La ligne d'alerte, conforme aux exigences de la directive européenne de protection des lanceurs d'alerte, garantit qu'aucun individu ayant fait part de bonne foi d'une situation apparaissant contraire à la charte éthique ne fasse l'objet d'aucune représailles (suspension, discrimination, harcèlement, rétrogradation, etc.) ou de poursuites.

Il n'existe pas de formation spécifique sur la ligne d'alerte. Toutefois, la procédure a été présentée aux représentants du personnel et mise à disposition sur le site intranet.

Les signalements reçus sont analysés par le déontologue de façon objective et rigoureuse qui en informe le comité d'éthique (composé du Directeur Général, du Directeur des Ressources Humaines, du Déontologue et du Directeur de la Prévention des Risques). En effet, le comité dispose des ressources nécessaires tant en interne qu'en externe pour faire procéder à des investigations et au traitement des signalements reçus. En interne, les investigations sont, soit diligentée par le Déontologue au titre de ses fonctions, soit supervisées par le Directeur des Risques Groupe avec une équipe spécialisée en matière d'enquête au titre de ses fonctions de Directeur des Risques Groupe. Dans le cas où il s'agit d'une éventuelle alerte portant sur le harcèlement ou des agissements sexistes, le déontologue saisi la référente [1] Harcèlement conformément au code du travail.

Les signalements s'effectuent via l'adresse électronique **alerte-ethique@altarea.com**, elle est séparée de l'adresse e-mail professionnelle du déontologue, qui est seul à avoir accès à cette boite mail. Cette adresse électronique est précisée dans la procédure d'alerte éthique professionnelle du Groupe Altarea et mise à disposition des parties prenantes sur la Charte éthique Groupe ALTAREA rendu publique: **https://www.altarea.com/groupe/gouvernance#anchor_Documents**.

Le déontologue est le seul à y avoir accès et elle fait l'objet du niveau de protection du système d'information comme toutes les autres boites emails, dans un contexte de certification ISO 27001. L'anonymisation des signalements se fait soit par téléphone auprès déontologue (son numéro figure sur l'intranet du Groupe), soit par email (les parties prenantes sont libres d'écrire comme elles l'entendent, y compris avec une adresse email non référencée), soit par lettre anonyme comme cela s'est déjà produit. En matière d'harcèlement le référent harcèlement procède avec les mêmes garanties de confidentialité absolues, conformément au code du travail en la matière.

(1) Directrice des Affaires Sociales

La Politique de formation à la conduite des affaires au sein d'ALTAREA:

La formation est essentielle en matière de conduite des affaires pour assurer que tous les employés comprennent et respectent les normes éthiques et professionnelles du Groupe. Sa structuration se présente comme suit:

- **public cible**: La formation est accessible à tous les niveaux de l'organisation, des nouveaux employés aux cadres supérieurs, notamment via l'Académie digitale, site de e-learning piloté par la Direction des Ressources Humaines du Groupe en liaison avec les directions transverses et les directions opérationnelles.
- **fréquence**: Dès l'embauche lorsqu'il s'agit des formations initiales et des formations continues sous forme de sessions de mise à jour régulières (annuelles ou biannuelles) pour rappeler les principes et introduire les nouvelles politiques ou réglementations, en plus des formations spécifiques en fonction des besoins apparus en cours d'année.
- **couverture et profondeur**: La formation de l'effectif du Groupe Altarea constitue un engagement pour l'ensemble du capital humain, y compris la gérance et les membres du Comité exécutif. Dans ce cadre, le groupe a mis en place les formations suivantes:
  - Une formation à la lutte contre la corruption et trafic d'influence à destination des équipes programme et développement dans le cadre des formations à la relation avec les élus territoriaux;
  - Une sensibilisation aux traitements des conflits d'intérêts au niveau de l'Onboarding;
  - Une formation aux obligations déclaratives de représentation d'intérêts auprès de la HATVP en présentiel et en distanciel auprès des directions régionales.

La Politique Cybersécurité des systèmes d'information (PCSSI):

La Politique s'applique de façon permanente, à l'ensemble des entités intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe, quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

Le Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), en rattachement à la direction de la prévention des risques Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La gestion des risques informatiques repose sur une collaboration entre la Gestion des Risques et la DSI, intégrant une politique de cybersécurité proactives :

- **Sensibilisation**: Organisation de campagnes de sensibilisation tout au long de l'année sur les menaces cyber. Programme digital déformation;
- **Audits**: Réalisation d'audit applicatifs / tests d'intrusion;
- **Intégration en amont des projets**: Travail conjoint avec la DSI pour analyser les risques liés aux projets métiers;
- Un mécanisme de **protection des identités et des accès**;
- Différents **outils de supervision**: Applicatifs permettant un suivi des risques techniques (type antivirus, plateforme d'analyse;
- **des plans de remédiation**: Suivi des préconisations des éditeurs/ partenaires sur le suivi des risques applicatifs;
- **des programmes de gestion de l'obsolescence** (1) et une **assurance contre les risques cyber** permettent de compléter la prise en compte du risque cyber.

Contenu	Objectifs	IRO	Process de suivi
Politique Cybersécurité des systèmes d'information	■ Engager les collaborateurs dans une orientation entrepreneuriale axée sur l'engagement de chacun en matière de sécurité de l'information et appuyé par la direction; ■ Définir les exigences organisationnelles et les attentes en matière de sécurité de l'information; ■ Encadrer la mise en place des politiques, standards, processus, procédures et contrôles appropriés à la sécurisation des informations au sein d'ALTAREA; ■ Identifier les rôles et responsabilités que tous les collaborateurs ont en matière de sécurité de l'information.	Risque: Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	■ Révision des droits d'accès en fonction des changements de postes. ■ Processus de gestion des incidents de sécurité de l'information qui définit les procédures, les rôles et les responsabilités qui doivent être mis en œuvre dans toutes les entités du Groupe.

(1) Prestation de suivi de l'obsolescence du parc

La couverture du risque de perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires se fait par l'intermédiaire des clauses contractuelles dans les actes de vente qui sont particulièrement protectrices des intérêts d'ALTAREA et celles des parties prenantes (notamment les clauses de suspension de délais et celles qui encadrent les pratiques de paiement [1]). De même, les intérêts d'ALTAREA sont protégés par l'application des règles de suivi de chantiers et de process de livraisons qui prévoient d'une part un contrôle qualité constante, et d'autre part, un accompagnement permanent pendant toute la durée des chantiers. La fréquence des non-conformités de la construction aux engagements contractuels reste très faible.

La couverture du risque de perturbation des activités, y compris les retards des chantiers en cas de défauts des partenaires, est assurée par des clauses contractuelles dans les actes de vente. Ces clauses sont conçues pour protéger les intérêts d'ALTAREA et ceux des parties prenantes. Voici les principaux objectifs poursuivis par ces clauses :

- Assurer que les intérêts d'ALTAREA sont protégés en cas de défaut de performance des partenaires.
- Garantir que les droits et les attentes des parties prenantes sont respectés et protégés, minimisant ainsi les impacts négatifs potentiels.

Conformément à la réglementation en vigueur, Altarea a mis en place une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation. Cette action permet de couvrir le risque de litige avec nos clients ou parties prenantes, notamment la protection des données, à travers un processus de suivi qui consiste à :

- Mettre en place une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées soient en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents ;
- Renforcer les clauses contractuelles avec les co-contractants ;
- Diffuser régulière des actualités en matière de protection des données.

La DPO, en rattachement à la direction de la prévention des risques Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La politique de la protection des données personnelles répond autant à la sécurisation des collaborateurs internes qu'aux partenaires et prestataires externes. Elle est disponible sur l'intranet pour les collaborateurs et sur le site institutionnel pour le partenaires et clients finaux: https://www.altarea.com/editorials/politique-de-protection-des-donnees-personnelles.

4.4.1.3 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Altarea est un donneur d'ordre important, dont une large part des achats est liée à la construction (gros œuvre, électricité, chauffage/ ventilation/climatisation, plomberie, etc.). Les achats restants sont composés principalement des frais généraux du Groupe et des coûts d'exploitation des centres commerciaux. L'impact sociétal de ces achats peut être important en raison de leur volume et de la variété des acteurs économiques impliqués. De ce fait, Altarea mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers.

La démarche d'achats responsables d'Altarea a pour objectif de concentrer les efforts sur les enjeux RSE majeurs des activités de promotion et de foncière du Groupe. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales du Groupe, prévoit:

- des actions généralisées dont le déploiement d'une charte d'achats responsables portant notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination...) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation...);
- des dispositifs adaptés, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits...) ; et
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable partenariale durable et les encourager dans leur propre démarche RSE.

Altarea a lancé une démarche d'évaluation de certains de ses fournisseurs (produits sanitaires, équipements électriques, chauffage, etc) via la plateforme Ecovadis, en fonction de leur Score par thème (environnement, social & droits humains, éthique et achat responsable) pour mesurer leur niveau d'avancement en matière de RSE. Au travers de cette démarche, le Groupe souhaite accompagner ses fournisseurs dans leur progression sur les enjeux environnementaux et sociaux significatifs pour leur activité, afin de réduire les zones de risques liés à sa chaîne d'approvisionnement. Aussi, Altarea s'efforce de soutenir le tissu économique local en privilégiant les achats auprès de prestataires locaux, tout en ne procédant pas systématiquement aux achats directement auprès des fournisseurs (attributions de lots sur les chantiers notamment). Il n'y a pas de procédure actuellement permettant l'évaluation des fournisseurs en fonction des critères RSE.

(1) Voir la partie G1-6 du présent document

4.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Notre démarche de prévention et de détection se traduit notamment par l'existence et la mise en place:

- d'une politique de lutte contre la corruption retranscrite dans la charte éthique du Groupe qui définit les valeurs et les règles de conduite à respecter;
- d'une cartographie des risques de corruption mise à jour régulièrement (avec une déclinaison opérationnelle de la cartographie commerce et nouveaux métiers pour le deuxième semestre 2025 et une mise à jour de la cartographie des risques Groupe pour le premier trimestre 2026);
- de formations en continu dédiées, que ce soit en présentiel, à distance ou sous forme de *e-learning* [1]destinées à tout le personnel du Groupe et couvrent 100% des fonctions à risque:

Intitulé de la Formation	Couverture de la formation	Mode de livraison	Fréquence	Sujets abordés
Formation Loi anti-corruption (loi Sapin II)	L'ensemble du capital humain[a]	En présentiel (DDR[b]& RCIC[c]) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Prévenir et détecter le risque de corruption; ■ Identifier et comprendre les différentes formes de corruption ; ■ Découvrir les spécificités de la loi Sapin II; ■ Les mesures de prévention & détection; ■ Intégration des risques et sanctions possibles; ■ Les bonnes pratiques, outils et dispositifs;
Sensibilisation à la fraude en général, à la fraude au président et à la fraude aux coordonnées bancaires	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Pour la Fraude aux coordonnées bancaires: dans ce module, quelques variantes ou étapes de la méthode utilisée par les escrocs sont présentées. Il s'agit de la collecte d'information par téléphone, cas d'affacturage et envoi d'email frauduleux. ■ Pour les nouveaux Modes d'ingénierie sociale: reconnaître et détecter les nouveaux modes par les fraudeurs dans la préparation et la mise en œuvre des fraudes. ■ Pour la Fraude au président: il s'agit de la description d'une situation en 3 épisodes qui vous mettra dans la position d'un comptable ou toute autre personne habilitée à émettre un virement, afin d'analyser la situation, examinez le schéma de fraude et testez les connaissances.
Formation sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Les enjeux de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. ■ Les sanctions en cas de non-respect des obligations de prévention. ■ Les obligations des entreprises assujetties. ■ Les principaux schémas de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier.
Probité & Éthique	Les entités Promotion	En présentiel : Lille, Lyon, Aix-Marseille (2025 pour les entités restants)	Annuelle	■ Le développement Territorial dans le respect des valeurs éthiques du Groupe: • engagements sociétaux et éthiques des entreprises; • éthique des affaires: Taxonomie, CSRD, loi SapinII, Conflits d'intérêts, mécénat-sponsoring, etc.

(a) Les membres du conseil de surveillance ne sont pas inclus.
(b) Directeur des risques Groupe.
(c) Responsable Contrôle Interne et Conformité.

- une politique de gestion des conflits d'intérêts;
- de processus d'évaluation de l'intégrité des tiers permanents qui consiste à vérifier l'honorabilité de nos tiers les plus exposés au risque de corruption selon notre cartographie des risques de corruption;
- des contrôles comptables anti-corruption permanents;
- de clauses anti-corruption intégrées en permanent dans l'ensemble des contrats, conformément aux lois et réglementation applicables et la Charte Éthique du groupe Altarea;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle décrite ci-dessus;
- d'une déclaration annuelle des activités de représentants d'intérêts faite auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique;
- des sanctions disciplinaires en cas de violation.

(1) Suivie par plus de 80 % des effectifs.

Les résultats de l'ensemble des cas détectés ou remontés font l'objet d'une communication au Président du Conseil de Surveillance en One to One autant que de besoin, un compte rendu biannuel au comité des risques Groupe, émanation du Conseil de Surveillance, à la Présidence sur chaque sujet d'importance et en permanence pour le Directeur Général, auxquels le déontologue rend compte des mesures préventives, des positions du comité d'éthique et des résultats d'enquêtes dont ils sont systématiquement informés. Il n'y a pas de process autre que le devoir de rendre compte, il s'agit d'une position agile du groupe et de son fonctionnement.

Concernant les formations relatives à l'éthique, le Groupe a mis en place des formations avec une fréquence annuelle, notamment pour la probité éthique (Formation sur le développement local dans le respect des valeurs éthiques du Groupe), la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, ainsi, les obligations déclaratives à la HATVP.

S'ajoute à cela, la mise en place d'une politique cadeaux et invitations et les formations relatives à cette politique dès cette année. Elle a déjà fait l'objet d'une présentation au Instances Représentatives du Personnel (IRP) et est en cours de déploiement sur l'intranet du Groupe à destination des collaborateurs.

En cas de déclenchement d'investigations internes, soit à la demande de la Gérance, soit du comité d'éthique, les enquêteurs font partie de la chaîne de direction impliquée dans la prévention et la détection de la corruption ou des pots-de-vin, s'il s'agit de la ressource interne, soit d'un cabinet spécialisé s'il s'agit de ressources externes.

Toutes les actions précitées font l'objet d'une présentation au comité d'audit deux fois par an.

Fonctions à risque

Au sein du groupe Altarea, certaines fonctions sont plus exposées au risque de corruption et de versement de pots-de-vin que d'autres par la nature même de leurs activités et les interactions qu'elles peuvent avoir avec les tiers, collectivités, entreprises publiques, prestataires et de fournisseurs de biens et services. Il s'agit notamment des fonctions Achat, Développement commercial & foncier, Affaires Publiques & Stratégie Territoriale, Directions de programme. La Direction Affaires Publiques & Stratégie Territoriale ainsi que les équipes projet sont souvent amenées à effectuer des actions de représentations d'intérêts auprès des collectivités et acteurs publics concernant des problématiques qui affectent le secteur de l'immobilier et par conséquent nos clients.

Afin de s'assurer de la sensibilisation des collaborateurs et d'une connaissance de nos politiques, des modules de formation sont disponibles en ligne sur l'Académie digitale et des formations en présentiel sont organisées pour les populations les plus exposées au risque de corruption.

4.4.1.5 Incidents de corruption ou de pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de pots-de-vin n'a été décelé ou remonté sur la période de Reporting et le Groupe ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire pour corruption et n'a payé aucune amende à ce sujet.

Les cas de corruption potentiels impliquant les acteurs de la chaîne de valeur peuvent être variés et complexes. Voici certains exemples pris en compte lors des formations et sensibilisations:

- corruption dans les achats: Les fournisseurs peuvent offrir des pots-de-vin aux responsables des achats pour obtenir des contrats ou des conditions avantageuses;
- corruption dans la logistique: Des pots-de-vin peuvent être versés pour accélérer les processus ou pour éviter des inspections;
- corruption dans la production: Les sous-traitants peuvent falsifier des documents pour masquer des pratiques illégales ou non conformes aux normes et réglementations en vigueur.

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes, le Groupe a déployé des actions de prévention qu'Altarea déploie en continu sur la conduite des affaires du Groupe (opérations propres en amont & aval). L'ensemble de ces actions est déjà mis en œuvre par le Groupe et reste poursuivi, dont les principales sont citées ci-dessous:

- Présentation de la Charte éthique à chaque collaborateur au moment de son intégration lors du séminaire d'Onboarding.
- Prévention et détection les différentes formes de corruption.
- Dès lors qu'une alerte conflits d'intérêts est soulevée de manière déclarative de la part des collaborateurs, qui volontairement déclarent les potentiels conflits d'intérêts, le comité d'éthique est saisi par le déontologue, qui propose soit une mesure de prise en compte, soit l'ouverture d'une enquête en cas d'alerte.
- Promotion de l'éthique et la conformité dans toutes les activités du Groupe.
- Protection des lanceurs d'alerte.
- Partage des mêmes valeurs d'entreprise au sein du personnel.
- Veille permanente sur les exigences réglementaires en matière de conformité dont la protection des données personnelles (RGPD);
- Veiller à la protection des données des partenaires d'affaires pour qu'ils respectent les engagements du Groupe en matière de droits humains et de climat.
- Développement d'une culture d'achat conforme aux valeurs éthiques du Groupe par le déploiement d'une Charte d'achat responsable.
- Mise en place d'une politique cybersécurité des systèmes d'informations;
- Réalisation d'audits en fonction de la cartographie des risques et au besoin, en faisant appel à des cabinets d'audit externes.

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre toutes les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées.

4.4.1.6 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Le groupe Altarea s'interdit tout don/financement aux partis ou associations à caractère politique.

Les activités de lobbying sont supervisées par la Direction Générale du Groupe.

Dans le cadre de la loi Sapin II, le Groupe effectue une déclaration annuelle des actions de représentation d'intérêt auprès de la HATVP.

La transparence sur la stratégie d'influence et la politique de conflits d'intérêts se complètent pour maintenir la confiance des parties prenantes et assurer une gestion éthique des activités d'un groupe.

Sur l'année 2024, le Groupe a rédigé plusieurs contributions pour éclairer les décideurs publics sur la politique nationale du logement et contribuer ainsi à élaborer les bonnes solutions pour sortir de cette poly-crise durable, très impactante pour le secteur du logement.

Ces contributions ont servi à animer plusieurs rendez-vous avec des décideurs publics nationaux (parlementaires, députés et sénateurs) comme avec des décideurs publics locaux (collectivités locales et territoriales, maires et présidents d'agglomérations).

Ces contributions ont fait l'objet d'une déclinaison plus sectorielle qui a conduit à échanger étroitement avec les fédérations de défense des intérêts des professions immobilières et commerciales, notamment la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT).

Ce travail a donné lieu comme le prévoient les obligations légales à une déclaration auprès de la haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) dès que prévu par la loi française et conformément au guide de déclaration de la représentation d'intérêt de la HATVP.

Les contributions du Groupe ont appréhendé la crise du logement sous un angle social et sociétal permettant de travailler en profondeur des solutions opérationnelles pour développer du logement abordable et cibler ainsi les classes moyennes et les primo accédants. Pour ces derniers le logement est la pierre angulaire du contrat social et la base de l'intégration sociétale.

Il s'agit notamment des actions suivantes:

- Présentation de la structure du Groupe Altarea dans les bouches du Rhône et sensibilisation du Secrétaire Général de la préfecture au sujet des dossiers immobiliers importants actifs sur le territoire du département des bouches du Rhône pour Cogedim ;
- Sensibilisation d'un parlementaire, sur les sujets importants du secteur immobilier notamment au moment du PLF 2025 ;
- Rencontre avec le Directeur Régional Hébergement et Logement IDF, afin de mieux définir nos échanges dans le cadre des agréments relatifs aux logements sociaux ;
- Sensibilisation des deux ministres du logement successifs sur les priorités du secteur dans le cadre de processus législatifs de loi ordinaire ou du PLF 2025.

Ces thèmes de lobbying sont étroitement liés aux impacts, risques et opportunités matériels identifiés dans l'évaluation de matérialité de l'entreprise. Voici comment ces thèmes interagissent avec les IRO:

- L'adoption de politiques favorisant la transparence et l'intégrité dans les activités de Lobbying, qui font partie intégrante de la stratégie d'influence du Groupe.
- La transparence réduit les risques de corruption et améliore la confiance des parties prenantes. Cela peut également offrir des opportunités de renforcer la réputation de l'entreprise.
- L'éthique dans les affaires minimise les risques d'image et de sanctions, et crée des opportunités pour attirer des investisseurs et des talents et renforcer la confiance des clients.

ALTAREA est immatriculée au registre de transparence d'un État membre de l'UE, la France.

À noter qu'aucun membre des organes de direction ou de surveillance n'a occupé une fonction comparable dans une administration publique.

4.4.1.7 Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Les délais de règlement standards du Groupe s'élèvent à 45 jours pour les situations de travaux en conformité avec les délais de règlement légaux.

Pour l'immense majorité des factures, le délai de règlement du Groupe est conforme à ces délais. Altarea a notamment mis en place un système de *workflow* digitalisé de validation de ses factures permettant de suivre leur traitement et proposé aux fournisseurs qui le souhaitaient une solution de *reverse factoring* pour les opérations de promotion immobilière. Certaines factures peuvent néanmoins dépasser les délais standards moyens du Groupe. Ces retards sont très souvent liés à des libellés de factures erronés ou partiels ou encore à des entités de facturation non conformes aux contrats qui nécessitent des interventions manuelles et qui sont à l'origine de délais dans leur traitement. Cela concerne cependant une partie très minoritaire des règlements effectués par le Groupe.

A date, le Groupe n'est engagé dans aucun litige avec ses fournisseurs au titre des délais de règlement. Par ailleurs, des contrôles spécifiques effectués par la DGCCRF au cours des deux dernières années n'ont révélé aucune anomalie. En raison de cette absence de litiges et d'anomalies significatives constatées, Altarea n'a donc pas mis en œuvre de procédures spécifiques destinées à déterminer son délai moyen de règlement fournisseurs. Le Groupe va étudier la possibilité de compléter les informations sur les délais de paiement dans les années à venir afin de répondre plus précisément aux exigences de la CSRD.

4.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de la société Altarea. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la section IV « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et présentées dans la section 4 du Document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport de durabilité »).

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, la société Altarea est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats, et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Altarea dans le Rapport de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion d'Altarea, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS, sur la pertinence des choix opérés par Altarea en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Altarea lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de Durabilité, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Altarea avec les ESRS.

Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées.

- **Concernant l'identification des parties prenantes**

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes sont mentionnées dans la section 4.1.1.3 « Stratégie » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité concernant ses activités et relations d'affaires, le contexte dans lequel celles-ci se déroulent et la description de la chaîne de valeur, pour identifier les principales parties prenantes affectées, en lien avec la norme ESRS 1. Nous avons évalué la démarche mise en œuvre par l'entité, et pris connaissance de la documentation afférente, concernant l'identification des parties prenantes qui peuvent affecter les entités comprises dans le périmètre des informations consolidées en matière de durabilité ou peuvent être affectées par elles, ainsi que les principaux utilisateurs de ces informations.

- **Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités**

Les informations relatives à l'identification des impacts, risques et opportunités sont mentionnées au paragraphe « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels » de la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du Rapport de durabilité.

Sur la base des éléments de contexte collectés lors de l'étape précédente, nous avons pris connaissance de la documentation et apprécié le processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (réels ou potentiels) (« IRO »), en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à l'entité.

En particulier, nous avons examiné la démarche mise en place par l'entité pour recueillir l'information nécessaire sur ses impacts et ses dépendances : dialogue avec les parties prenantes internes, consultation de la documentation interne (cartographie des risques, analyse des risques physiques, analyse des opérations propres et de la chaîne de valeur) et externe (benchmark des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux), tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité.

Nous avons également apprécié la justification apportée aux exclusions réalisées.

Nous avons examiné la cartographie réalisée par l'entité des IRO identifiés, incluant la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen ou long terme), et apprécié la cohérence de cette cartographie avec d'autres analyses de risques menées par les entités du groupe.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés et à la chaine de valeur du groupe.

- **Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière**

Les informations relatives à l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels » de la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance par entretien avec la direction RSE et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de l'entité relatif à la matérialité d'impact et à la matérialité financière, au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par l'entité, tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer, s'agissant des impacts positifs et négatifs :

- leur probabilité de survenance, leur ampleur, leur étendue,
- le cas échéant, pour les impacts négatifs, leur caractère irrémédiable,

à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces impacts.

Nous avons pris connaissance des analyses qualitatives menées par l'entité pour déterminer la matérialité des risques et opportunités au regard :

- de leur probabilité de survenance, et
- de l'ampleur potentielle de leurs effets financiers à court, moyen, et long terme.

Nous avons apprécié la méthodologie de cotation mise en œuvre pour les IRO à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces IRO, tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité. A ce titre, nous avons apprécié l'analyse de sensibilité menée par l'entité pour définir le seuil de matérialité des IRO.

Nous avons également apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères, y compris les seuils, pour déterminer les informations publiées :

- sur les indicateurs relatifs à un enjeu de durabilité matériel, conformément aux ESRS thématiques concernées ;
- en tant qu'informations spécifiques à l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Altarea relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la section 4.1.1.1 « Préparation du rapport de durabilité d'Altarea » qui expose les spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences CSRD, telles que l'indisponibilité ou la disponibilité partielle de certaines informations par exemple en matière de délais de paiement, ou concernant les principales sources d'incertitudes sur le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles du groupe ou émanant des sociétés de co-promotion.

Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

- **Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)**

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans la section 4.2.2 « ESRS E1 – Changement climatique » du Rapport de durabilité.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE et la direction de la performance du groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne de l'entité visant à permettre la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de GES utilisé par l'entité pour la présentation de ses émissions de GES dans le Rapport de durabilité ;
- apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations concernant les émissions relatives au scope 3 ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du groupe ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugées structurantes ;
- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les analyses de cycle de vie d'un échantillon d'opérations, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « DNSH #5 : Pollution » de la section 4.2.1 du Rapport de durabilité, qui décrit le traitement retenu par le groupe Altarea du deuxième alinéa du f) de l'Appendice C du Règlement délégué (UE) 2023/2486, lors de son appréciation du respect du critère de DNSH Pollution (« Do no significant harm », ou « Ne pas causer de préjudice important »).

Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives au caractère éligible, au caractère aligné des activités et concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent dans la section 4.2.1 « Informations relatives à la taxonomie » du Rapport de durabilité.

- **Concernant le caractère éligible des activités**

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

- **Concernant le caractère aligné des activités éligibles**

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées, y compris externes, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé, à partir d'une sélection d'éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem

5

GESTION DES RISQUES

5.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES 336

5.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques 336

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques 336

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe 338

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie 339

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires 340

5.1.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage 341

5.2 FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE 342

5.2.1 Risques liés au secteur d'activité 343

5.2.2 Risques inhérents aux activités du Groupe 346

5.2.3 Risques liés à la situation financière du Groupe: liquidité et respect des covenants 348

5.2.4 Risques légaux et réglementaires 349

5.2.5 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance 351

5.3 ASSURANCES 355

5.3.1 Politique générale de couverture 355

5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances 355

5.1 Organisation du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques

5.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la fiabilité des informations comptables, et financières, afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de Co-promotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial. Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs sont identifiés ici.

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne au sein de la direction de la prévention des risques, sous la responsabilité du directeur général du Groupe.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois principales lignes de métiers et des fonctions supports, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 6.2.3 «Conseil de surveillance»);
- des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe, avec séparation des fonctions et des tâches;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit et à la gérance. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique.

La direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener. Les dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea sont décrits dans la partie 5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise du présent document.

5.1.2.2 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante:

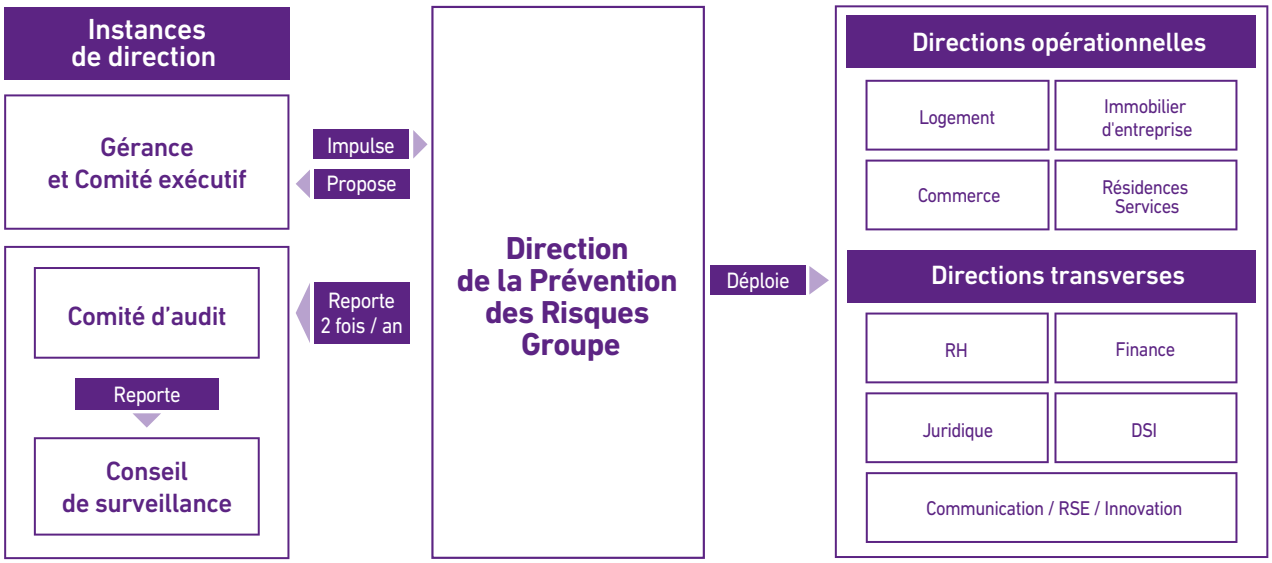
- La charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible tant sur l'intranet du Groupe que sur le site internet public et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche;
- L'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités: procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la Société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts (politique spécifique), de lutte contre la corruption et le blanchiment ou encore de délit d'initiés.

Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement et le suivi de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux diverses exigences réglementaires.

5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne et de gestion des risques

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance qui, pour la mise en œuvre de sa vision stratégique, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société. Le conseil de surveillance, assisté du comité d'audit, joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf.partie 6.2.3 «conseil de surveillance» du présent document d'enregistrement universel).



5.1.2.4 Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction du contrôle interne au sein de la direction des risques Groupe est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment:

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de procédures opérationnelles;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les commissaires aux comptes, ainsi que par le comité d'audit et le conseil de surveillance. Le groupe Altarea estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, le directeur financier adjoint ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière Groupe évoque les sujets financiers du moment.

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

A. Organisation comptable et financière

Les équipes comptables sont structurées au sein d'une direction comptable et fiscale unique afin de garantir une harmonisation des process et des contrôles puis déclinées par pôle (holdings du Groupe, pôle commerce, pôle promotion pôle Data Centers et ENR) pour prendre en compte les spécificités de chacune des activités du Groupe.

La direction financière Groupe assure:

- la tenue, par les salariés du Groupe, des comptabilités sociales pour chaque filiale opérationnelle;
- l'établissement des comptes consolidés du Groupe avec une équipe dédiée.

La direction financière Groupe est responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire: comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe et établit à chaque échéance semestrielle et annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

Au sein des pôles opérationnels, le suivi comptable et financier est assuré par des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

B. Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes:

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant quatre fois par an (un full BP au 4e trimestre et 3 actualisations aux trimestres suivants), avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Les principaux éléments constitutifs font l'objet d'échanges en amont de chaque clôture avec les commissaires aux comptes;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle commerce, par région et/ou par marque dans le pôle promotion) avant transmission à la direction financière Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies…);
- analyse des événements significatifs: les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels;
- reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels:
  - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'établissement des états financiers et à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier bancaire et obligataire net),
  - reportings périodiques des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle commerce (reporting patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux…), et dans le pôle promotion pour compte de tiers (reporting mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité);
- documentation du processus de clôture des comptes harmonisée pour les différentes activités
  - matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux…) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des litiges et contentieux,
  - manuel de consolidation et de procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
  - plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités sociales (comptes sociaux) et Groupe (comptes consolidés), schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifiés par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt;
- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

Une revue de l'activité et des résultats financiers prévisionnels est par ailleurs réalisée deux fois par an avec le président du comité d'audit, comité spécialisé du conseil de surveillance, en préparation des clôtures semestrielles et annuelles.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

A. Logiciel de gestion locative et immobilière

Le pôle commerce utilise un unique logiciel de gestion locative et immobilière en France, en Italie et en Espagne. Cet outil «métier» est interfacé avec le logiciel de comptabilité sociale Sage. Ce dernier est doté d'un référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique…), et permet des analyses transversales multi-sociétés.

B. Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil «métier» est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

C. Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – Business Financial Consolidation – utilisé au sein du Groupe, de par sa structure, constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle commerce (exhaustivité des données intégrées, cut-off, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net…).

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – Disclosure Management – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document d'enregistrement universel et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties. Ce logiciel intègre également les outils nécessaires au respect des obligations des sociétés cotées d'établir les rapports financiers annuels et/ou URD selon un format électronique unique.

D. Logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – Business Planning Consolidation – est implémenté pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Ce logiciel est en cours de remplacement par CCH Tagetik. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

E. Logiciels de trésorerie

Le Groupe utilise un logiciel de gestion de trésorerie, intégrant la communication bancaire, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

L'ensemble des flux du Groupe est sécurisé avec le protocole EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le logiciel de trésorerie.

Afin de prévenir les risques portants sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie: rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie

La dette du groupe Altarea est principalement constituée de dette obligataires à taux fixes, de titres de créances à court terme (Neu CP) et à moyen terme (Neu MTN) à taux fixes ou variables et de crédits bancaires (hypothécaires et corporate) à taux variables.

Le groupe Altarea est ainsi exposé au risque de variation des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable existante et sur les futurs opérations de refinancement à taux fixe. Une hausse des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une augmentation des frais financiers.

Le groupe Altarea adopte une politique prudente de gestion du risque de taux consistant à préserver le cash-flow courant généré par l'activité de promotion immobilière et par les actifs en exploitation à travers la couverture des dettes (qu'elles soient adossées ou non à ces actifs). Les instruments financiers utilisés sont majoritairement des produits dérivés du type *swaps* de taux et options de taux [(1)].

Le groupe Altarea est également exposé au risque de variation de valeur des instruments financiers. Une baisse des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une baisse de la juste valeur des instruments financiers en couverture des dettes à taux variables.

Les sensibilités de la dette à taux variable et des instruments financiers aux variations des taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 8.2 du chapitre 2.3 «Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés» du présent document.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés dans le cadre de sa gestion du risque de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance d'une contrepartie.

Afin de limiter le risque de défaillance de contreparties pouvant survenir suite à la mise en place de produits dérivés, le groupe Altarea veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

(1) Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document d'enregistrement universel

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires

Lutte contre la corruption

Le Groupe travaille continuellement sur le renforcement du dispositif de lutte contre la corruption afin de prévenir ce risque et de répondre aux dispositions de la loi Sapin 2. Ce dispositif est notamment basé sur:

- une cartographie des risques de corruption, revue en 2022, qui décrit les situations de risque potentielles et permet de définir les actions prioritaires à mener;
- une charte éthique constituant le socle des principes et valeurs qui doit guider les comportements et actions des collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur travail. Publiée en 2023, remise à jour en 2024, la charte comporte notamment un volet relatif à la lutte contre la corruption et rappelle la politique de tolérance zéro vis-à-vis des mauvaises pratiques et le rejet total de la corruption et du trafic d'influence sous toutes ses formes;
- un système d'alerte éthique professionnelle ouvert aux collaborateurs du Groupe et aux personnels extérieur et occasionnel, leur permettant de reporter toute situation de non-conformité à la charte éthique;
- des mesures disciplinaires qui peuvent être prises en cas de corruption ou de violation de la charte éthique, conformément au principe de tolérance zéro du Groupe;
- un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers adapté aux spécificités des activités et des filiales. Ce processus fait l'objet d'une revue régulière afin d'en évaluer l'efficacité et l'effectivité et d'y apporter les améliorations nécessaires. Des clauses de conformité rappelant les engagements du Groupe en termes d'éthique et de conformité sont également intégrées dans les contrats avec les tiers;
- des contrôles comptables portant sur les écritures manuelles, les flux atypiques et les transactions jugées à risque sont effectués par les responsables comptables et la direction de la conformité;
- des modules de e-learning obligatoires pour tous les collaborateurs du Groupe. Au 31 décembre 2024, plus de 80 % des salariés du Groupe ont suivi la formation. Des campagnes de sensibilisation sont organisées de façon périodique auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ainsi, par exemple, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations ont pu être délivrées, 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.

Transparence de la vie publique

Le Groupe est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) depuis 2018 et effectue une déclaration d'activités de représentants d'intérêts aux niveaux national et local chaque année. Les collaborateurs susceptibles d'avoir des interactions avec des agents publics sont régulièrement sensibilisés aux obligations de reporting.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le dispositif de prévention s'articule principalement autour de:

- l'intégration systématique de clauses anti-blanchiment dans les contrats avec les tiers;
- la mise en place d'un processus d'évaluation du niveau de risque des clients et partenaires commerciaux, notamment en immobilier résidentiel et sur l'activité de foncière via un outil de due diligence et une revue documentaire visant à s'assurer notamment de l'identité des tiers et l'origine des fonds;
- la remontée auprès du déclarant/correspondant TRACFIN de toute transaction suspecte;
- la formation et sensibilisation des collaborateurs les plus exposés au risque, via le déploiement d'un e-learning et des formations en présentiel.

Protection des Données Personnelles

Le groupe Altarea à travers ses différentes filiales est amené à procéder au traitement de données personnelles tant de ses clients, prospects et partenaires que de ses salariés afin de leur délivrer les meilleurs services toujours plus innovants.

Altarea est particulièrement vigilant quant à la collecte et au traitement de ces données et met au cœur de ses préoccupations le respect de la Réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles comprenant notamment les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dans sa dernière version en vigueur et le Règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, dit règlement général sur la Protection des Données (RGPD), entré en application le 25 mai 2018.

Le respect de la réglementation s'inscrit dans une démarche de qualité et de confiance et se caractérise par :

- La mise en place d'une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation;
- L'établissement d'une cartographie des traitements afin de mettre à jour le registre de traitement conforme aux exigences du RGPD;
- La réalisation en continu de campagnes de sensibilisation aux enjeux de sécurité et de confidentialité des données au sein du Groupe afin que les équipes puissent assurer une protection, confidentialité et une sécurisation accrue des données traitées par leur soin à l'occasion de leur activité et associer le DPO en amont de chaque projet impliquant le traitement de données personnelles afin de respecter le principe de privacy by design. Ces sensibilisations réalisées en binôme avec le RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information) sont déployées tant au siège qu'en région. Un module e-learning RGPD est également accessible à tous les collaborateurs;

- La digitalisation du Registre de traitement des données ainsi que des analyses d'impact sur la vie privée pour tous les projets ;
- La mise à jour régulière de ses sites internet afin de se conformer à la réglementation notamment sur les traceurs/cookies ;
- La mise en place d'une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées soient en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents ;
- Le renforcement des clauses contractuelles avec les co-contractants afin que ces derniers offrent des garanties suffisantes quant au respect de leurs obligations en matière de protection et sécurisation des données personnelles ;
- La diffusion régulière des actualités en matière de protection des données aux services concernés afin d'assurer une veille réglementaire.

Lutte contre la fraude

Afin de limiter les risques de détournement de fonds et de fraudes, la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures spécifiques pour en assurer la sécurisation (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie) ; limitation du nombre de signataires des paiements ; revue des droits d'accès dans les systèmes.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au changement de coordonnées bancaires, au recrutement), est remontée à la direction de la prévention des risques qui rappelle régulièrement à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. Tout cas de fraude avéré fait systématiquement l'objet d'une plainte auprès des services de police. Un parcours de formations en présentiel et en e-learning sur la fraude au président et la fraude aux coordonnées bancaires a été mis en place pour les populations les plus exposées.

5.1.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document) ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats », 6.3 « Provisions » ou 10.2 « Passifs éventuels » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document), et le litige mentionné ci-après.

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les Vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea.

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-remploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 4.1 » du présent document d'enregistrement universel).

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

La Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les cinq catégories identifiées sont les suivantes:

- risques liés au secteur d'activité;
- risques inhérents aux activités du Groupe;
- risques liés à la situation financière du Groupe;
- risques légaux et réglementaires;
- risques sociaux, environnementaux et de gouvernance.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

Sur la base de cette appréciation, le Groupe a procédé à un exercice de qualification des risques repris dans le tableau de synthèse ci-dessous.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document d'enregistrement universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

SYNTHÈSE DES RISQUES NETS SIGNIFICATIFS ET SPÉCIFIQUES AU GROUPE

		FAIBLE	MOYEN	ÉLEVÉ
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
	Risques liés au changement climatique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement immobilier			
	Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière			
Risques liés à la situation financière du Groupe	Risque de liquidité et respect des covenants			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risque d'image			
	Risques sociaux			
	Risques liés à la sûreté, à la santé et à la sécurité publique			

5.2.1 Risques liés au secteur d'activité

5.2.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Bouleversement du modèle économique Le Groupe opère dans plusieurs secteurs d'activité (immobilier résidentiel, commercial, d'entreprise, et résidences services) qui possèdent chacun son propre cycle et sa propre exposition à des variables endogènes et exogènes. En effet, le secteur de l'immobilier fait face à une crise profonde causée entre autres par le resserrement des conditions d'accès au crédit notamment, la hausse des taux d'intérêt et du taux d'usure, un taux d'effort maximum de 35 % du revenu ; l'inflation et la diminution du pouvoir d'achat des consommateurs ; la hausse des prix de l'énergie ; les difficultés d'approvisionnements liés à la guerre en Ukraine. Ces problématiques affectent l'ensemble de nos clients (particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels) avec des impacts défavorables sur l'activité du Groupe et par conséquent sur ses résultats. Par ailleurs, l'évolution des habitudes de consommation et par conséquent des exigences des utilisateurs et consommateurs, et l'émergence de nouveaux acteurs arrivant chaque année sur le marché, poussent le Groupe à entretenir une dynamique d'innovation permanente. Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité et par conséquent ses résultats.	L'évolution des marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter les impacts de ces risques. Face aux défis conjoncturels et grâce aux analyses pertinentes du marché et à la grande agilité des équipes, le groupe Altarea met en place un dispositif qui lui permet à la fois de satisfaire la demande de ses clients mais également de réduire ses risques en pratiquant une sélectivité accrue sur ses projets et en développant des partenariats avec des bailleurs sociaux et des clients institutionnels. Le positionnement du groupe Altarea sur plusieurs segments du marché de l'immobilier - résidences services (seniors, étudiantes, tourismes d'affaires), logistique urbaine, énergies renouvelables, gestion de patrimoine, rénovation énergétique - lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité en diversifiant ses risques, ce que la concurrence monosectorielle ne peut s'offrir. Dans sa démarche d'innovation et afin de répondre aux demandes d'utilisateurs et de consommateurs beaucoup plus sensibles aux enjeux environnementaux de notre temps, le Groupe s'engage à mettre tout en œuvre pour faire des logements une source de bien-être, avec un impact positif sur la santé et l'environnement. Par ailleurs, en immobilier résidentiel, Altarea a développé une offre de services complète destinée à toutes les marques logement du Groupe afin de répondre aux besoins des clients : accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic et transaction ainsi qu'offre d'investissement en démembrement.
Instabilité de la réglementation fiscale L'évolution défavorable des différents dispositifs d'incitation fiscale (Pinel, PTZ+, Malraux, etc....) et des régimes d'impôts ou taxes applicables à l'immobilier ne peut être exclue et pourrait avoir un impact significatif sur l'activité de promotion immobilière et donc sur les résultats d'Altarea.	Les impacts potentiels de l'évolution des règles fiscales sont pris en compte par la gérance dans sa stratégie. Les actions de maîtrise suivantes sont mises en œuvre: le développement de la vente en bloc auprès des institutionnels et des bailleurs sociaux, des actions de lobbying auprès des décideurs publiques et au sein des organisations professionnelles auxquelles le Groupe adhère.

5.2.1.2 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques de transition ■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire…); ■ Nouvelles réglementations environnementales; ■ Pression des investisseurs par une demande accrue pour les projets de promotion immobilière et pour les actifs commerciaux certifiés durables (BREEAM ®, HQE ®, etc…) pouvant entrainer la dévaluation des actifs non conformes; ■ Les risques de marché (exigences croissantes des clients ou élus) ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur.	La manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altarea en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). En ce qui concerne l'analyse des risques de transition (dans le cadre de l'analyse de résilience des activités du Groupe), le travail se limite pour l'heure à la pré-identification de risques de transition. L'objectif, pour les prochaines années, est d'aller plus loin sur cette thématique en réalisant: ■ Une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité de ces risques (et opportunités) de transition pré-identifiés en confrontant l'activité d'Altarea aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP [1] du GIEC); ■ Une caractérisation plus précise de ces risques et notamment des coûts supplémentaires qui pourraient en découler. Ces risques de transition ont été pré-identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité.

(1) Les scénarios Shared Socio-economic Pathways (SSP), sont des narratifs construits par le GIEC qui traduisent un ensemble d'hypothèses socio-économiques (population, PIB, évolution…) en l'absence de changement climatique ou de politiques climatiques. Ils peuvent être optimistes ou pessimistes selon les tendances de chaque scénario.

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques physiques liés à l'impact du changement climatique ■ Modification de la température de l'air; ■ Vague de chaleur; ■ Feu de forêt; ■ Tempêtes; ■ Modification des précipitations; ■ Stress hydrique; ■ Fortes pluies; ■ Inondation côtière, fluviales, par remontée de nappe ou par ruissellement; ■ Erosion côtière; ■ Glissement de terrain; ■ Retrait, Gonflement des argiles.	Depuis 2018, Altarea a réalisé plusieurs analyses de l'exposition de ses activités (et de sa chaîne de valeur) aux risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance a été défini et est progressivement déployé sur le patrimoine existant, ainsi que sur les nouveaux projets de développement. Ainsi, depuis 2020 Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE et clients. Ainsi, les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économie d'énergie notamment). En 2024, le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA (1) et les recommandations de la Task Force for Climate Disclosure (TCFD). Celui-ci permet de répondre aux problématiques liées aux risques physiques pouvant impacter le portefeuille d'actifs de manière intrinsèque. Cet audit mis à jour avec des scénarios climatiques récents a permis d'identifier de nouveaux risques. Il sera suivi par la réalisation d'un audit sur site, assorti d'un plan d'action détaillé pour améliorer la résilience climatique. Les études réalisées en 2018 et en 2024 s'appuient sur les projections d'évolution du climat des scénarios RCP4.5 et RCP8.5 du GIEC. Ces scénarios, qui correspondent à des forçages radiatifs (2) différents, sont le fruit d'un travail simultané de modélisation climatique et de création de scénarios socio-économiques permettant de déboucher sur des trajectoires d'émission de gaz à effet de serre cohérentes avec ces mêmes RCP. Outre l'intégration de ces scénarios, la manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altarea en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). Le travail réalisé pour construire un catalogue d'actions d'adaptation aux risques physiques s'appuie sur les solutions et technologies existantes dans l'objectif de pouvoir les déployer rapidement là où cela serait nécessaire. Il convient cependant de noter que dans un objectif de cohérence de la stratégie d'adaptation avec les autres défis inhérents à la transition, chacune des actions intégrées au catalogue a été évaluée en fonction de plusieurs critères comme : l'alignement avec la stratégie d'atténuation, l'impact sur la biodiversité et la consommation de ressources ou l'acceptabilité sociale. Les prochaines étapes, qui permettront de rendre plus concret et opérationnel le plan d'actions, viseront également à le mettre en cohérence avec les autres travaux conduits dans le cadre de la stratégie de résilience du Groupe. En complément des analyses menées au niveau des opérations propres du Groupe en 2018 et 2024, les différentes marques de promotion immobilière réalisent dorénavant systématiquement des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT (Observatoire de l'Immobilier Durable), Résilience (CERQUAL)...). L'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090 ont permis de sélectionner 10 aléas climatiques en fonction de leur impact potentiel sur les projets et les actifs, et de la représentativité des types d'impacts. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070). Les aléas qui ont présenté un score d'impact potentiel et de risque élevés ont été retenus.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le rapport de durabilité de la CSRD, section [E1].

(1) Méthodologie développée par Carbone 4

(2) Le forçage radiatif est un concept utilisé en climatologie pour décrire l'impact des facteurs externes (comme les gaz à effet de serre ou les aérosols) sur l'équilibre énergétique de la Terre. C'est donc la différence entre l'énergie solaire reçue par la Terre et l'énergie renvoyée dans l'espace

5.2.2 Risques inhérents aux activités du Groupe

5.2.2.1 Risques liés aux opérations de développement immobilier

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent en particulier: ■ le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales, des agréments bureaux, des permis de construire, des autorisations environnementales et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement; ■ le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation, aux surcoûts de travaux, à la hausse du prix des matières premières, à la pénurie d'entreprises de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes environnementales et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction; ■ le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés et des prix de vente par rapport au marché; ■ le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants; ■ le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison; ■ en matière d'immobilier d'entreprise le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé.	Le contrôle de ces risques et la maîtrise de leur impact sont notamment assurés au travers du comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf.paragraphe 6.2.3.3 du présent document d'enregistrement universel), mais également au travers de plusieurs comités plus opérationnels: ■ en Immobilier commercial, le comité «Projets Commerces» définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les engagements de travaux, valide les budgets;définit et fixe les objectifs de commercialisation – la pré-commercialisation permet par ailleurs de limiter le risque commercial; le comité de direction élargi traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique); ■ en Immobilier résidentiel, les comités des engagements examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour le Groupe: signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR, intégration dans les budgets d'opérations d'une ligne permettant de faire face aux adaptations environnementales et réglementaires; ■ en Immobilier d'entreprise, les comités permettent d'arbitrer sur les projets engageant pour le Groupe à leurs différents stades d'avancement. Au-delà de l'opportunité que peut représenter une opération, différents indicateurs d'investissement sont analysés, tels que le taux de marge, le taux de rentabilité interne et le multiple investisseur, ainsi que des éléments de marché tels que le loyer, les coûts travaux et le taux de capitalisation. Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de différents reportings (revue des budgets d'opération, des engagements, des dépenses, des niveaux de commercialisation...). Enfin, les dossiers de demande d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) sont soumis à des cabinets d'avocat spécialisés.

5.2.2.2 Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière commerce et de bureaux sont de plusieurs ordres: ■ risques liés à la commercialisation des bureaux ou centres et à la re-commercialisation de ces derniers, en particulier dans un contexte économique difficile et en pleine mutation; ■ risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs…); ■ risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (maintenance et mises aux normes des installations, risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre, actes terroristes, pandémie…); ■ risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers tertiaires; cette évaluation est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt…) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.	Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont notamment couverts par les dispositifs suivants: ■ la réalisation de due diligences avant toute acquisition d'actifs en exploitation afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres; ■ la tenue des comités suivants: le comité exécutif commerce qui traite les enjeux stratégiques liés aux centres commerciaux en exploitation et en développement; le comité patrimoine qui définit et fixe les objectifs d'Asset Management; ■ des reportings réguliers sur la prévision de recettes, les dépenses non répercutées aux locataires, le niveau de vacance, les taux de recouvrement et les impayés qui permettent d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires. Un comité d'accompagnement des enseignes, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté; ■ un programme d'assurances des actifs en exploitation (cf.paragraphe 5.3 «Assurances»); ■ la gestion de la sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification, de même que des audits internes de sûreté visant à s'assurer du respect de la politique Groupe déployée en la matière. Les actifs du groupe Altarea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an (cf.8.4.4 du présent document). L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield (en France et en Espagne), à Jones Lang Lasalle (en France), CBRE (en France) et Kroll (en Italie). Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire préalablement aux campagnes d'évaluation et s'élèvent en 2024 à 217 767 euros HT(a) pour l'évaluation des centres commerciaux, incluant les honoraires au titre de l'établissement de reliance letters exigées par les organismes bancaires. Ils ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués et représentent pour chacun des cabinets d'expertise moins de 10 % de leur chiffre d'affaires.

(a) Honoraires exprimés à 100%, y compris sites mis en équivalence.

5.2.3 Risques liés à la situation financière du Groupe: liquidité et respect des covenants

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Altarea finance une partie de ses investissements et de sa croissance par financement bancaire et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise financière affectant le secteur bancaire, les marchés obligataires et les marchés d'actions, par des événements graves affectant particulièrement le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'évènements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.	La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la direction des financements et de la trésorerie. La liquidité disponible au niveau du Groupe s'élève à 2,5 milliards d'euros, dont 0,9 milliards d'euros de trésorerie et 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit bancaire non tirées, ce qui constitue les premiers outils de gestion du risque de liquidité. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse prudentielle des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière. Le groupe Altarea s'assure ainsi de la permanence des lignes de crédit disponibles, de la diversification des sources de financement et de l'échelonnement des échéances des principales dettes. En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des prêteurs au titre des financements bancaires et obligataires est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires [1].

(a) Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.3] du présent document d'enregistrement universel).

(1) Cf.Note 8 «Gestion des risques financiers» de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.3] du présent document d'enregistrement universel).

5.2.4 Risques légaux et réglementaires

5.2.4.1 Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les activités du groupe Altarea sont soumises à de nombreuses prescriptions impératives spécifiques de droit français et européen. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, de droit des baux, de propriété intellectuelle, de droit de la consommation, de droit des sociétés ainsi qu'en matière de fiscalité. Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation. Dans le cadre normal de ses activités et dans un contexte de complexité croissante des projets d'acquisition ou en développement, le Groupe pourrait se trouver confronté à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf.chapitre 2.3 «Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note10» du présent document d'enregistrement universel). À chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe. Par ailleurs, le Groupe a récemment lancé une société de gestion spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers : Altarea Investment Managers. À ce titre, il est soumis au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. De plus, la société Altarea et deux de ses filiales, Altareit et NR 21, étant cotées sur Euronext Paris, elles sont assujetties aux contraintes du droit boursier, en particulier en matière de transparence et de traitement de l'information, notamment dans le cadre d'opérations financières, sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. Le non-respect des prescriptions du droit boursier et du Code monétaire et financier exposerait ces sociétés à des sanctions et pourrait porter un préjudice à leur image.	**Direction juridique immobilière (DJI)** Les directions juridiques immobilières, apportent un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances. Les directions juridiques immobilières interviennent pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations immobilières complexes, les opérations de partenariat, de cession ou d'acquisition ou encore en cas de litiges. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec ces directions, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Enfin, des formations sont régulièrement délivrées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux risques juridiques. **Direction juridique corporate (DJC)** La direction juridique corporate traite quatre principales missions au sein du groupe Altarea : (i) gouvernance et droit boursier, (ii) vie juridique des sociétés du Groupe, (iii) centralisation et optimisation documentaire, (iv) le droit des marques. Elle apporte notamment son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords avec des partenaires extérieurs en relation avec les juristes immobiliers, le cas échéant avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés. L'ensemble des participations et des mandats sociaux du Groupe, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des données sur les holdings et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir.

Litige avec les actionnaires de Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les Vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions. Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit. Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante : « Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. » « Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. » « Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. » « Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-remploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 4.1 » du présent document d'enregistrement universel).

5.2.4.2 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Le très grand nombre de projets immobiliers en cours de réalisation fait du groupe Altarea un important bâtisseur. Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident. Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.	Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et a minima d'en limiter la survenance et la gravité, de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers. Il s'agit des actions ci-dessous: ■ La mise en place d'un plan général de coordination (PGC) stipulant plus précisément : • SCALP : Sécurisation des Circulations, des Accès et Livraison à Pied d'œuvre; • METAH : Mutualisation des Equipements de Travail et d'Accès en Hauteur; • MESA : Mis en service anticipé des ascenseurs ; ■ Panneaux de sensibilisation aux bonnes pratiques de sécurité sur tous nos chantiers. ■ Contrat cadre national avec un bureau de contrôle national «Veritas» sur le contrôle aléatoire du personnel contre le travail dissimulé sur tous nos chantiers. ■ Reporting accident en interne. ■ Application « attestation légale » avec une souscription obligatoire par les entreprises: cette application suit la bonne exécution par les entreprises de leur obligation contractuelle et la mise à jour des pièces administratives, ainsi que les dossiers de demande d'agrément des sous-traitants. ■ Contrat cadre national avec une entreprise de sécurité intrusion qui au-delà de la protection contre les vols peut le cas échéant (si cela se passe dans son champ de vision) nous apporter des preuves sur l'accident. De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage: suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.

5.2.5 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance

5.2.5.1 Risques liés aux systèmes d'information

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
■ Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Le groupe Altarea pourrait ainsi être affecté par la survenance d'évènements échappant à son contrôle (accidents, défauts de service) et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités. ■ De plus, les données manipulées au quotidien pouvant être confidentielles et parfois stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altarea pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.	La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea est assurée par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI), sous la responsabilité du directeur de la prévention des risques Groupe et se traduit par: ■ le suivi du respect de la politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe; ■ le développement d'une culture de cybersécurité au sein de l'entreprise, à travers différents parcours de formations intégrés à l'outil groupe, des communications (récurrentes, ponctuelles, ciblées), des campagnes de faux phishing; ■ l'intégration de la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les métiers, la DSI et le département juridique en intégrant des clauses sécurité et protection des données personnelles dans tous les contrats avec les éditeurs/partenaires/prestataires; ■ la mise en œuvre des bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers, et la revue périodique des droits, en coordination avec la DSI; ■ la réalisation d'audits applicatifs par des partenaires experts externes; ■ l'intégration de la thématique «crise Cyber» à la politique de gestion de crise stratégique existante. ■ la souscription à une assurance destinée à couvrir les risques cyber; Au sein de la DSI, le responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il pilote notamment la mise en œuvre opérationnelle de la Politique Cyber et le déploiement des nouveaux outils de supervision du système d'information et procède à l'analyse des différents composants et évènements de sécurité du SI. Des analyses des différents composants et évènements de sécurité du SI sont conjointement menées par la direction de la prévention des risques et la DSI, donnent lieu à des plans de remédiations ou à des préconisations de sécurisation. Enfin, le Groupe continue de piloter une prestation de patch management permettant une sécurisation dans le temps de ses différents équipements.

5.2.5.2 Risque d'image

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Le Groupe pourrait être confronté à des situations/événements (accidents de chantier, retards de livraisons, insatisfaction clients et collaborateurs, litiges significatifs, usurpation d'identité, non-respect des réglementations, défaillance dans la qualité des services...) dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes. De plus, l'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion.	En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été diffusé aux collaborateurs du Groupe et des formations proposées. Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image: ■ Le suivi des réseaux sociaux via des community managers et des outils de veille; ■ Le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel; ■ L'existence d'une cellule de crise et d'un plan de communication de crise connu de l'ensemble des collaborateurs et de formations afférentes des dirigeants; ■ La conduite d'enquêtes de satisfaction clients au sein notamment du pôle logement à deux moments clés du parcours d'achat et un suivi du taux de recommandation (Cogedim a été élu pour la septième année Service client de l'année); ■ Des réunions mensuelles organisées avec les locataires des résidences services, ainsi qu'une étude annuelle pour mesurer la satisfaction de nos clients résidents séniors; ■ Des études clientèles quantitatives et qualitatives menées dans les centres commerciaux afin d'améliorer l'indice de satisfaction clients; Des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des enseignes des centres commerciaux afin de mieux identifier leurs attentes (Pacte Enseignes).

5.2.5.3 Risques sociaux

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altarea ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats. Le contexte de crise qui touche le secteur de l'immobilier et les objectifs de développement de nouveaux marchés (énergies renouvelables, photovoltaïque, logistique urbaine, gestion de patrimoine) exposent le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs, ainsi qu'à l'engagement de l'ensemble du capital humain. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise. Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.	Pour faire face à ces risques sociaux, le groupe Altarea pilote, au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines portée et mise en œuvre par des professionnels engagés combinant proximité opérationnelle et expertise, au service des collaborateurs: ■ en matière de recrutement : la diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associés à la dynamique accentuée de mobilité interne et au vivier des alternants stagiaires permettent de satisfaire les besoins de recrutement; ■ en matière d'intégration : un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif combinant on-boarding et re-onboarding constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des prises de poste au sein du Groupe. À cette occasion, les membres du comité exécutif expliquent et partagent leur vision du business; ■ en matière de formation: le Groupe porte une vision d'entreprise apprenante pour rendre chacun acteur et auteur de son parcours professionnel à travers une «Académie développeur de Talents» qui s'appuie sur un plan de développement des compétences stratégiques défini à partir des enjeux de chaque ligne d'activité. Le Groupe finance des actions d'envergure telles que les parcours métiers, les programmes managériaux comportant un volet sur les risques psychosociaux, une Académie digitale collaborative proposant de nombreux modules en matière de culture d'entreprise, techniques métiers et soft skills. L'accompagnement des jeunes à travers les contrats d'alternance représente également un enjeu majeur pour le Groupe; ■ en matière de fidélisation: le Groupe mène une politique dynamique et engageante en termes de mobilité et de promotion interne à travers des actions individuelles et collectives (entretiens professionnels, forum des métiers, site carrières avec les postes à pourvoir en ligne…). Une attention significative est portée à l'environnement et aux conditions de travail comme l'illustre le siège du Groupe conçu pour le bien-être des collaborateurs. L'offre «Altawellness» permet également d'accéder à une gamme complète de services: espace Santé du siège (soins, vaccinations, actions de prévention), services à la personne, accompagnement social et familial… ■ en matière de succession: un talent review annuel permet d'actualiser le vivier de talents et le plan de succession du Groupe. Des évaluations, du coaching et des parcours certifiants permettent d'accompagner les prises de postes stratégiques.

5.2.5.4 Risques liés à la sûreté, à la santé et à la sécurité publique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Sûreté L'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe, ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité, lequel peut être décorrélé de la réalité même du fait délictuel. Ainsi, un manquement dans la sécurité des biens et des personnes peut avoir un impact sur la fréquentation des centres commerciaux au travers d'une perte de confiance mais également sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains, de l'exploitation des résidences services et des nouvelles activités du Groupe que sont les énergies renouvelables, la logistique urbaine ou encore les data center, tant dans la promotion (chantiers) que dans l'exploitation. Enfin, l'activité régulée de gestion de portefeuilles (SGP) présente un risque supplémentaire de conformité aux contrôles des séparations physiques. Ces évènements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes ou encore de compromettre la confiance des tiers et d'atteindre son image.	La direction de la sûreté du Groupe, au sein de la direction de la prévention des risques Groupe, définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur 5 points : ■ une politique adaptée aux actifs du Groupe reposant notamment sur des mesures physiques et des processus de remontée d'informations ou de gestion des accès, des contrôles des zones sensibles, de la vidéo surveillance,...; ■ une interaction permanente avec les services de sécurité étatiques et locaux afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution des menaces, tant sur les centres commerciaux que pour les emprises bâtimentaires, les nouvelles activités ou les collaborateurs du Groupe; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté, ainsi que la montée en compétences des directions de centres, et l'appui aux directions construction et à l'exploitation des résidences services et des nouvelles activités du Groupe; ■ la gestion de crise : une politique définie, des outils et des procédures d'alerte, et une sensibilisation des collaborateurs; ■ des audits récurrents sur les différents actifs du Groupe pour diagnostiquer et réaliser les évolutions nécessaires aux changements conjoncturels; ■ une assistance et conseils en matière de sureté sur les actifs acquis ou acquérir par la SGP permet de se positionner en toute connaissance de cause de ce paramètre. À cela s'ajoute des tests et exercices qui ont été réalisés dans les centres commerciaux afin de faire évoluer les dispositifs et d'adapter la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace.
Santé et sécurité publique Altarea étant propriétaire et gestionnaire d'établissement accueillant du public, les actifs d'Altarea sont exposés à des problèmes liés à la santé, sûreté et sécurité, dont la survenance pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété mais aussi d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients. En sa qualité de propriétaire et/ou gestionnaire de ses constructions, installations ou terrains, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations;	Afin de limiter ces risques, le groupe Altarea respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité (amiante, légionnelles, termites). Il a mis en œuvre des outils de suivi des prescriptions émises par les commissions de sécurité et des observations des organismes agréés sur l'ensemble des centres commerciaux gérés. Pour les sites concernés par la nomenclature des ICPE, le Groupe fait réaliser l'entretien et la vérification périodique de ces installations, ce qui permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains. Des diagnostics sur les conditions d'accessibilité des parties communes et des travaux de mise en conformité le cas échéant, ont été réalisés sur 100% des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er janvier 2007. Les centres commerciaux construits depuis 2007 sont conformes dès l'origine. Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea met en place des installations de sécurité réglementaires, les fait entretenir par des sociétés qualifiées et vérifier par des organismes reconnus et certifiés. En ce qui concerne la qualité de l'air, Altarea se conforme aux réglementations et veille à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification et à leur entretien. Afin de garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, le Groupe distribue exclusivement de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers. La moitié des centres commerciaux sont concernés par des plans de prévention des risques naturels par rapport à des risques d'inondation, de mouvement de terrain ou de sécheresse. Aucun centre du Groupe n'est concerné par les risques miniers, technologiques et de pollution des sols. Enfin, la majeure partie des centres est située en zone de sismicité faible ou très faible.

5.3 Assurances

5.3.1 Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs et d'optimiser le transfert des risques liés à ces activités opérationnelles aux sociétés d'assurances partenaires. La direction des assurances, au sein de la direction des risques Groupe, a notamment pour missions:

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du Groupe, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers;
- l'identification et la quantification des risques assurables;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe;
- le pilotage des sinistres toute branche sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées et aux notations financières de première catégorie.

5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2024, valides à la date d'émission du présent document. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2024, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales) est estimé à plus de 16 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation**: le Groupe est assuré auprès de la compagnie CHUBB en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens «Tous Risques Sauf» et auprès de la compagnie ALLIANZ France pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial CAP3000, une couverture complémentaire de la valeur vénale ainsi qu'une couverture des pertes d'exploitation sur une durée de cinq ans ont été souscrites. Le volet dommages inclut également l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1er janvier 2025, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.
- **Actifs en construction:** des polices «Dommage Ouvrage» et «Tous Risques Chantier» sont souscrites auprès d'AXA, de MMA et de la SMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect «Dommage Ouvrage» et «Tous Risques Chantier» pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle:** Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles (dont les activités relevant de la Loi Hoguet) auprès de différents assureurs, et notamment QBE et MMA.
- **Assurance responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux** : souscrite auprès de la compagnie AXA pour couvrir l'ensemble des entités du Groupe.
- **Assurance Cyber** : souscrite auprès d'AXA XL couvrant les différentes activités produites par le Groupe.
- **Assurances diverses:** plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également: une police d'assurance dite «responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux» souscrite auprès de la compagnie AXA, une police cyber souscrite auprès de CHUBB, des polices d'assurance spécifiques aux nouvelles activités du Groupe (énergies renouvelables, gestion de patrimoine, logistique urbaine, *data center*).

6 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1 CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE 358

6.2 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 359

6.2.1 Gérance 360
6.2.2 Associé commandité 364
6.2.3 Conseil de surveillance 365
6.2.4 Direction 394
6.2.5 Informations complémentaires 396

6.3 RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 398

6.3.1 Principes et règles 398
6.3.2 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024 398
6.3.3 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025 408
6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2025 409

6.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL 412

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 412
6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale 2025 413

6.5 MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES 414

6.6 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE 415

6.1 Cadre du rapport et Code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi, en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, par le conseil de surveillance avec le concours de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Ce rapport a été examiné par le comité des rémunérations et par le comité des nominations et adopté par le conseil de surveillance lors de sa séance du 25 février 2025.

La Société a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Ce Code, révisé dernièrement en décembre 2022, est publié et consultable sur le site internet de l'AFEP (www.afep.com) ou celui du MEDEF (www.medef.com). La Société se réfère aux principes énoncés par ce Code, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, et à l'administrateur référent, ne peuvent être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple.

La Société se conforme aux prescriptions du Code AFEP-MEDEF, exception faite des recommandations précisées dans le tableau de synthèse ci-dessous qui ne sont pas appliquées compte tenu notamment de la forme de société en commandite par actions de la Société. Des explications et le cas échéant les mesures destinées à y remédier sont présentées conformément au principe *comply or explain*.

Recommandation	Rubrique du Code	Explications ou mesures destinées à y remédier
Conseil d'administration et stratégie	1	Dans la société en commandite par actions, la gérance est seule compétente pour examiner et décider les opérations d'importance stratégique. Toutefois le conseil de surveillance de la Société est consulté sur les engagements et opérations d'investissement/désinvestissement significatifs.
Dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général	3	Dans la société en commandite par actions, la direction est exercée par une gérance et le contrôle de la gestion est assuré par un conseil de surveillance. La gouvernance de la Société a donc une structure par nature duale et aucun choix quant à une quelconque dissociation des fonctions exécutives ne peut être opéré.
Dialogue avec les actionnaires	4	Les relations avec les actionnaires, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise sont du ressort de la gérance, assistée des équipes opérationnelles, en particulier la direction de la communication financière. Le conseil de surveillance considère que la procédure actuelle est satisfaisante au regard de mode de fonctionnement de la société en commandite par actions.
Conseil d'administration et la responsabilité sociale et environnementale (RSE)	5	Dans une société en commandite par actions, la gérance est seule compétente pour déterminer les orientations stratégiques, y compris en matière de RSE. Toutefois, la gérance présente au conseil de surveillance ses orientations stratégiques en matière RSE, les modalités de mise en œuvre de sa stratégie, le plan d'action y afférent et les horizons de temps dans lesquels ces actions correspondantes seront menées. La gérance informe annuellement le conseil des résultats obtenus. Aussi, le comité d'audit et de la RSE examine les sujets relatifs à la RSE.
Échelonnement des mandats des administrateurs	15	L'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2024 se verra proposer de procéder au renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance pour des durées distinctes afin de favoriser un renouvellement échelonné et harmonieux des mandats des membres du conseil de surveillance.
Composition du comité d'audit et de la RSE	17	Le comité d'audit et de la RSE est présidé par un membre indépendant et comprend en tout trois membres indépendants sur les cinq qui le composent au 31 décembre 2024, un membre qui était jusqu'alors indépendant ayant quitté ses fonctions au sein dudit comité. Le nombre de membres indépendants demeure très largement supérieur à celui prévu par le Code de commerce, lequel exige la présence d'un seul membre indépendant au comité d'audit. Aussi, avec soixante pour cent, la proportion de membres indépendants ne ressort que légèrement inférieure aux deux tiers recommandés par le Code AFEP-MEDEF. Bien qu'ayant estimé que la composition du comité, comportant uniquement des membres disposant de compétences financière ou comptable, sous la présidence d'un membre indépendant, demeurait pleinement satisfaisante pour un fonctionnement efficace du comité et la réalisation de travaux approfondis sur les sujets abordés. Le conseil de surveillance s'est depuis lors mis en conformité avec cette recommandation du Code AFEP-MEDEF, en ne remplaçant pas Léonore Reviron au comité d'audit et de la RSE suite à sa démission de son mandat de membre du conseil de surveillance au 20 février 2025, ledit comité étant désormais composé de quatre membres dont trois qualifiés d'indépendants.
Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux	18	Dans une société en commandite par actions, l'établissement du plan de succession de la gérance relève des attributions de l'associé commandité et non du conseil de surveillance ou de l'un de ses comités. Aussi, la société Altafi 2, actuellement unique gérante commanditée de la Société, est dirigée par un président et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à toute période de vacance, les statuts d'Altafi 2 stipulant notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.
Détention d'actions par les dirigeants mandataires sociaux	24	La société Altafi 2, unique dirigeant mandataire social de la Société, est membre du concert formé autour du fondateur du Groupe, Alain Taravella, représentant plus de 45 % du capital et des droits de vote de la Société (cf. § 7.1.6 ci-dessous). Par ailleurs, Altafi 2 est l'unique associée commanditée de la Société. Les actions détenues par le concert susmentionné sont inscrites au nominatif et les parts de commandité détenues par Altafi 2 ne sont pas négociables. Au regard de cette situation et de la forme de commandite par actions de la Société, il n'apparaît pas opportun de prévoir une règle spécifique de conservation d'une quantité minimum d'actions pour la gérance.

6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance

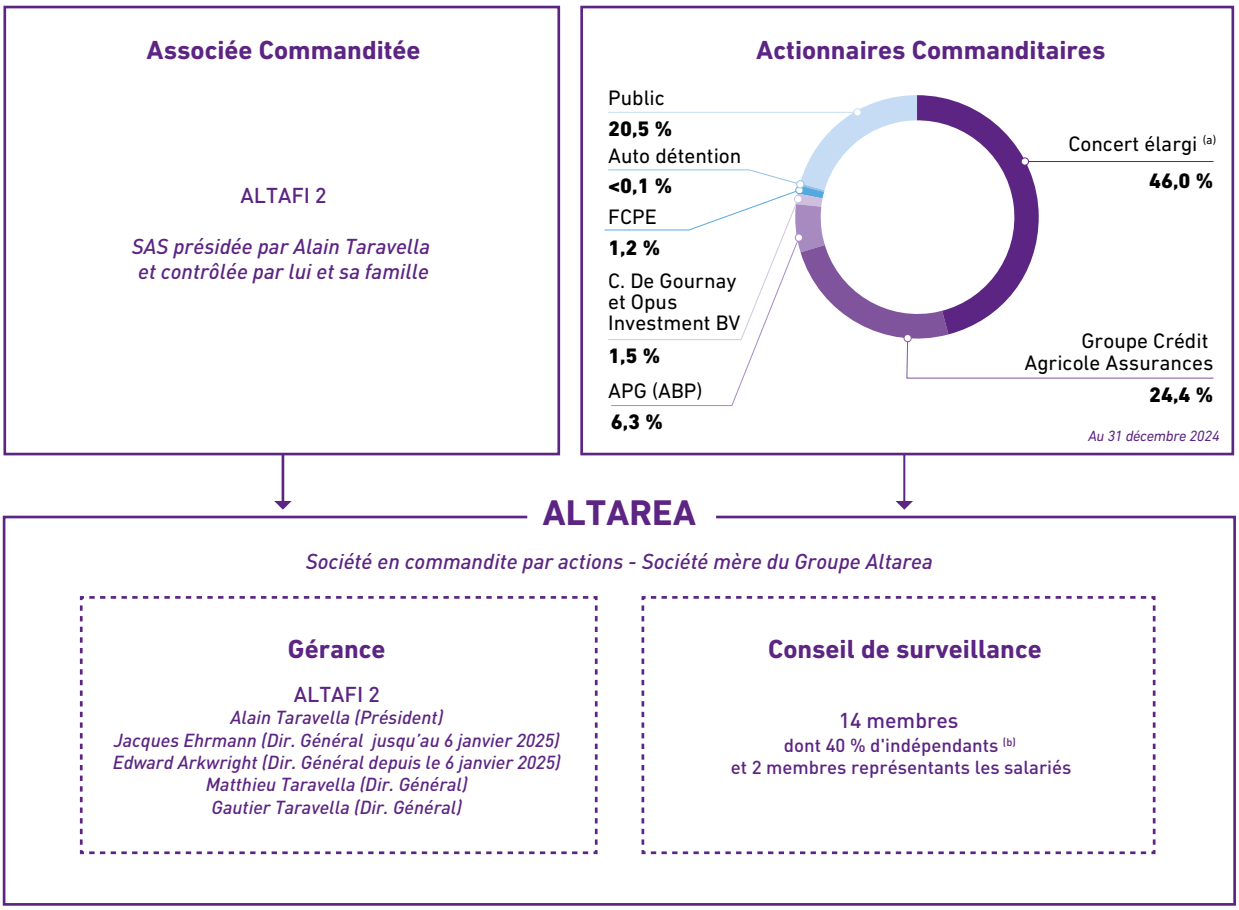
Altarea étant organisée sous la forme de société en commandite par actions (SCA), elle est dirigée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance, lequel est présidé par un membre indépendant et composé de plus d'un tiers de membres indépendants. La gouvernance d'Altarea a donc une structure par nature duale.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

Cette forme sociale, adoptée depuis 2007 par les actionnaires d'Altarea après lancement d'une offre publique de retrait conformément à la réglementation en vigueur, permet notamment, de par sa souplesse, la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, tout en assurant la pérennité de l'entreprise dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

Présentation synthétique de la structure d'organisation d'Altarea au 31 décembre 2024 :



(a) Concert existant entre les fondateurs, Alain Taravella et Jacques Nicolet, ainsi que les membres de leurs familles respectives et les sociétés qu'ils contrôlent, et, jusqu'au 6 janvier 2025, Jacques Ehrmann en tant qu'actionnaire et directeur général d'Altafi 2 (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous)
(b) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

6.2.1 Gérance

Composition

La direction de la Société est assurée par une gérante unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée de la Société. Altafi 2 est présidée par Alain Taravella, Président-Fondateur du Groupe.

Altafi 2

Gérante

Altafi 2 est une société par actions simplifiée ayant son siège social est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, dont le capital est intégralement détenu par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société en 2012 et a été renouvelée dans ces fonctions pour une nouvelle durée de dix années à compter du 2 janvier 2022.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella. Edward Arkwright a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 1er juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Matthieu et Gautier Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Alain Taravella

Président d'Altafi 2
Fondateur du groupe Altarea

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14).

Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors. Il est également président d'AltaGroupe.

Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.

Jacques Ehrmann

Directeur général d'Altafi 2
jusqu'au 6 janvier 2025

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960 à Paris (75).

Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général de 1989 à 1995. Il a ensuite rejoint successivement les directions générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que directeur général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercialys et de Green Yellow et en est le président directeur général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la direction générale du groupe Carrefour et sera notamment directeur exécutif en charge du Patrimoine, du Développement Partenariat International et Innovation. Il ajoute à cette fonction celle de président directeur général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux, en avril 2014, et la supervision de la direction fusions-acquisitions du Groupe Carrefour en 2015. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le Groupe en tant que directeur général Altarea et, plus spécifiquement, de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société. Il quitte ses fonctions de directeur général d'Altafi 2, le 6 janvier 2025. Il a également été de 2019 à 2023 président de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.

Edward Arkwright

Directeur général d'Altafi 2
à compter du 6 janvier 2025

De nationalité française, Edward Arkwright est né en 1974 à Paris (75).
Il est diplômé de Sciences Po, de l'Essec et d'un DEA d'histoire contemporaine. Il a commencé sa carrière comme administrateur du Sénat. Il devient ensuite conseiller au cabinet des ministres de l'économie, des finances et de l'industrie ainsi que des ministres du budget et de la réforme de l'État de 2002 à 2004 et de 2005 à 2007. Auprès de Jean-François Copé, il supervise notamment la réforme de la politique immobilière de l'État. En mai 2007, il rejoint la Caisse des Dépôts comme directeur de cabinet du directeur général, Augustin de Romanet, puis à partir de 2009, comme directeur de la stratégie et du développement durable. En décembre 2012, il est nommé au comité exécutif d'Aéroports de Paris dont il devient en 2013 directeur général adjoint finances et stratégie, puis en juin 2016 directeur général exécutif. Il préside également le conseil d'administration de TAV Airports, HubOne, ADP International et ADP Invest. Parallèlement, il est administrateur de Choose Paris Région et de Paris and Co. Au sein du groupe ADP, Edward Arkwright a plus particulièrement été en charge de la stratégie du groupe et de ses métiers, notamment immobilier, de sa transformation, du développement international, des projets de mobilités et d'innovation. Le 6 janvier 2025, il rejoint le Groupe en tant que directeur général Altafi 2, gérante d'Altarea.

Matthieu Taravella

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris (75).
Diplômé de Babson College, il a entamé sa carrière dans l'immobilier en travaillant pour Constructa US, puis pour Altarea France. Par la suite, il a fondé la galerie Sakura qu'il a revendue en 2017. La même année, il a créé le Groupe Locus, spécialisé dans le développement et l'exploitation de résidences para-hôtelières sous la marque Beauquartier, dont il est Président. Il est Directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Gautier Taravella

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maison-Lafitte (78).
Ingénieur en aéronautique diplômé de l'ISAE, il a commencé sa carrière pendant près de 15 ans (2003-2017) au sein des bureaux d'étude de Thales et Airbus. Puis il a créé en 2017 sa propre société d'études et de développement logiciel de solutions pour bâtiments intelligents, Via Aurelia Solutions, dont il est Président. Il est Directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2024

Dirigants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2024 – Au sein du Groupe	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2024 – Hors du Groupe	Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
Altafi 2 Gérant	■ *Gérante commanditée de SCA :* Altarea◆■(a) ; NR21◆■ ■ Gérante de SCA : Altareit◆■(b)	-	-
Alain Taravella Président d'Altafi 2	■ *Représentant Altafi 2, gérante :* Altarea◆■(a) ; NR21◆■ ; Altareit◆■(b)	■ *Président :* Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 5 ; Altafi 7 ; Altafi 8 ; Altafi 9 ;Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) ■ *Représentant permanent d'Altarea, Administrateur :* Semmaris ; ■ *Représentant Alta Patrimoine, gérante :* SCI Matignon Toulon Grand Ciel	■ *Président :* Foncière Altarea SAS◆ ; Altafi 6 ; Atlas ■ *Cogérant :* Altarea◆■ ■ *Administrateur :* Pitch Promotion SAS◆ ■ *Représentant Altarea, président :* Alta Développement Italie◆ ; Alta Mir◆ ■ *Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères :* Alta Spain Archibald BV◆●, Alta Spain Castellana BV◆●, Altalux Spain◆ ; Altalux Italy◆●. ■ *Représentant Atlas, cogérante :* Altarea◆■ ■ *Représentant Alta Patrimoine, gérante :* SNC ATI ; SNC Altarea Commerce ■ *Représentant Altafi 3, gérante :* SIAP Rome◆ ; SIAP Paris ; SIAP Helsinki
Jacques Ehrmann Directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025)	■ *Gérant* : Altarea Management SNC◆ ; Cogedim Gestion (SNC)◆ ■ *Directeur général* : Alta Mir◆ ■ *Représentant Altafi 2, gérante :* Altarea◆■(a) ; NR21◆■ ; Altareit◆■(b)	■ *Directeur général* : Altafi 2 ■ *Membre du Directoire :* Frojal ■ *Président :* Tamlet ■ *Membre du conseil de surveillance :* Edmond de Rothschild (France) ■ *Cogérant :* Jakevero (SCI) et Testa (SC) ■ *Représentant permanent de Frojal, membre du conseil de surveillance :* Lefebvre Sarrut	■ *Président* : Cogedim SAS◆ ■ *Gérant* : Cogedim Développement◆ ; Cogedim Entreprise◆ ; Cogedim Citalis◆ ■ *Membre du conseil de surveillance :* Financière SPL◆ ; Woodeum SAS◆ ■ *Administrateur* : Edmond de Rothschild S.A. ; Pitch Promotion SAS◆ ■ *Président :* Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex. CNCC)
Matthieu Taravella Directeur général d'Altafi 2	■ *Représentant Altafi 2, gérante :* Altarea◆■(a) ; NR21◆■ ; Altareit◆■(b)	■ *Président :* Locus Investissement ; Alleverat ■ *Directeur général :* Altafi 2; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine) ■ *Gérant :* Locus Beauquartier, Suit up	■ *Gérant :* Galerie Sakura
Gautier Taravella Directeur général d'Altafi 2	■ *Représentant Altafi 2, gérante :* Altarea◆■(a) ; NR21◆■ ; Altareit◆■(b)	■ *Président :* Via Aurelia Solutions, Golf Alpha Loc ■ *Directeur général :* Altafi 2; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine)	-

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

(a) *Altarea est notamment présidente d'Alta Blue◆ (présidente d'Aldeta◆) et de Foncière Altarea◆, gérante de Foncière Altarea Montparnasse◆ et de SNC Altarea EnR Holding◆ (présidente de SAS EnR Richelieu◆), administrateur de la Semmaris, membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers◆ et membre du conseil de surveillance de la SCPI Alta Convictions.*

(b) *Altareit est notamment présidente de Cogedim◆ (gérante de CSI◆ et présidente d'Alta Richelieu◆ et de Cogedim Office Partners◆), Alta Faubourg◆ (présidente de W-Pi Promotion◆), Alta Penthièvre◆ (présidente d'Altacom◆), Alta Percier◆ et Alta Percier Holding◆. Elle est également membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers.*

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2024 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.1.6 ci-dessous.

Nomination et cessation des fonctions
(article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.2 des statuts. Dans l'attente de cette (ou de ces) nomination(s), la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité. La Société ne comptant actuellement qu'un seul associé commandité assumant de surcroît les fonctions de gérant, cette révocation est ainsi inenvisageable aussi longtemps que cette situation demeurera.

Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *prorata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 des statuts jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Pouvoirs
(article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

Identité

L'unique associé commandité est la société Altafi 2 présentée ci-dessus au paragraphe 6.2.1, laquelle est par ailleurs gérante. Altafi 2 détient les 10 parts de commandité existantes, d'une valeur nominale unitaire de 100 euros.

Nomination et cessation des fonctions
(articles 21 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi ou en raison de la transformation de la Société dans les conditions fixées ci-après.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commandité (en l'occurrence, Altafi 2, à la date du présent document) ;
- Alain Taravella viendrait à perdre le contrôle direct ou indirect, au sens de l'article L. 233-3 I, de la société associée commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal, ou serait en état d'incapacité physique ou légale avérée ;
- la transformation de la Société en société anonyme proposée à l'assemblée générale des actionnaires par un actionnaire détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société,

les actionnaires peuvent décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en assemblée général extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

Dans le cas où l'associé ayant perdu la qualité de commandité était seul commandité, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra être convoquée par la gérance, ou à défaut, par le président du conseil de surveillance, dans les soixante jours de la perte de la qualité de commandité dudit associé, afin de désigner un ou plusieurs associés commandités.

À défaut de désignation d'un ou plusieurs associés commandités dans ce délai, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra procéder à la transformation de la société en société anonyme.

Sous réserve des dispositions des articles L. 221-15 et L. 221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité, ce dernier (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants droit) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, cent vingt mille nouvelles actions de la Société de 15,28 euros de valeur nominale (ce nombre d'actions étant ajusté en cas de modification de la valeur nominale des actions). L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

Pouvoirs

Le ou les associés commandités sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Ils disposent en contrepartie d'un certain nombre de pouvoirs structurants en vertu de la loi et des statuts, faisant d'eux une partie prenante importante du fonctionnement et de l'organisation de la Société.

Notamment, ils :

- nomment ou révoquent les gérants ;
- établissent la politique de rémunération de la gérance devant être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, après consultation pour avis du conseil de surveillance statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations (cf. §.6.3 ci-dessous) ;
- approuvent les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés devant être soumis à l'approbation des actionnaires, sauf si le(s) commandité(s) sont également tous gérants comme c'est le cas à la date du présent document ;
- autorisent préalablement l'adoption de toute délibération par l'assemblée générale des actionnaires, à l'exception de celles relatives (i) à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, auxquelles les commandités ne participent pas s'ils sont actionnaires, (ii) à l'élection des commissaires aux comptes et (iii) à la transformation de la Société en société anonyme dans les hypothèses prévues à l'article 24.2 des statuts.

Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent pas participer au vote des résolutions correspondant à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

En application de l'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société, l'associé commandité a droit en cette qualité à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel (cf. §.7.4 ci-dessous sur la politique de dividende de la Société).

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Présentation synthétique du conseil de surveillance au 31 décembre 2024

Christian de Gournay
Président du conseil de surveillance
Membre indépendant
72 ans - Fin de mandat : AG 2025

Najat Aasqui
Représentant permanent de Predica
Membre lié au Groupe CAA
42 ans - Fin de mandat : AG 2025

Marie-Catherine Chazeaux
Membre représentant les salariés
55 ans - Fin de mandat : 20/09/2027

Alain Dassas
Représentant permanent d'APG
Membre indépendant
78 ans - Fin de mandat : AG 2025

Matthieu Lance
Membre lié au Groupe CAA
56 ans - Fin de mandat : AG 2025

Eliane Frémeaux
Membre indépendant
83 ans - Fin de mandat : AG 2025

Catherine Leroy
Représentant permanent d'Alta Patrimoine
Membre lié au Concert des Fondateurs
43 ans - Fin de mandat : AG 2028

Philippe Jossé
Représentant permanent d'ATI
Membre lié au Concert des Fondateurs
69 ans - Fin de mandat : AG 2027

Nicolas Deuzé
Membre représentant les salariés
39 ans - Fin de mandat : 21/07/2025

Philippe Mauro
Membre du conseil de surveillance
68 ans - Fin de mandat : AG 2025

Jacques Nicolet
Membre lié au Concert des Fondateurs
68 ans - Fin de mandat : AG 2025

Léonore Reviron
Membre lié au Concert des Fondateurs
39 ans - Fin de mandat : 20/02/2025

Michaela Robert
Membre indépendant
55 ans - Fin de mandat : AG 2028

Dominique Rongier
Membre du conseil de surveillance
79 ans - Fin de mandat : 13/02/2025 (†)

Conseil de surveillance

14 membres
dont **2 représentants des salariés**

42 % d'indépendants [1]
dont le président

42 % de femmes

8 ans d'ancienneté moyenne [2]
et 60 ans d'âge moyen

4 comités spécialisés du conseil

P = Président du comité

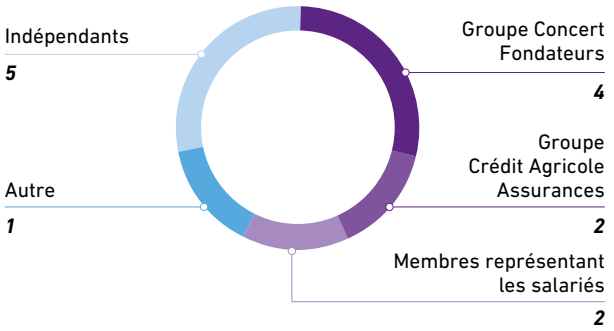
Comité d'audit et de la RSE
5 membres
60 % d'indépendants
dont la présidente

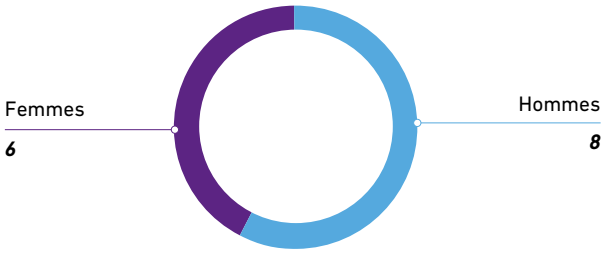
Comité des rémunérations
5 membres
75 % d'indépendants[1]
dont le président

Comité des nominations
4 membres
50 % d'indépendants
dont le président

Comité des investissements
5 membres
40 % d'indépendants
dont le président

Une composition équilibrée





(a) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
(b) En tenant compte de l'ancienneté du représentant permanent en présence d'une personne morale membre du conseil de surveillance.

6.2.3.2 Composition

Synthèse de la composition du conseil au 31 décembre 2024

Nom ou dénomination sociale	Représentant permanent	Nationalité	Âge	Sexe	Indépendance	Mandats dans des sociétés cotées[a]	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Échéance du mandat[b]	Ancienneté au conseil[c]	Comités du conseil: Audit et RSE	Rémunérations	Nominations	Investissements	Assiduité[d]
Christian de Gournay *Président du conseil* *Membre indépendant*			72		✓		05/03/2014	23/05/2019	AG 2025	11			P	P	100 %
APG (ABP)[e] *Membre indépendant*	Alain Dassas		78		✓		20/11/2015 (RP : 20/11/2015)	23/05/2019	AG 2025	9	◆	P		◆	100 %
Alta Patrimoine *Membre*	Catherine Leroy		43				02/03/2020 (RP : 22/02/2022)	24/05/2022	AG 2028	3		◆			100 %
ATI *Membre*	Philippe Jossé		69				20/05/2009 (RP : 25/02/2021)	29/06/2021	AG 2027	4				◆	100 %
Marie-Catherine Chazeaux *Membre représentant les salariés*			55				20/09/2018	26/09/2024	20/09/2027	6		◆			100 %
Nicolas Deuzé *Membre représentant les salariés*			39				21/07/2022	-	21/07/2025	2					100 %
Éliane Frémeaux *Membre indépendant*			83		✓		27/06/2013	23/05/2019	AG 2025	12	◆				100 %
Matthieu Lance *Membre*			56			4	07/03/2022	-	AG 2025	3			◆		86 %
Philippe Mauro *Membre indépendant*			68		✓		26/02/2019	05/06/2024	AG 2025	6		◆			100 %
Jacques Nicolet *Membre*			68				26/06/2007	23/05/2019	AG 2025	18			◆	◆	100 %
Predica *Membre*	Najat Aasqui		42			2	26/06/2007 (RP : 11/03/2019)	23/05/2019	AG 2025	6	◆			◆	75 %
Léonore Reviron[f] *Membre*			39				26/02/2019	24/05/2022	20/02/2025	6	◆				100 %
Michaela Robert *Membre indépendant*			55		✓	1	15/04/2016	24/05/2022	AG 2028	9	P	◆	◆		100 %
Dominique Rongier[g] *Membre*			79				20/05/2009	29/06/2021	13/02/2025 (†)	16					50 %

● = Membre du comité – P = président du comité – RP = Représentant permanent

(a) Nombre de mandats exercés dans des sociétés cotées (hors Altarea et sociétés cotées de son groupe), y compris étrangères – En présence d'une personne morale membre du conseil, les mandats ici visés sont ceux exercés par son représentant permanent, directement ou indirectement.
(b) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.
(c) En tenant compte de l'ancienneté du représentant permanent en cas de personne morale membre du conseil de surveillance.
(d) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2024.
(e) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.
(f) Démission en date du 20 février 2025
(g) Décédé le 13 février 2025.

Changements intervenus depuis le 1er janvier 2024

Organe	Arrivée	Renouvellement	Départ
Conseil de surveillance	**Altager** *cooptée par le conseil de surveillance du 27/02/2024 en remplacement de ATI*	**Philippe Jossé** *antérieurement représentant permanent d'ATI, désignée par son successeur, Altager, en qualité de représentant permanent au conseil de surveillance* **Philippe Mauro** *par l'assemblée générale du 05/06/2024 pour une durée d'un an* **Marie-Catherine Chazeaux** *par le CSE Altarea du 26/09/2024 pour une durée de trois ans*	**ATI** *démission avec effet au 27/02/2024* **Dominique Rongier** *fin de mandat le 13/02/2025 (†)* **Léonore Reviron** *démission en date du 20/02/2025*
Comité d'audit et de la RSE	**Predica** (représentée par Najat Aasqui) *désignée par le conseil de surveillance du 07/11/2024 en remplacement de Matthieu Lance*	-	**Matthieu Lance** *remplacé par Predica par le conseil de surveillance du 07/11/2024* **Léonore Reviron** *démission en date du 20/02/2025*
Comité des rémunérations[(a)]	**Alta Patrimoine** (représentée par Catherine Leroy) *désignée par le conseil de surveillance du 07/11/2024*	-	-
Comité des nominations[(a)]	**Christian de Gournay**, **Matthieu Lance**, **Jacques Nicolet** et **Michaela Robert** *désignés par le conseil de surveillance du 07/11/2024*	-	-
Comité des investissements	-	-	-

(a) Le conseil de surveillance du 7 novembre 2025 a décidé la création d'un comité des nominations distinct du comité des rémunérations.

Modalités de nomination des membres du conseil

Conformément à l'article 15 des statuts, le conseil de surveillance doit être composé d'un nombre minimum de trois membres, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, procéder par cooptation à la nomination d'un nouveau membre à titre provisoire et, sous réserve de la ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Procédure de sélection de nouveaux membres indépendants

La procédure de sélection des membres indépendants du conseil de surveillance est décrite ci-dessous.

Cadrage

- Définition du profil recherché par le comité des nominations et/ou son Président au regard de la politique de diversité du conseil et des besoins identifiés de compétences, expertises et/ou expériences afin de favoriser la complémentarité des membres

Candidatures

- Présélection par le comité des nominations des candidats à contacter sur la base d'une liste préétablie par le Président, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet de recrutement spécialisé et l'appui des ressources internes de la Société. Le comité des nominations vérifie l'adéquation des profils proposés avec les besoins identifiés (indépendance, notamment) et, le cas échéant, établit un ordre de préférence.

Entretiens / Sélection

- Entretien avec les candidats présélectionnés par le Président du comité des nominations.
- Validation du choix du candidat par le conseil de surveillance sur recommandation du comité.

Désignation

- Proposition de nomination du candidat choisi soumise aux actionnaires réunis en assemblée générale, ou
- Cooptation du candidat par le conseil de surveillance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale des actionnaires.

Durée des mandats des membres du conseil

La durée (renouvelable) du mandat des membres du conseil fixée par les statuts est de quatre ans [1]. Pour favoriser un renouvellement échelonné et harmonieux du conseil de surveillance, l'assemblée générale peut également procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée de un, deux ou trois ans.

La durée du mandat des membres représentant les salariés est fixée à trois ans. Il est renouvelable sans limitation.

Détention d'actions par les membres du conseil

Les statuts de la Société prévoient l'obligation pour chaque membre du conseil de surveillance de détenir au moins une action de la Société.

Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le règlement intérieur du conseil de surveillance, mis à jour le 27 février 2024, complète cette obligation en stipulant que les membres du conseil de surveillance doivent détenir un nombre minimum de 50 actions de la Société.

Conformément à la loi, les membres représentant les salariés n'ont pas l'obligation de détenir un nombre minimum d'actions de la Société.

Par ailleurs, cette obligation complémentaire prévue au règlement intérieur du conseil de surveillance ne s'applique pas :

- aux représentants permanents des membres personnes morales ;
- aux membres personnes physiques liés à un actionnaire personne morale de manière formelle et ne percevant pas de rémunération à titre personnel en vertu de leur mandat.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024	
Christian de Gournay[a]	329 278
APG	1 378 816
Alain Dassas *(Représentant permanent d'APG)*	-
Alta Patrimoine	3 043 996
Catherine Leroy *(Représentant permanent d'Alta Patrimoine)*	5 520
Altager	1 341 864
Philippe Jossé *(Représentant permanent d'Altager)*	26 273
Éliane Frémeaux	550
Matthieu Lance[b]	1
Philippe Mauro	9 762
Jacques Nicolet[c]	10 499
Predica[d]	4 684 298
Najat Aasqui *(Représentant permanent de Predica)*	-
Léonore Reviron	3 108
Michaela Robert	495
Dominique Rongier	108

(a) Directement et indirectement, via la société Opus Investment BV.
(b) Détention globale du groupe Crédit Agricole Assurances dont Predica fait partie, cette dernière ne percevant pas de rémunération au titre de sa présence aux réunions du conseil et de ses comités.
(c) Directement et indirectement, via la société Everspeed.
(d) Détention directe et indirecte du groupe Crédit Agricole Assurances dont Predica fait partie.

(1) L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a modifié les statuts aux fins de réduire de six à quatre années la durée des mandats des membres du conseil de surveillance, étant précisé que les mandats des membres du conseil de surveillance en poste se poursuivront jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination

Propositions à l'assemblée générale 2025

Les mandats des sept membres suivants du conseil de surveillance viennent à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée en 2025 à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 : Christian de Gournay, Eliane Frémeaux, Matthieu Lance, Jacques Nicolet, Philippe Mauro, et les sociétés Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool et Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole.

Philippe Mauro et Eliane Frémeaux ayant d'ores et déjà fait connaître leur intention de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats, l'assemblée générale 2025 se verra notamment proposer, en adéquation avec la politique de diversité au sein du conseil de surveillance et sur recommandation du comité des nominations validée par le conseil de surveillance, le renouvellement des membres suivants :

- Christian de Gournay (renouvellement proposé pour deux ans) : membre depuis 11 ans, il apporte au Conseil sa solide expérience et sa connaissance approfondie du domaine immobilier qu'il connait particulièrement bien pour avoir été de 1994 à 2002 directeur général adjoint des AGF en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières, et président du Directoire de Cogedim pendant plus de 10 ans. Auparavant, cet ancien élève d'HEC et de l'ENA, a travaillé au Conseil d'État puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires Membre indépendant, il préside le conseil de surveillance et siège au comité des nominations et au comité des investissements qu'il préside également.
- Jacques Nicolet (renouvellement proposé pour deux ans) : membre depuis 17 ans, il connaît particulièrement bien le Groupe pour avoir cofondé Altarea avec Alain Taravella, aux côtés duquel il participe au concert actionnarial depuis la cotation en 2004. Il apporte au Conseil une large palette de compétence, ainsi que sa riche expérience entrepreneuriale, étant par ailleurs le fondateur et dirigeant du groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger. Il a une parfaite connaissance des enjeux liés à l'immobilier pour avoir été successivement directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances, puis directeur général délégué et président du conseil de surveillance d'Altarea. Il est membre du comité des nominations et du comité des investissements.
- Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (renouvellement proposé pour quatre ans) : compagnie d'assurances, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurances du groupe Crédit Agricole, deuxième groupe actionnarial de la Société avec une détention globale de 24,43% du capital et des droits de vote théoriques au 31 décembre 2024. Predica est un actionnaire de long terme pour être entré au capital en 2005. Son représentant permanent au conseil depuis 2019 est Najat Aasqui, Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance et d'une Maîtrise d'Economie, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise. Elle connait bien les enjeux des sociétés cotées immobilières. Najat Aasqui est membre du comité d'audit et de la RSE et au comité des investissements.
- Matthieu Lance (renouvellement proposé pour trois ans) : membre désigné par Crédit Agricole Assurances au sein duquel il est Directeur Adjoint des Investissements, responsable des actifs réels et des participations depuis 2022, il siège au conseil de surveillance depuis 2022. Diplômé de l'Ecole Centrale de Paris et ayant une carrière developpée depuis plus de trente ans dans le secteur bancaire, sa grande compétence en finance et M&A viennent notamment renforcer cette expertise au sein du conseil de surveillance sa connaissance de la dans de nombreux secteurs d'activités. Il est membre du comité des nominations.
- Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool ("APG") (renouvellement proposé pour deux ans) : cette entité de droit néerlandais fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas. Troisième bloc actionnarial de la Société avec une détention globale de 6,30% du capital et des droits de vote théoriques au 31 décembre 2024, APG est un actionnaire de long terme pour être entré au capital dès 2008. Son représentant permanent au conseil depuis 2015 est Alain Dassas, diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master in Management Science de l'Université de Stanford, professionnel reconnu de la finance et de l'industrie ayant notamment exercé à l'international. Alain Dassas siège au Comité des rémunérations qu'il préside, et est membre du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements. APG est qualifié de membre indépendant du conseil de surveillance conformément aux critères du Code Afep-Medef, le comité des nominations ayant notamment considéré que celui-ci n'entretenait pas de relation d'affaires significatives avec le Groupe.

Les renseignements complets concernant ces membres et leur participation aux réunions sont présentés ci-dessous aux paragraphe « Présentation des membres du conseil », « Expertises et compétences des membres » et « Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2024 ».

La diversité des profils et l'expertise et l'expérience reconnues de chacun de ces membres dont le renouvellement est sollicité seront des atouts pour le conseil de surveillance, afin notamment de permettre une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe.

Afin de favoriser la mise en place effective de l'échelonnement harmonisé des mandats des membres du conseil, les mandats seraient renouvelés pour des durées distinctes comme indiqué ci-dessus pour chacun d'eux.

Aussi, suivant les recommandations du comité des nominations, le Conseil de surveillance a également :

- a rendu hommage à Dominique Rongier, décédé le 13 février 2025, saluant son engagement et ses expertises qui ont marqué la gouvernance de la Société pendant plus de seize ans, notamment en tant que Président du Comité d'Audit de 2014 à 2022 ;
- pris acte de la démission de Léonore Reviron de ses mandats de membre du conseil et du comité d'audit et de la RSE en date du 20 février 2025 ;
- décidé de proposer, dans le cadre du resserrement des effectifs du Groupe, de passer à une composition de 12 à 10 membres (hors représentants des salariés), avec la répartition suivante :
  - 3 membres liés au concert des fondateurs,
  - 2 membres liés au groupe Crédit Agricole Assurances,
  - 5 membres indépendants (dont le représentant permanent d'APG) ;
- en conséquence, a décidé de ne pas procéder au remplacement du mandat de Léonore Reviron et du mandat de Dominique Rongier,

- validé la finalisation du processus de sélection de deux nouveaux membres indépendants en remplacement d'Eliane Frémeaux et de Philippe Mauro, et proposé les nominations par l'assemblée générale 2025 (pour des mandats d'une durée de 4 ans) de :
  - Isabelle Rossignol, 63 ans, diplômée de l'école de HEC. Elle dispose d'une expérience de plus de 40 ans dans l'immobilier. Après avoir commencé sa carrière en 1983 à l'UAP où elle occupe notamment les fonctions de Responsable de la gestion immobilière sous-traitée et de Directeur-adjoint de la gestion immobilière interne, elle rejoint en 1998 le groupe Axa en qualité de Secrétaire Général d'Axa Assurances, devenant par la suite Directeur de la distribution en charge des particuliers et des professionnels pour la région Ile-de-France. En 2006, elle intègre AGF Immobilier (devenu Allianz Real Estate France en 2009) en tant que Directrice commerciale puis Directrice de l'Asset Management. En 2011, elle devient Directrice Générale Adjointe d'Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille de SCPI et d'OPCI, filiale du groupe Allianz. Elle rejoint le groupe AEW de 2012 à 2021, en charge notamment du pôle Grand Public, étant notamment nommée Présidente du Directoire de Ciloger en 2012 et Directrice Générale Déléguée d'AEW Ciloger en 2017. Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Isabelle Rossignol a par ailleurs été présidente de la commission Fonds immobiliers de l'Association française de la gestion financière (AFG) et vice-présidente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Elle a également été présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier de 2017 à 2020. Elle est membre active de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier qu'elle a présidé.
  - Pâris Mouratoglou, 84 ans, diplômé de l'Ecole Polytechnique. Il débute sa carrière comme économiste chez IBM avant de rejoindre le groupe de promotion immobilière Grands Ports de France en tant qu'associé et gérant. En 1979, il fonde le groupe Énergies en France, en association avec William Kriegel et Lazard Frères, puis avec la Compagnie Générale des Eaux. Il construit et exploite alors une cinquantaine d'usines hydroélectriques en Europe. En 1983, il cofonde Sithe Energies aux États-Unis avec William Kriegel et Vivendi, une société cotée au NYSE qui devient l'un des plus grands producteurs privés d'électricité au monde. En 1988, il crée SIIF, spécialisée dans la construction et l'exploitation de centrales de cogénération connectées aux réseaux électriques. Dès 1994, SIIF se développe dans l'hydroélectrique, l'éolien et le photovoltaïque, notamment dans les départements d'Outre-Mer et en Polynésie. En 2000, EDF entre au capital de SIIF, qui devient EDF Energies Nouvelles (EEN) en 2004. EEN s'implante alors en Europe et en Amérique du Nord, avant d'être introduite en Bourse en 2006. En 2011, elle exploite plus de 4 000 MW de capacités éoliennes et solaires, devenant un leader mondial des énergies renouvelables. À la suite de l'OPA lancée par EDF en 2011, EREN, holding du groupe Mouratoglou, cède sa participation dans EEN. Il fonde alors, avec David Corchia (ancien Directeur Général d'EEN), plusieurs filiales, dont EREN Renouvelables et l'Académie de Tennis Mouratoglou, gérée par son fils Patrick. En 2015, EREN Renouvelables ouvre son capital à Bpifrance, FFP, Tikehau et Nextworld, puis à TotalEnergies en 2017. Elle développe, construit et exploite des centrales éoliennes et solaires en Europe, Asie centrale et orientale, Australie, Afrique et Amérique latine. En juillet 2023, TotalEnergies, exerçant son option d'achat, acquiert 100 % des actions de Total Eren, qui possède alors 3 500 MW de centrales en fonctionnement et plusieurs milliers de MW en développement. Depuis, EREN poursuit son expansion dans de multiples pays et technologies des énergies renouvelables : efficacité énergétique, stockage, fourniture de chaleur et climatisation décarbonées pour le résidentiel, le tertiaire et l'industrie, ainsi que le traitement de l'eau et des déchets agricoles. En parallèle, le Groupe Sport Mouratoglou développe son activité à travers l'Académie de Tennis, ainsi que des clubs de tennis, trampoline, padel et foot à 5 en Europe et aux États-Unis..

Ces évolutions visent à garantir un équilibre optimal au sein du Conseil de surveillance, en conformité avec les meilleures pratiques de gouvernance.

Politique de diversité

Le conseil de surveillance réalise régulièrement une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs.

Le conseil de surveillance constate que sa composition actuelle est équilibrée et estime qu'elle est satisfaisante dans la mesure où elle comporte au 31 décembre 2024 :

- 5 femmes et 7 hommes ;
- 2 membres représentants les salariés dont une femme et un homme ;
- 5 membres indépendants, soit 42 % de ses membres [1], dont le président du conseil ;
- des membres représentant le concert des fondateurs et les principaux commanditaires ;
- des membres ayant une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement ;
- des membres, actifs et assidus, possédant ensemble une riche diversité de compétences, d'expériences et d'expertises en lien avec les activités et métiers du Groupe ;
- des membres ayant entre 39 et 83 ans, avec une moyenne d'âge de 60 ans, le nombre de membres ayant dépassé 75 ans étant en deçà de la limite statutaire du tiers.

(1) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF

Tableau de synthèse de la politique de diversité

Critère	Politique et objectifs visé	Modalités de mise en œuvre et résultats obtenus
Représentation des femmes et des hommes	Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil de surveillance et des comités. Respect des dispositions de la Loi Copé-Zimmerman du 27 janvier 2011 qui prévoient un minimum de 40 % de membres d'un même genre dans les conseils. Parité au sein des membres représentant les salariés.	Le conseil considère que la composition actuelle correspond à une représentation équilibrée des hommes et des femmes : ■ 42 % de femmes au sein du conseil de surveillance ; ■ 80 % de femmes au sein du comité d'audit et de la RSE ; ■ 60 % de femmes au sein du comité des rémunérations en incluant la représentante des salariés ; ■ 25 % de femmes au sein du comité des nominations ; ■ 25 % de femmes au sein du comité des investissements. Le comité d'audit et de la RSE est présidé par une femme.
Indépendance	Disposer d'au moins un tiers de membres indépendants au conseil de surveillance, en conformité avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF applicables aux sociétés contrôlées.	Le conseil considère que la proportion de membres indépendants au sein du conseil de surveillance, soit 42 % des membres1, est suffisante au regard de la composition de l'actionnariat de la Société.
Expertises et expériences professionnelles	Recherche d'une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences des membres du conseil, en lien avec la stratégie et les secteurs d'activités du Groupe, notamment quant aux questions de durabilité.	Le conseil de surveillance, avec l'aide du comité des nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de développement du Groupe, ainsi qu'une prise de décision éclairée. Le comité des nominations et des rémunérations a identifié un ensemble de compétences et expertises, validé par le conseil de surveillance (voir ci-dessous). S'agissant des enjeux de durabilité, 10 membres disposent d'une expertise en matière RSE et 6 en matière de conduite des affaires. Les membres du comité d'audit et de la RSE ont tous une expertise en matière de finance et/ou d'audit et risques, 80 % et 40 % d'entre eux ayant par ailleurs respectivement une expertise en matière RSE et en conduite des affaires.
Représentation des salariés	Disposer d'au moins deux membres représentant les salariés du Groupe conformément aux dispositions légales applicables.	Depuis 2018, deux membres représentant les salariés sont nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité social et économique (CSE) de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, en respectant la parité femme/homme. Un membre représentant les salariés est membre du comité des rémunérations conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.
Âge et ancienneté	Recherche d'un équilibre générationnel, le nombre de membres ayant dépassé 75 ans devant en toute hypothèse demeurer en deçà de la limite statutaire du tiers. Outre l'âge des membres, recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le conseil.	Les membres du conseil ont entre 39 ans et 83 ans, avec une moyenne d'âge de 60 ans. Le conseil estime que sa composition est équilibrée avec des membres ayant une connaissance historique et approfondie de la Société et du Groupe et des membres nommés plus récemment au conseil qui apportent une nouvelle expertise pouvant servir les intérêts du Groupe.
Nationalités	Refléter le poids géographique des zones d'activité du Groupe.	Les activités du Groupe étant principalement localisées en France avec plus de 99 % du chiffre d'affaires consolidé, la composition actuelle du conseil avec des membres tous de nationalité française reflète fidèlement le poids géographique des zones d'activité du Groupe.

Représentation des salariés

Deux membres représentant les salariés ont été nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité social et économique (CSE) de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, conformément aux modalités prévues à l'article 15.6 des statuts.

Les CSE doivent se concerter afin de procéder à ces désignations de manière à assurer la parité homme/femme.

Pour être désigné, chaque membre représentant les salariés doit être titulaire depuis au moins deux ans d'un contrat de travail avec la Société ou avec l'une de ses filiales directes ou indirectes, ayant son siège social en France ou à l'étranger.

Les membres du conseil de surveillance représentant les salariés ont le même statut, les mêmes responsabilités et obligations que les autres membres du conseil de surveillance et sont soumis aux mêmes incompatibilités. Par exception, ils ne sont pas tenus d'être propriétaire d'au moins une action de la Société.

La durée de leur mandat est fixée à trois ans. Il est renouvelable sans limitation.

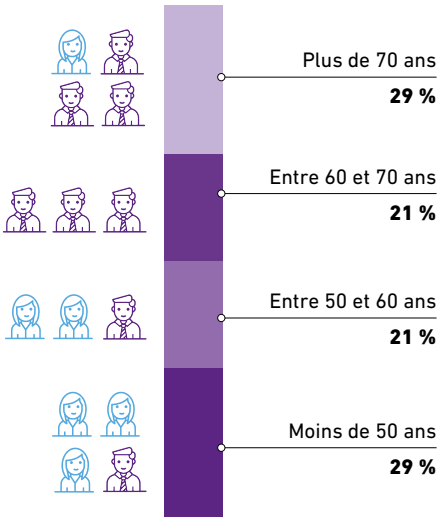
Représentation des femmes et des hommes

Le conseil de surveillance comprend 42 % de femmes et 58 % d'hommes au 31 décembre 2024, ce qui est supérieur à la proportion minimum de 40 % prévue par les dispositions du Code de commerce, les deux membres représentant les salariés, une femme et un homme, n'étant pas pris en compte pour établir ce pourcentage.

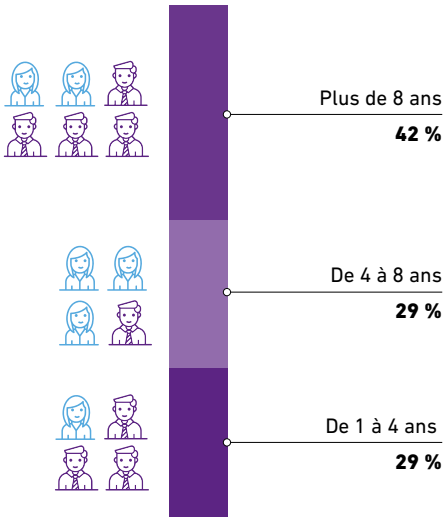
Âge moyen des membres et ancienneté

Au 31 décembre 2024, l'âge moyen des membres du conseil de surveillance ressort à 60 ans. L'ancienneté moyenne des membres au conseil s'élève à 8 années, en prenant en compte celle des représentants permanents des membres personnes morales.

Répartition par âge



Répartition par ancienneté



Membres indépendants

Le conseil de surveillance retient la définition de l'indépendance proposée par le Code AFEP-MEDEF. Aux termes de l'article 10.5 dudit Code, les critères qui guident le conseil pour qualifier un membre d'indépendant sont les suivants :

Critère 1	Ne pas être et ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : ■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère
Critère 2	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur
Critère 3	Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement significatif : ■ de la Société ou du Groupe ■ pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité
Critère 4	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social
Critère 5	Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes
Critère 6	Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans
Critère 7	Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.
Critère 8	Ne pas participer au contrôle de la Société et ne pas détenir un pourcentage important (plus de 10 %) du capital ou des droits de vote

Sur la base des travaux menés par le comité des nominations, le conseil de surveillance examine annuellement la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance retenus. Le dernier examen de l'indépendance des membres du conseil est intervenu lors de la séance du 25 février 2025.

Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le conseil a constaté que cinq membres, Christian de Gournay, Éliane Frémeaux, Philippe Mauro et Michaela Robert, ainsi que la société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG) et son représentant permanent, Alain Dassas, peuvent être considérés comme membres indépendants, soit plus d'un tiers des membres du conseil (hors membres représentant les salariés) conformément aux recommandations du Code AFEP MEDEF.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02, le tableau ci-après présente la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF (hors membres représentant les salariés et membres du conseil faisant partie ou représentant le Concert des fondateurs ou le groupe Crédit Agricole Assurances).

Critères	1	2	3	4	5	6	7	8	Indépendant
Christian de Gournay	-[a]	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓[a]
Alain Dassas – APG (ABP)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Éliane Frémeaux	-[b]	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓[b]
Philippe Mauro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dominique Rongier	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-

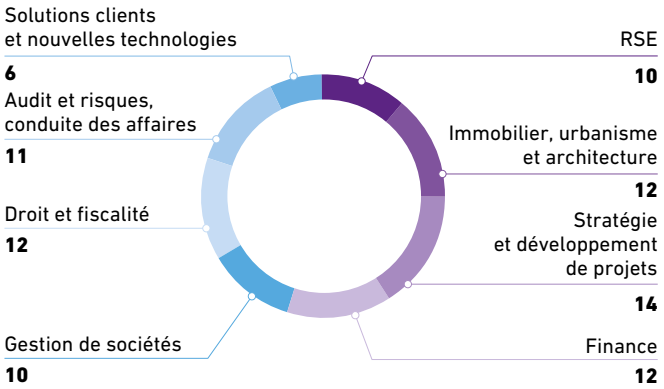
(a) Christian de Gournay est également président des conseils de surveillance d'Altareit, filiale à 99,63 % de la Société, et de NR21, filiale à 96,52 % de la Société. Le conseil estime que l'exercice de ces mandats au sein d'un organe de contrôle de filiales de la Société n'est pas de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause son indépendance.

(b) Éliane Frémeaux est également membre du conseil de surveillance d'Altareit, filiale à 99,63 % de la Société, et du conseil de surveillance de NR21, filiale à 96,52 % de la Société. Le conseil de surveillance estime que l'exercice de ces mandats au sein d'un organe de contrôle de filiales de la Société n'est pas de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause l'indépendance de ce membre. Il ne représente aucun actionnaire et n'a en outre jamais été en relation d'affaires significatives avec la Société, ni exercé de mandat exécutif ou fonctions salariés au sein du Groupe.

S'agissant du critère 3 relatif aux relations d'affaires, le comité des nominations débat annuellement, au cas par cas, de la situation des membres du conseil pouvant être qualifié d'indépendant. À cette occasion, le comité des nominations procède à une analyse quantitative et qualitative de la relation d'affaires en adoptant une approche large et multicritère (durée et continuité, importance de la relation d'affaires pour la Société ou son Groupe et le membre concerné ou son représentant permanent, et organisation de la relation), au travers notamment de l'examen des flux financiers intervenus au cours de l'exercice écoulé entre la Société et les sociétés de son Groupe, d'une part, et le membre du conseil et les sociétés dans lesquelles il détient un mandat ou exerce des fonctions, d'autre part. Il a ainsi été relevé par ledit comité qu'aucun des membres du conseil de surveillance qualifié d'indépendant n'entretient des liens d'affaires avec Altarea ou son groupe au sens du paragraphe 10.5.3 du Code AFEP-MEDEF, à l'exception d'un seul membre, le fonds APG, pour lequel les liens d'affaires entretenus avec Altarea et son Groupe ne sont pas jugés suffisamment significatifs pour remettre en cause son indépendance. La relation d'affaires avec ce fonds, l'un des plus important du monde (plus de 500 Md€ d'actifs gérés), ne génère aucune dépendance économique et se limite principalement à (i) une participation minoritaire du fonds au capital d'Altarea (moins de 10 %), (ii) une participation minoritaire au capital d'une filiale du groupe Altarea (moins de 5 %), et (iii) l'octroi à la Société d'un financement subordonné (TSDI) représentant moins de 3 % du bilan du Groupe. Son représentant permanent n'exerce aucune fonction de dirigeant exécutif au sein du groupe concerné.

Expertises et compétences des membres

Les membres du conseil de surveillance sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent des domaines identifiés par le comité des nominations et validés par le conseil de surveillance comme constituant un socle fondamental permettant une compréhension rapide et approfondie des activités, enjeux et stratégies du Groupe.



	RSE Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales	**Gestion de sociétés** Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale	
	Immobilier, urbanisme et architecture Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe	**Droit et fiscalité** Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité	
	Stratégie et développement de projets Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions & acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure	**Audit et risques, et conduite des affaires** Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, ou de la conduite des affaires.	
	Finance Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de *reporting* financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers	**Solutions clients et nouvelles technologies** Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client	

Les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance au 31 décembre 2024, telles que revues par le comité des nominations, sont détaillées dans la matrice ci-dessous.

	RSE	Immobilier, urbanisme et architecture	Stratégie et développement de projets	Finance	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Audit et risques, et conduite des affaires	Solutions clients et nouvelles technologies
Christian de Gournay	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Najat Aasqui	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Marie-Catherine Chazeaux	✓	✓	✓					✓
Alain Dassas			✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Nicolas Deuzé	✓	✓	✓	✓		✓		✓
Éliane Frémeaux	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
Philippe Jossé	✓	✓	✓	✓	✓			✓
Matthieu Lance	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Catherine Leroy		✓	✓	✓		✓	✓*	
Jacques Nicolet		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Philippe Mauro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Léonore Reviron	✓		✓	✓		✓	✓	
Michaela Robert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Dominique Rongier		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

** notamment en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment)*

Altarea veille à ce que les membres aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité.

Une réunion du conseil de surveillance a été consacrée en 2022 à la présentation et l'analyse de la réglementation et des enjeux liées à la taxonomie et à la décarbonation pour le Groupe, et une réunion du conseil de surveillance a été dédiée en 2024 à la nouvelle réglementation européenne en matière de *reporting* de durabilité, dite CSRD, contribuant à la formation de ses membres en matière RSE.

Par ailleurs, les membres du conseil ont été invités par la Gérance à l'inauguration du nouveau quartier Issy Cœur de Ville, projet phare du Groupe en 2022, particulièrement exemplaire en matière environnementale, et ont tenu en 2024 une réunion dans l'immeuble de bureau situé au-dessus de la Gare Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances), en cours de restructuration par le Groupe. Ils ont également bénéficié d'une visite guidée d'un appartement témoin de l'offre Access, nouvelle gamme de logement accessible développée par le Groupe.

Les membres du Conseil reçoivent les communiqués de presse et des informations destinées aux actionnaires (telles que le Document d'enregistrement universel, brochure de l'assemblée générale) et une newsletter mensuelle.

Des points détaillés sur des sujets spécifiques peuvent également être organisées à la demande du Conseil de surveillance, avec l'intervention d'experts interne ou extérieurs.

Chaque membre du Conseil de surveillance peut bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur l'entreprise, ses métiers et ses secteurs d'activité.

Les membres représentant les salariés ont chacun bénéficié de formations, notamment en matière de gouvernance des sociétés cotées auprès de l'Institut Français des Administrateurs en 2023.

Présentation des membres du conseil

(les expertises et compétences de chaque membre étant illustrées par les pictogrammes présentés ci-dessus)

Christian de Gournay

Président indépendant du conseil de surveillance, du comité des nominations et du comité des investissements

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a ensuite assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance.

Principale fonction exercée :

Président du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Président du conseil de surveillance de SCA :* Altareit◆■ ; NR21◆■

Hors du Groupe :

- *Gérant :* SCI Schaeffer-Erard
- *Administrateur* : Opus Investment BV●

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
72 ans (1952)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
329 278 (1)

Date de nomination
5 mars 2014

Échéance du mandat en cours
AG 2025

(1) Directement et indirectement, via la société Opus Investment BV.

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance et du comité des rémunérations

Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 501 029 706. Elle est présidée et détenue en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.
Alta Patrimoine a été membre du conseil de surveillance des sociétés en commandite par actions SIAP Helsinki, SIAP Rome◆ et SIAP Paris jusqu'en 2023.

Nationalité
Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2024
2 842 118

Date de nomination
2 mars 2020

Échéance du mandat en cours
AG 2028

Catherine Leroy

Représentant permanent d'Alta Patrimoine

Catherine Leroy est diplômée de l'ESSEC. Elle commence sa carrière en 2005 en tant qu'auditrice financière au sein du Cabinet Ernst & Young, puis exerce pendant 5 ans le métier de consultante financière chez DTZ Consulting. Elle rejoint en 2011 le groupe Altarea, où elle occupe successivement les fonctions de Responsable du Développement corporate, Directrice Financière Adjointe et désormais Directrice de Cabinet du président et Directrice Générale Adjointe d'AltaGroupe.

Principale fonction exercée :

Directrice Générale Adjointe d'AltaGroupe

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Présidente du conseil de surveillance de SCPI : Alta Convictions

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
43 ans (1981)

Adresse professionnelle
Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
5 520

Altager
Membre du conseil de surveillance

Altager est une société par actions simplifié dont le siège est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu – immatriculée sous le numéro 518 982 574 RCS Paris. Elle est présidée par Alain Taravella et son capital est entièrement détenu indirectement par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.
Altager n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2024 et n'a aucun mandat échu au cours des cinq dernières années.

Nationalité
Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2024
1 252 872

Date de nomination
27 février 2024

Échéance du mandat en cours
AG 2028

Philippe Jossé
Représentant permanent d'Altager

Philippe Jossé est diplômé de l'Institut Politique (IEP) de Paris et de l'Institut des Hautes Études de Droit Rural et d'Économie Agricole de Paris. Il a démarré sa carrière en 1979 au sein du groupe Bouygues et a notamment dirigé le secteur Logement France chez Bouygues Immobilier de 2007 à 2012, après avoir été directeur régional du Sud Ouest, puis directeur Europe et dirigeant de plusieurs filiales européennes du groupe. En 2013, il est entré chez Sogeprom en tant que directeur délégué au pôle commerce où il a notamment dirigé les filiales Urbanisme et Commerce et Urbi & Orbi. Fort de plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de la promotion immobilière, il a rejoint le groupe Altarea en 2015 au sein duquel il a été successivement directeur général et président de Cogedim, avant d'occuper les fonctions de président du pôle Altarea Promotion, qu'il a créé, jusqu'en 2020.

Principale fonction exercée :

Représentant permanent d'Altager au conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

- Gérant : GFA Domaine des Chalonges

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Mandats sociaux dans le Groupe :

- *Président et président du Directoire* : Cogedim SAS
- *Gérant* : Cogedim Gestion SNC◆ ; Cogedim Développement SNC◆ ; Cogedim Citalis SNC◆ ; Cogedim Entreprise SNC◆ ; Altarea Cogedim Régions SNC◆ ; Altarea Cogedim Grands Projets SNC◆ ; Altarea Partenaires SNC◆ ; Cogedim Régions SNC◆ ; Cogedim Grand Paris SNC◆
- *Membre du conseil de surveillance :* Financière SPL SAS◆ ; Histoire & Patrimoine SAS◆ ; Woodeum SAS◆
- *Membre du conseil d'administration :* Pitch Promotion SAS◆

Mandats sociaux hors Groupe :

- *Co-Gérant :* SCEA Domaine de l'Aurée

Nationalité
Française

Âge
69 ans (1955)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
26 273

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

Marie-Catherine Chazeaux

Membre du conseil représentant les salariés
Membre du comité des rémunérations

Marie-Catherine Chazeaux a été diplômée architecte DPLG en 1994 à l'École d'architecture de Paris Belleville. Elle a obtenu en 1996 un DESS (Université Paris Jussieu) et un CEAA (EAPB) en acoustique architecturale et urbaine. Après avoir travaillé pour différents cabinets d'architecture pendant ses études (Atelier 2M, agence Kalopissis entre autres), elle travaille de 1996 à 2002 au sein de WKZ Architecture et Acoustique en tant qu'architecte, avant de rejoindre le groupe Altarea au sein duquel, après avoir été Directrice du Pôle National Produit Architecture et Décoration, elle occupe désormais les fonctions de Directrice de l'expérience client et de l'architecture au sein d'Altarea Promotion pour l'ensemble des marques logement neuf du Groupe. Dans le cadre de ses fonctions, Marie-Catherine Chazeaux a développé une expertise forte en matière de réglementation environnementale applicable à la construction de bâtiments neufs, comme la RE2020, et contribue activement à orienter les projets immobiliers vers des techniques de conception et de construction sobres, élégantes, plus durables et plus respectueuses de l'environnement et de la santé et du bien-être pour ses occupants en toutes saisons. Elle intègre également des pratiques visant à favoriser la biodiversité et à préserver le paysage, tout en promouvant les mobilités douces pour les habitants. Elle a par ailleurs une bonne connaissance de l'entreprise et de ses enjeux, ayant exercé plusieurs mandats au sein d'institutions représentatives du personnel, notamment au sein du comité social et économique de l'UES Cogedim.

Principale fonction exercée :

Directrice de l'expérience client et de l'architecture d'Altarea Promotion

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

- Trésorière du CSE de l'UES Cogedim et Secrétaire du CASCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
55 ans (1969)

Adresse professionnelle
Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Date de nomination
20 septembre 2018

Échéance du mandat en cours
20 septembre 2027

Nicolas Deuzé

Membre du conseil représentant les salariés

Diplômé de l'École de Management Audencia Nantes et titulaire d'un master de droit des affaires de l'Université de Lille, Nicolas Deuzé débute sa carrière en 2010 au sein du cabinet DTZ Valuation France, filiale expertise de DTZ – Cushman & Wakefield, où il exercera les fonctions de directeur adjoint. Il entre ensuite au sein du groupe Altarea en septembre 2016, en tant que responsable d'opérations, puis directeur d'opérations, où il a notamment travaillé sur les projets gares du Nord, de Montparnasse et d'Austerlitz. Directeur diversification depuis janvier 2023, il accompagne le développement des nouvelles activités, *Data Center*, Logistique Urbaine, Énergies Renouvelables, pour lesquelles il dispose d'une expertise forte, notamment dans le secteur photovoltaïque, ayant contribué à la réalisation de partenariats et d'opérations de croissance externe d'envergure en France et en Italie.

Principale fonction exercée :

Directeur diversification au sein du groupe Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Membre du CSE de l'UES Altarea

Nationalité
Française

Âge
39 ans (1985)

Adresse professionnelle
Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Date de nomination
21 juillet 2022

Echéance du mandat en cours
21 juillet 2025

Éliane Frémeaux

Membre indépendant du conseil de surveillance et du comité d'audit et de la RSE

Éliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Éliane Frémeaux a été membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat et membre de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Éliane Frémeaux a participé à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, au financement et à la transmission des entreprises, à la copropriété, à l'urbanisme et à l'environnement.

Principale fonction exercée :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance de SCA :* Altareit◆■ ; NR21◆■

Hors du Groupe :

- *Co-Gérant :* SCI Palatin

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
83 ans (1941)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
550

Date de nomination
27 juin 2013

Echéance du mandat en cours
AG 2025

Matthieu Lance

Membre du conseil de surveillance et du comité des nominations

Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale de Paris. Il a commencé sa carrière au CCF en 1994 en ingénierie financière sur les financements structurés. En 1998, il intègre la Banque Lazard où il conseille de grands clients industriels et fonds d'investissement en Fusions & Acquisitions. En 2007, il rejoint BNP Paribas au poste de *Managing Director* Fusions & Acquisitions, successivement responsable des secteurs industriels Chimie, Aérospatiale, Défense et Automobile (2007-2012) puis au sein de l'équipe Fusions & Acquisitions France (2012-2016). En 2016, il intègre Crédit Agricole CIB en tant que Responsable mondial adjoint des Fusions & Acquisitions, activité dont il devient Co-Responsable mondial fin 2019. En mars 2022, il rejoint Crédit Agricole Assurances en tant que directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations.

Principale fonction exercée :

Directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations du groupe Crédit Agricole Assurances

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

- *Administrateur, vice-président du conseil et membre du comité RNG :* Ramsay Générale de Santé■ ;
- *Administrateur et membre du comité RNG :* Clariane■ ;
- *Administrateur et membre du comité d'audit :* Cassini ;
- *Administrateur :* Innergex France ;
- *Représentant permanent de Predica, administrateur :* Aéroport de Paris■ ;
- *Représentant permanent de Predica, administrateur, membre du comité d'audit et des risques et du comité stratégique et d'investissement :* Gecina■ ;
- *Représentant permanent de CAA, administrateur et membre du comité RNG :* Semmaris ;

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
56 ans (1968)

Adresse professionnelle
Crédit Agricole Assurances
16, blvd de Vaugirard - 75015 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
1

Date de nomination
7 mars 2022

Échéance du mandat en cours
AG 2025

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

Philippe Mauro

Membre indépendant du conseil de surveillance et du comité des rémunérations

Philippe Mauro est diplômé en Droit de l'Université de Paris II Assas et de l'Université de la Sarre (Sarrebruck, Allemagne). Il a été responsable juridique de l'Anil (Association nationale d'information sur le logement) puis Directeur juridique d'Unibail et ensuite d'ARC 108 et Espace Expansion (filiale d'Unibail intervenant respectivement sur les bureaux et les commerces). Il a été ensuite directeur juridique de SCIC Gestion (groupe CDC) avant d'intégrer le groupe Altarea en 1998 au sein duquel il a occupé les fonctions de Secrétaire Général jusqu'en 2018 en charge notamment des ressources humaines, de la direction juridique immobilière, du M&A et de la gouvernance.

Principale fonction exercée :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
67 ans (1956)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
9 762

Date de nomination
26 février 2019

Échéance du mandat en cours
AG 2025

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance, du comité des nominations et du comité des investissements

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il cofonde avec Alain Taravella le groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance jusqu'en 2014. Il a créé et dirige le groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger à travers les sociétés Ligier Automotive, HP Composites et Ecodime.

Principale fonction exercée :

Président du groupe Everspeed

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance de SCA :* Altareit◆■ ; NR21◆■

Hors du Groupe :

- *Président de SAS :* Everspeed [(2)] ; Ligier Automotive (Gérante de SCI Innovatech) ; Ecodime
- *Gérant :* SCI Damejane ; SNC JN Participations ; Damejane Investissements
- *Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères :* Everspeed Connection● ; HP Composites Spa●

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- *Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères :* Carbon Mind Srl●

Nationalité
Française

Âge
68 ans (1956)

Adresse professionnelle
Everspeed - 3, rue Bellanger
92300 Levallois Perret

Actions détenues au 31/12/2024
10 499 [(1)]

Date de nomination
26 juin 2007

Échéance du mandat en cours
AG 2025

(1) Directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Everspeed qu'il contrôle.
(2) Everspeed est présidente de SAS (Circuit du Maine ; Everspeed Asset ; Onroak Automotive Classic ; Everspeed Composites), directeur général de la SAS Les 2 Arbres, et présidente du conseil d'administration d'Ecodime Italia Srl◆

Predica

Membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements

La société Predica (Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole) est une compagnie d'assurances, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurances du groupe Crédit Agricole.

Nationalité
Société de droit français

Actions détenues au 31/12/2024
4 684 298

Date de nomination
26 juin 2007

Échéance du mandat en cours
AG 2025

Najat Aasqui

Représentant permanent de Predica

Najat Aasqui est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Économie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées) sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

Principale fonction exercée :

Responsable des Portefeuilles Actions Cotées & Foncières chez Crédit Agricole Assurances

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

Néant

Hors du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance :* Covivio Hotels■ ; Aéroport de Lyon ; ADL Participations
- *Représentant permanent de Predica, membre du conseil de surveillance, du comité d'audit et du comité des rémunérations et des nominations :* Argan■

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- *Administrateur :* Société Foncière Lyonnaise■ ; Edison SPA●

Nationalité
Française

Âge
42 ans (1982)

Adresse professionnelle
Crédit Agricole Assurances
16, blvd de Vaugirard - 75015 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
-

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit et de la RSE

Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School et diplômée d'expertise comptable. De 2008 à 2011, elle a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate, puis de responsable gestion des risques financiers. En 2017, elle a rejoint le cabinet de conseil, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes, Pluriel Consultants en tant que Directrice de mission. En 2024, elle a créé Les Étincelles, une société à mission engagée en faveur du bien-vieillir.

Principale fonction exercée :

Présidente de la SAS Les Étincelles

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance de SCA :* Altareit◆■ ; NR21◆■

Hors du Groupe :

- *Présidente de SAS :* Les Étincelles

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit◆■
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea◆■

Nationalité
Française

Âge
39 ans (1985)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
3 108

Date de nomination
26 février 2019

Échéance du mandat en cours
20/02/2025
(démission)

Michaela Robert

Membre indépendant du conseil de surveillance, du comité des rémunérations et du comité des nominations

Michaela Robert est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que *Chief Finance Officer*. Ses fonctions de Responsable des financements de l'ensemble des investissements réalisés par les différents fonds en France, Espagne et Benelux, lui ont permis de créer un solide réseau bancaire et d'acquérir une expertise variée des problématiques de financement et des contraintes juridiques. Elle a fondé en 2010 Finae Advisors, société de conseil en financement immobilier spécialisée notamment en matière d'origination, de structuration et de levée de dette, dont elle est directeur associé. De 2020 à 2023, elle est également *Managing Director* d'Eastdil Secured SAS, filiale française de la banque d'investissement immobilier internationale, où elle était en charge du département de conseil en financement du bureau de Paris et membre du comité international de pilotage ESG. Dans ce cadre, elle a participé à la formation des équipes sur les financements verts.

Principale fonction exercée :

Directeur général de Finae Advisors

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

Néant

Hors du Groupe :

- *Directeur général :* Finae Advisors SAS
- *Administrateur :* Paref■

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Directeur général : Eastdil Secured SAS

Nationalité
Française

Âge
55 ans (1969)

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
495

Date de nomination
15 avril 2016

Échéance du mandat en cours
AG 2028

Dominique Rongier

Membre du conseil de surveillance

Dominique Rongier a été diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993). Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il était le gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain d'Arcy) pendant plus de deux ans. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Principale fonction exercée :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- *Membre du conseil de surveillance de SCA :* Altareit◆■ ; NR21◆■

Nationalité
Française

Âge
79 ans (1945)
Décédé le 13/02/2025

Adresse professionnelle
c/o Altarea
87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
108

Date de nomination
20 mai 2009

Échéance du mandat en cours
13/02/2025 (†)

◆ *Société du groupe Altarea* ■ *Société cotée* ● *Société étrangère*

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Fonds ABP)

Membre indépendant du conseil de surveillance,
du comité d'audit et de la RSE et du comité des investissements
Président du comité des rémunérations

La société Algemene Pensioen Groep NV (APG) a été nommée membre du conseil de surveillance le 28 mai 2010. Elle a été remplacée par la société de droit néerlandais Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool par cooptation en date du 20 novembre 2015. Elle fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

Nationalité
Société de droit néerlandais

Actions détenues au 31/12/2024
1 378 816

Date de nomination
20 septembre 2018

Echéance du mandat en cours
AG 2025

Alain Dassas

Représentant permanent d'APG

Diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un *Master in Management Science* de l'Université de Stanford, Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il rejoint le groupe Renault et occupe successivement les postes de directeur du bureau financier à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. En 2010, il rejoint Segula Technologies en qualité de Directeur Financier du groupe jusqu'en 2012. Depuis, Alain Dassas est président de Dassas Consulting, société de conseil stratégique et financier, et *Executive coach and Consultant* d'Aesara Partners, société franco-britannique de conseil.

Principale fonction exercée :

Executive coach and Consultant, Aesara Partners

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :

- *Président :* Dassas Consulting SAS
- *Administrateur :* RCI Finance Maroc

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité
Française

Âge
78 ans (1946)

Adresse professionnelle
25 rue Benjamin Franklin
75116 Paris

Actions détenues au 31/12/2024
-

6.2.3.3 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

Missions et attributions

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il dispose notamment des attributions suivantes :

- procède à l'examen des états financiers annuels et semestriels établis par la Gérance ;
- décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ;
- établit, conformément à la loi, un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice qu'il examine ;
- établit également chaque année un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires ;
- dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant ;
- nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat ; il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Le conseil de surveillance s'assure en outre :

- de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ;
- de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes ;
- que les enjeux sociaux et environnementaux sont pris en compte dans l'activité de l'entreprise. À cet égard, la gérance présente au conseil de surveillance ses orientations stratégiques en matière de responsabilité sociale et environnementale, les modalités de mise en œuvre de sa stratégie, le plan d'action y afférent et les horizons de temps dans lesquels ces actions correspondantes seront menées. La gérance informe annuellement le conseil des résultats obtenus.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Le conseil de surveillance joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Le conseil est ainsi consulté :

- préalablement à tout investissement ou désinvestissement d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC ; et
- sur la politique de financement d'Altarea, notamment le montant de l'enveloppe globale des concours bancaires ou obligataires

Le conseil de surveillance a des pouvoirs importants en matière de rémunération des mandataires sociaux (cf. paragraphe 6.3. ci-dessous). Celui-ci :

- donne son avis sur la politique de rémunération de la gérance fixée par l'associé commandité ;
- décide de la politique de rémunérations des membres du conseil de surveillance ; et
- fixe les éléments de rémunération de ces mandataires sociaux.

Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Tenue des réunions

Les réunions se déroulent habituellement au siège social, 87 rue de Richelieu à Paris (75002). En 2024, une réunion s'est tenue en dehors du siège au sein de l'immeuble de bureau situé au-dessus de la gare Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances).

Conformément à l'article 16.3 des statuts, les membres peuvent être invités à participer aux réunions par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Présence de la gérance – *Executive sessions*

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires, évoque les sujets opérationnels et relatifs à l'activité du Groupe, et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou de désinvestissements. La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut en aucun cas voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Au moins une fois par an, le conseil de surveillance se réunit hors la présence de la gérance (*executive session*), à l'issue d'une réunion du conseil lorsque cela est possible, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Une *executive session* a eu lieu à l'issue de la réunion du 23 mai 2024, permettant aux membres du conseil de débattre de différents sujets notamment liés à son fonctionnement et à la gouvernance.

Des échanges et contacts informels entre les membres du conseil, auxquels la gérance ne participe pas, peuvent également avoir lieu ponctuellement.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur lors de sa réunion du 26 février 2019. Il complète en particulier les articles 16 et 17 des statuts de la Société quant aux règles de fonctionnement du conseil et le déroulement de ses réunions, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF.

Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du conseil, notamment en matière boursière en tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché.

Il rappelle en particulier aux membres leurs obligations légales en matière de déclarations d'opérations réalisées sur les titres de la Société par eux-mêmes ou par les personnes qui leur sont proches.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, les opérations sur les titres de la Société ne sont pas autorisées pendant :

- les 30 jours calendaires précédant la publication des résultats annuels et des résultats semestriels d'Altarea et jusqu'au jour de bourse inclus de la publication ;
- les 15 jours calendaires qui précèdent la communication au public de l'information financière des premier et troisième trimestres de chaque exercice social et jusqu'au jour de bourse inclus de la publication ; et
- en tout état de cause, en cas de détention d'une information privilégiée et jusqu'à la publication de cette information.

Chaque période d'interdiction est notifiée, quelques jours auparavant, par e-mail aux personnes concernées.

Le respect des règles de confidentialité et de conflit d'intérêts (cf.6.2.5.1 ci-dessous) fait partie des règles essentielles du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est remis à chaque membre du conseil lors de son entrée en fonction et après chaque modification.

Les statuts de la Société et le règlement intérieur du conseil sont disponibles en intégralité sur le site internet de la Société.

Il existe également un règlement intérieur détaillé pour chacun des comités spécialisés du conseil.

Le conseil de surveillance est seul compétent pour modifier son règlement intérieur et ceux de ses comités. Le règlement intérieur du conseil de surveillance a été mis à jour dernièrement lors de la réunion du 7 juillet 2024.

Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2024

Au cours de l'année 2024, le conseil s'est réuni à quatre reprises. Le taux de présence effective s'est établi à 95 %.

Les principaux points suivants ont été examinés au cours de ces réunions :

Objet	Principaux points abordés
Activité et finance	■ Points d'information sur la marche des affaires et l'activité du Groupe ■ Examen des projets de comptes annuels et consolidés et du rapport d'activité de la gérance de l'exercice 2023 ■ Examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2024 et du rapport financier semestriel ■ Présentation de l'information financière trimestrielle ■ Examen des documents de gestion prévisionnelle ■ Point sur les situations opérationnelles et financières ■ Ressources financières et avis sur la politique de financement ■ Plan d'actions, perspectives et stratégies du Groupe – Feuille de route et adaptation au nouveau cycle immobilier
Assemblée générale	■ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ■ Modalités de paiement du dividende ■ Délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ■ Établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle et du rapport sur le gouvernement d'entreprise ■ Examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions de l'assemblée générale annuelle ■ Revue des modifications statutaires proposées à l'assemblée générale extraordinaire
RSE	■ Examen de la déclaration de performance extra-financière (DPEF) ■ Point sur la performance environnementale ■ Taxonomie européenne et décarbonation – Stratégie, plan d'actions et perspectives – Résolution *Say on climate* ■ Rapport climat du Groupe ■ Proposition à l'assemblée générale de désignation des certificateurs de durabilité
Gouvernance	■ Établissement du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ■ Délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ■ Examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés ■ Proposition de réduction de la durée des mandats des membres du conseil de surveillance ■ Augmentation du nombre d'actions à détenir par les membres ■ Création d'un comité des nominations distinct du comité des rémunérations ■ Mise à jour du règlement intérieur du conseil de surveillance et des comités spécialisés ■ *Executive session* : Examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil de surveillance ■ Restitution de l'évaluation triennale formalisée du fonctionnement du conseil avec l'aide d'un cabinet extérieur indépendant
Rémunérations	■ Avis sur la politique de rémunération de la Gérance établie par l'associé commandité ■ Établissement de la politique de rémunération applicable aux membres du conseil de surveillance ■ Fixation des éléments de rémunérations de la Gérance et des membres du conseil de surveillance pour 2024 sous réserve de l'approbation des politiques de rémunération par l'assemblée générale annuelle ■ Validation de la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de leur participation aux réunions du conseil et de ses comités au cours de l'exercice écoulé
Avis et travaux divers	■ Présentation détaillée de l'offre Cogedim Access et de la première opération, Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne, de l'activité Commerce de Gare et de l'opération PRD Montparnasse ■ Stratégie ENR, notamment le projet d'acquisition de Prejeance Industrial, et Stratégie Data Center – Examen et avis favorable donné par le conseil ■ Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le conseil et revue des critères de détermination des conventions libres prévus aux termes de la charte interne sur les conventions et engagements réglementés

Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le conseil de surveillance a ainsi mis en place trois comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance de la Société :

- un comité d'audit et de la RSE ;
- un comité des rémunérations et des nominations, lequel a été scindé le 7 novembre 2024, lles missions relatives aux nominations relevant désormais d'un comité distinct nouvellement créé, le comité des nominations, et le comité des rémunérations et des nominations ayant été renommé comité des rémunérations tout en conservant les prérogatives du comité en matière de rémunération uniquement ; et
- un comité d'investissements.

Il est précisé que les comités spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du conseil de surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du conseil.

Comité d'audit et de la RSE

Membres

Les membres du comité d'audit et de la RSE sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres du comité d'audit et de la RSE et leurs compétences en rapport avec les missions du comité sont les suivants :

- Michaela Robert, présidente du comité, membre indépendant, est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que *Chief Finance Officer*. Elle fonde en 2010 une société de conseil en financement immobilier, dont elle est directeur associé. De 2020 à 2023, elle est également *Managing Director* d'Eastdil Secured SAS, filiale française de la banque d'investissement immobilier internationale, où elle était en charge du département de conseil en financement du bureau de Paris et membre du comité international de pilotage ESG. Dans ce cadre, elle a participé à la formation des équipes sur les financements verts ;
- Alain Dassas, membre indépendant, représentant le fonds ABP (APG), est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un *Master in Management Science* de l'Université de Stanford. Il a été en particulier Directeur des Relations Bancaires et des Marchés Financiers de Renault, Directeur Financier de Renault Crédit International, Directeur des Opérations Financières et Directeur des Services Financiers de Renault, ainsi que directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo ;
- Éliane Frémeaux, membre indépendant, a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Elle a été jusqu'en 2024 membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat. Elle a également été membre de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées ;
- Matthieu Lance, est diplômé de l'École Centrale de Paris, et a notamment été *Managing Director* Corporate Finance chez BNP Paribas (2007-2016), Responsable mondial adjoint puis Co-Responsable mondial des Fusions & Acquisitions chez Crédit Agricole CIB (2017-2022). Depuis mars 2022, il est Directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations au sein du groupe Crédit Agricole Assurances ;

  Il a été remplacé au sein du comité par Najat Aasqui, à compter du 7 novembre 2024, laquelle est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Economie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées) sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole ;
- Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School et diplômée d'expertise comptable. De 2008 à 2011, elle a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, elle a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate puis de responsable gestion des risques financiers. En 2017, elle rejoint le cabinet de conseil, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes Pluriel Consultants. En 2024, elle a créé Les Etincelles, une société à mission engagée en faveur du bien-vieillir.

Indépendance

Le comité d'audit et de la RSE comprend trois membres indépendants sur les cinq qui le composent au 31 décembre 2024. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. Aussi, avec soixante pour cent, la proportion d'indépendant ne ressort que légèrement inférieure aux deux tiers recommandés par le Code AFEP-MEDEF. Le conseil de surveillance s'est depuis lors mis en conformité avec cette recommandation du Code AFEP-MEDEF, en ne remplaçant pas Léonore Reviron au comité d'audit et de la RSE suite à sa démission de son mandat de membre du conseil de surveillance au 20 février 2025, ledit comité étant désormais composé de quatre membres dont trois qualifiés d'indépendants. Par ailleurs, le comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à la recommandation 18.1 dudit Code.

Missions et attributions

Le comité d'audit et de la RSE assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Il est notamment chargé en application de l'article L. 821-67 du Code de commerce des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière, du processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité, y compris sous la forme numérique prévue par l'article 29 quinquies de la directive 2013/34/UE (format ESEF) et du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de cette directive (normes ESRS) ; et, le cas échéant, formulation des recommandations pour garantir l'intégrité de ces processus. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place. Le comité examine les risques et les engagements hors-bilan significatifs, apprécie l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués et informe le conseil de surveillance, le cas échéant. Il examine également le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;

- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, et de gestion des risques de la Société ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité, y compris sous la forme numérique susvisée. En cas de dysfonctionnements relevés, le comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. À cette fin, il est informé des principaux constats des commissaires aux comptes et de l'audit interne. Il entend les responsables de l'audit interne et du contrôle des risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services. Il est informé du programme d'audit interne et reçoit, le cas échéant, les rapports d'audit interne ou leur synthèse périodique ;
- émission d'une recommandation au conseil de surveillance sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale. Pour la mission de certification des comptes, elle est élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 du 16 avril 2014 ;
- suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes de leurs missions de commissariat aux comptes et de certification des informations en matière de durabilité. Le comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiés par les commissaires aux comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission ;
- examen et suivi du respect par les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance. Il veille au respect des règles de rotation des commissaires aux comptes et de leurs associés signataires. Le comité assure le suivi du budget des honoraires des commissaires aux comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission. Le comité s'assure que le co-commissariat est effectif ;
- approbation de la fourniture par les commissaires aux comptes ou leur réseau respectif des services autres que la certification des comptes à la Société ou ses filiales. Il est précisé que, lors de sa réunion du 20 février 2017, le comité d'audit a décidé à l'unanimité d'autoriser la fourniture par les commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes, correspondant (i) à des missions requises de ces derniers par des textes législatifs ou réglementaires et (ii) aux missions habituelles fournies par les commissaires aux comptes ne présentant pas de risques pour leur indépendance compte tenu de leur objet et des conditions de leur réalisation. Les commissaires aux comptes devront remettre au comité d'audit et de la RSE un rapport semestriel sur ces services. Tous autres services devront être autorisés préalablement par le comité d'audit et de la RSE ;
- vérification des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit et de la RSE est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes. Il émet une recommandation sur les commissaires aux comptes que le conseil de surveillance proposera à la désignation par l'assemblée générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels, et les informations de durabilité.

Aussi, depuis 2023, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) font désormais l'objet d'un travail préparatoire et approfondi réalisé par le comité d'audit et de la RSE avant présentation au conseil de surveillance.

Le comité d'audit et de la RSE rend compte régulièrement au conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes et des informations de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit et de la RSE entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le comité d'audit et de la RSE peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le comité d'audit et de la RSE préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles. Le comité peut, s'il l'estime nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Délibérations – Compte rendu

Le comité d'audit et de la RSE ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Le comité d'audit et de la RSE établit, s'il l'estime nécessaire un compte rendu de ses réunions, établi par le président. Celui-ci fait au conseil de surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions – Travaux du comité

Le comité d'audit et de la RSE se réunit sur convocation du président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut également être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel…). La direction financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2024, le comité s'est réuni à trois reprises. Les principaux points suivants ont été abordés :

- examen des projets de comptes annuels et semestriels ;
- présentation des principaux risques auxquels le Groupe est exposé, y compris de nature sociale et environnementale ; revue de la cartographie des risques majeurs du Groupe ; présentation des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques ; revue des politiques éthiques et des sujets traités par le déontologue ;
- bilan du plan d'audit interne 2023 ; présentation et suivi du plan d'audit interne 2024, notamment en matière de cybersécurité ;
- présentation des expertises immobilières du patrimoine ;
- restitution des travaux des commissaires aux comptes ;
- examen des projets de *reporting* taxonomie et de déclaration de performance extra-financière (DPEF) ; démarche RSE du Groupe ; performance carbone, stratégie climat et résolution *Say on Climate* ;

- recommandation sur la désignation des certificateurs des informations de durabilité ;
- point sur l'entrée en application prochaine de la CSRD et sur les travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025 ; présentation de la matrice de double matérialité et de l'approche d'audit ; mise à jour du règlement intérieur du comité.

Outre les commissaires aux comptes, étaient présents à ces réunions le directeur général finances groupe, le Directeur financier groupe adjoint, la Directrice audit et contrôle interne groupe, la Directrice *executive marketing* stratégique, rse et innovation, le Directeur juridique corporate, la Directrice de la consolidation et le Directeur des comptabilités.

Le comité a également été amené à approuver la fourniture par les commissaires aux comptes ou leur réseau respectif de missions autres que la certification des comptes de la Société ou de ses filiales.

Comité des rémunérations et comité des nominations

Historique et attributions

Le comité des rémunérations a été constitué par le conseil de surveillance du 26 juillet 2012, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du président du conseil de surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le comité est amené à formuler des propositions concernant non seulement sur la rémunération de la gérance mais également celle des membres du conseil de surveillance et, le cas échéant, des principaux dirigeants du Groupe.

En novembre 2022, le conseil de surveillance a décidé que le comité des rémunérations interviendrait désormais également en qualité de comité des nominations, recevant ainsi la mission supplémentaire de proposer des candidatures en cas de modification dans la composition du conseil de surveillance. En conséquence de ses nouvelles missions, le comité des rémunérations a été dénommé « comité des rémunérations et des nominations ».

Afin de promouvoir un fonctionnement optimisé des travaux du conseil, le conseil de surveillance a décidé le 7 novembre 2024 de :

- créer un nouveau comité dénommé « comité des nominations » ;
- consécutivement, modifier la dénomination du comité existant des rémunérations et des nominations en faveur de « comité des rémunérations » et retirer ses attributions liées à la gouvernance ;
- adopter un règlement intérieur pour chacun de ces comités.

Le nouveau comité des nominations est en charge des missions suivantes (reprises du comité des rémunérations et des nominations) :

- organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs membres indépendants du conseil de surveillance ;
- débattre de l'indépendance des membres du conseil de surveillance ;
- faire des propositions au conseil de surveillance, notamment au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, pour parvenir à une composition équilibrée du conseil le cas échéant.

Le comité des rémunérations est chargé de préparer les travaux du conseil de surveillance en matière de rémunération des mandataires sociaux de la Société relevant de sa compétence. À cet égard, il est amené à formuler auprès du conseil de surveillance des recommandations et propositions sur :

- la politique de rémunération de la gérance fixée par le ou les associés commandités ;
- la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les éléments de rémunérations à fixer en application de ces politiques.

Dans ce cadre, il revoit la partie du projet de rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise consacrée aux rémunérations des mandataires sociaux, ainsi que les projets de résolutions relatives au *Say on Pay* à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Pour l'exercice de leurs missions, le comité des nominations et le comité des rémunérations peuvent, s'ils l'estiment nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance. Il a notamment fait usage de cette faculté à plusieurs reprises et dernièrement en 2019 en diligentant une étude du cabinet Towers Watson.

Composition

Jusqu'au 7 novembre 2024, le comité des rémunérations et des nominations était composé des membres suivants :

- Alain Dassas, président indépendant du comité ;
- Philippe Mauro, membre indépendant et secrétaire du comité ;
- Michaela Robert, membre indépendant ;
- Marie-Catherine Chazeaux, membre représentant les salariés.

À compter du 7 novembre 2024, devenu le « comité des rémunérations », sa composition a évolué pour intégrer AltaGroupe, représentée par Catherine Leroy.

Le comité des nominations, nouvellement créé le 7 novembre 2024 comprend quant à lui les membres suivants :

- Christian de Gournay, président indépendant du comité ;
- Matthieu Lance, membre ;
- Jacques Nicolet, membre ;
- Michaela Robert, membre indépendant.

Le comité des rémunérations et le comité des nominations comprennent respectivement trois et deux membres indépendants, y compris leur président. En conséquence, la Société satisfait aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Par ailleurs, ces comités ne comprennent aucun dirigeant mandataire social, et un membre du conseil représentant les salariés est également membre du comité des rémunérations.

Le comité bénéficie de la transversalité des fonctions de Michaela Robert et Alain Dassas qui sont par ailleurs respectivement présidente et membre du comité d'audit et de la RSE, notamment pour l'appréciation de la performance de la gérance en matière extra-financière et l'évaluation de la pertinence des critères de performance liés à la RSE à proposer au conseil de surveillance pour la fixation des éléments de sa rémunération.

Travaux

En 2024, le comité des rémunérations et des nominations s'est réuni une fois à l'effet notamment d'examiner les points suivants :

- avis sur l'équilibre de la composition du conseil de surveillance, débat sur l'indépendance de ses membres et examen des liens d'affaires ;
- mise en œuvre de l'examen triennal formalisé du fonctionnement du conseil et de ses comités avec l'aide d'un consultant extérieur ;
- revue des éléments de rémunération de la gérance, notamment quant à l'atteinte des conditions de performance financière et extrafinancière liées à la rémunération variable annuelle, et du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 ;
- examen de la proposition du commandité relative à la politique de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2024, sur laquelle il a émis un avis favorable ;
- proposition de politique de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 ;
- proposition de fixation des éléments de rémunération de la gérance et du conseil de surveillance pour l'exercice 2024 sous réserve de l'approbation des politiques susmentionnées par l'assemblée générale des actionnaires.

Comité d'investissements

Membres

Les membres du comité d'investissements sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissements sont :

- Christian de Gournay, président du comité d'investissements ;
- Alain Dassas, représentant permanent d'APG ;
- Najat Aasqui, représentante permanente de Predica ;
- Jacques Nicolet ;
- Philippe Jossé, représentant d'Altager.

Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du comité d'investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Un compte rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du comité d'investissements.

Fréquence des réunions

Le comité d'investissements se réunit sur convocation du président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

Missions

En vertu de l'article 17.8 des statuts, le conseil de surveillance est obligatoirement consulté pour avis par la Gérance préalablement à tout investissement ou désinvestissement de la Société d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC.

Dans ce cadre, le conseil de surveillance a confié au comité d'investissement et à son président les missions suivantes :

- instruction préalable par le président du comité des investissements ou désinvestissements relevant de l'avis consultatif prévu par l'article 17.8 ;
- émission par le Comité d'investissements d'avis consultatifs, par délégation du conseil de surveillance, pour les investissements ou désinvestissements représentant un engagement inférieur à 150 000 000 d'euros, étant précisé que le conseil de surveillance conserve la possibilité d'émettre directement ces avis sans passer par le comité d'investissements.

Travaux du comité

En 2024, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même.

Participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés en 2024

	Conseil de surveillance		Comité d'audit et de la RSE		Comité des rémunérations et des nominations	
	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité	Présence/ Nb de réunions	Taux d'assiduité
Christian de Gournay *(président du conseil)*	4/4	100 %				
Alain Dassas *(Représentant permanent d'APG)*	4/4	100 %	3/3	100 %	1/1	100 %
Catherine Leroy *(Représentant permanent d'Alta Patrimoine)*	4/4	100 %				
Philippe Jossé *(Représentant permanent d'Altager)*	4/4	100 %				
Marie-Catherine Chazeaux	4/4	100 %			1/1	100 %
Nicolas Deuzé	4/4	100 %				
Matthieu Lance	4/4	100 %	2/3*	67 %*		
Éliane Frémeaux	4/4	100 %	3/3	100 %		
Philippe Mauro	4/4	100 %			1/1	100 %
Jacques Nicolet	4/4	100 %				
Najat Aasqui *(Représentant permanent de Predica)*	3/4*	75 %*				
Léonore Reviron	4/4	100 %	3/3	100 %		
Michaela Robert	4/4	100 %	3/3	100 %	1/1	100 %
Dominique Rongier	2/4	50 %				
Taux moyen d'assiduité		**95 %**		**93 %**		**100 %**

(a) Najat Aasqui, représentant permanent de Predica, a été représentée à une réunion du conseil de surveillance par Matthieu Lance, et ce dernier a été représenté à une réunion du comité d'audit et de la RSE par Najat Aasqui.

Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

Conformément à son règlement intérieur, le conseil de surveillance procède régulièrement à l'évaluation de son fonctionnement et de l'exercice de ses missions. À cette fin, une fois par an, le conseil consacre un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement et celui de ses comités. En outre, il procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, avec l'aide d'un consultant extérieur, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

En 2021, le conseil de surveillance a procédé à la première évaluation externe de son fonctionnement, conduite par un cabinet de conseil indépendant et ayant notamment pris la forme de questionnaires et d'entretiens individuels avec chacun des membres du conseil de surveillance.

La synthèse des résultats de cette évaluation externe a été présentée au conseil lors de sa réunion du 30 juillet 2021 par le président du conseil, membre indépendant.

Il en ressort que les membres du conseil sont globalement satisfaits du fonctionnement du conseil. Le conseil est unanimement perçu comme sérieux, transparent, constructif et efficace. Son rôle est perçu de manière partagée par ses membres et accepté. La culture du conseil est jugée professionnelle, rigoureuse, organisée et courtoise, l'ambiance étant directe et constructive, et l'agenda étant assez opérationnel et efficace parfois aux dépens de la profondeur des débats.

Tenant compte des souhaits formulés par les membres du conseil de surveillance, les principaux axes d'amélioration retenus ont été les suivants :

- « *investir à nouveau dans l'informel, la cohésion entre les membres et le dialogue hors conseil* », notamment en réservant des moments de convivialité à l'issue ou en dehors des conseils, sachant que de tels moments se sont raréfiés à cause des confinements successifs liés à la pandémie de Covid-19. Cette mesure a été immédiatement mise en œuvre, lorsque cela a été possible au regard des contraintes sanitaires. Les membres du conseil ont notamment été invités par la Gérance à l'inauguration du nouveau quartier Issy Cœur de Ville, projet phare du Groupe en 2022, particulièrement exemplaire en matière environnementale ;
- améliorer « *les délais de réception par les membres des informations en amont des conseils et comités, afin de leur permettre d'être mieux préparés* ». À cette fin, les meilleurs efforts seront faits pour assurer une communication de la documentation avec une semaine d'avance, ce qui a effectivement été la plupart du temps le cas lors des réunions postérieures ;
- inviter les membres du conseil « à davantage s'exprimer : partage en séance de leurs propres expériences professionnelles, observations du marché et des pratiques de la concurrence ». Dans cette perspective, il a été proposé de tenir désormais quatre réunions par an, soit une par trimestre, au lieu de la fréquence antérieure de deux ou trois conseils par an. Cinq réunions du conseil de surveillance ont ainsi été organisées annuellement en 2021 et en 2022, et quatre en 2023 et 2024.

Une nouvelle évaluation formalisée a été menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations et sous la direction du président du conseil de surveillance.

Dans ce cadre le cabinet a rencontré individuellement les quatorze membres du conseil de surveillance entre mars et mai 2024, sous la forme de conversations confidentielles d'une durée d'1h à 1h30, avec le support d'un guide de discussion. Son rapport a été remis en juillet aux membres du conseil de surveillance et une restitution de ses travaux a été faite au conseil de surveillance dans son ensemble lors du conseil de novembre 2024.

L'évaluation menée par le cabinet confirme que l'ensemble des membres du Conseil considère que le Conseil de surveillance exerce pleinement ses prérogatives avec professionnalisme, efficacité et conformité, dans le cadre d'une société en commandite par actions contrôlée.

Les comités, régulièrement réunis, fonctionnent de manière satisfaisante et remplissent pleinement leurs missions. Parmi les principaux points positifs relevés figurent :

- un fort sentiment d'appartenance des membres,
- une fréquence adaptée des réunions,
- une diversité et une richesse des sujets abordés,
- des débats de qualité, approfondis et constructifs,
- une information régulière, transparente et complète sur l'activité du Groupe.

Par ailleurs, les documents nécessaires aux délibérations sont transmis dans des délais permettant une préparation efficace des séances.

Le rapport relève par ailleurs que les contributions de chacun des membres sont appréciées et reconnues.

Dans une logique d'amélioration continue, plusieurs axes d'évolution ont été identifiés pour renforcer l'efficacité et l'apport stratégique du conseil de surveillance. Tout d'abord, la diversification des compétences apparaît comme un levier clé pour mieux appréhender les enjeux émergents, notamment dans les domaines des énergies renouvelables, des data centers et en matière de durabilité. L'intégration d'expertises complémentaires permettrait d'élargir les perspectives et d'optimiser l'accompagnement du Groupe dans sa stratégie de développement. Conscient de ces enjeux, le comité des nominations a intégré cette dimension dans ses travaux de recherche de nouveaux membres indépendants. De même, le conseil de surveillance a pris en compte ces priorités dans les propositions formulées pour les nouvelles nominations, afin de garantir une gouvernance en phase avec les défis stratégiques du Groupe.

Par ailleurs, une mobilisation accrue des membres du conseil est encouragée afin de renforcer leur implication dans les réflexions stratégiques. Le conseil de surveillance a mis en œuvre ces axes d'évolution dès 2024 en tenant notamment une réunion dans l'immeuble de bureaux situé au-dessus de la Gare Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances), en cours de restructuration par le Groupe. Cette réunion a été suivie d'un moment convivial avec un déjeuner en présence de certains membres du Comité Exécutif du Groupe, favorisant ainsi les échanges et le partage d'expertises.

Enfin, à l'issue de sa séance du 23 mai 2024, le conseil de surveillance a procédé à son autoévaluation annuelle, portant sur son fonctionnement et la préparation de ses travaux. Cet exercice s'est déroulé en dehors de la présence des mandataires sociaux exécutifs de la Société (*executive session*), garantissant ainsi une réflexion indépendante..

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

La Société étant une société en commandite par actions, sa direction est assumée par la gérance, qui, en particulier, définit les orientations stratégiques du Groupe.

Il est rappelé que la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Son président est Alain Taravella. Edward Arkwright a été nommé Directeur Général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 1er juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Matthieu et Gautier Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 (cf. paragraphe 6.2.1 ci-dessus).

6.2.4.2 Direction opérationnelle

L'activité de foncière Commerce est dirigée par :

- Ludovic Castillo, Président Altarea Commerce, également en charge des activités nouvelles liées aux énergies renouvelables, aux Data Centers et à la logistique urbaine. A ce titre, il exerce notamment les mandats de Directeur général de Foncière Altarea et dAldeta, Gérant d'Altarea France et Président du conseil d'administration des sociétés étrangères, Altarea España et Altarea Italia. Il est également Gérant d'Altarea Logistique Urbaine Management et Président d'Alta EnR Management et de Nation Data Center.
- Rodrigo Clare, Directeur Général Altarea Commerce, en charge notamment de l'asset management, des finances et de la gestion des actifs commerciaux en France, en Italie et en Espagne. Il est notamment gérant des sociétés du Groupe détenant les centres commerciaux.

Au sein du pôle promotion logement, les principaux dirigeants sont :

- Vincent Ego, Directeur général du pôle Altarea Promotion, regroupant notamment les marques et les services communs dédiés à la promotion du logement neuf. Il est par ailleurs Directeur général de la société Cogedim,
- Rodolphe Albert, à la tête de la marque Histoire & Patrimoine, dont il est président de la société éponyme, spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis près de 20 ans ;
- Julien Pemezec, dirige la marque Woodeum x Pitch Immo, leader national de la promotion immobilière bas carbone, et est à ce titre Directeur Général de W-Pi Promotion et gérant d'Immobilière Lutèce.

Adrien Blanc est en charge de l'immobilier d'entreprise (bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus), occupant notamment les fonctions de Gérant d'Altarea Entreprise Holding.

Baptiste Borezee, Directeur Général Délégué d'Altarea, est notamment en charge de la Stratégie, du M&A et du Pôle Services Groupe. Il est notamment Président de la société de gestion de portefeuille Altarea Investment Managers, qui gère notamment la SCPI Alta Conviction, labellisée ISR.

6.2.4.3 Les comités opérationnels

Etant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales d'Altarea [1], plusieurs comités permettent, dans le cadre de réunions périodiques, d'examiner régulièrement la marche des affaires et d'assister la direction générale dans les prises de décisions.

Il s'agit principalement du comité exécutif du Groupe et des comités de direction par métiers (comité de direction Altarea Promotion pôle Logement, comité de direction Altarea Entreprise et comité de direction Altarea Commerce) et des comités de direction par marque (comité de direction Cogedim, comité exécutif W-PI et comité exécutif Histoire & Patrimoine notamment).

COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE

Le comité exécutif du Groupe comprend dix membres rassemblés autour d'Alain Taravella et de Jacques Ehrmann (jusqu'au 6 janvier 2025) / Edward Arkwright (à compter du 6 janvier 2025) :

- Éric Dumas, directeur général finances Groupe
- Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine
- Nathalie Bardin, Directrice Marketing Stratégique, RSE et Innovation
- Adrien Blanc, président d'Altarea Entreprise
- Baptiste Borezee, directeur général Délégué en charge de la Stratégie, du M&A et du Pôle Services Groupe
- Ludovic Castillo, président d'Altarea Commerce
- Rodrigo Clare, directeur général Délégué d'Altarea Commerce
- Vincent Ego, directeur général Logement et Immobilier d'Entreprise Régions de Cogedim
- Karine Marchand, Directrice des Ressources Humaines Groupe
- Julien Pemezec, directeur général de Woodeum x Pitch Immo

Le comité exécutif se réunit en général deux fois par mois. Il assiste la gérance dans l'exercice de ses missions générales en diffusant et en mettant en œuvre les orientations stratégiques qu'elle a définies.

(1) Voir le paragraphe 6.2.3.2 ci-dessus pour la présentation des comités spécialisés du conseil de surveillance.

Par ailleurs, un comité des managers, instance d'information et d'échange du Groupe, comprenant, à fin 2024, 321 membres occupant les postes les plus importants au sein du Groupe, se réuni habituellement une à deux fois par an.

Les expertises et compétences des membres du comité exécutif sont détaillées dans la matrice ci-dessous :

	Immobilier, urbanisme et architecture	RSE	Conduite des affaires	Stratégie et développement de projets	Finance	Audit et risques	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Solutions clients et nouvelles technologies
Eric Dumas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rodolphe Albert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nathalie Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Adrien Blanc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Baptiste Borezee	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ludovic Castillo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rodrigo Clare	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vincent Ego	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karine Marchand		✓	✓	✓				✓	✓
Julien Pemezec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Immobilier, urbanisme et architecture

Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe

RSE

Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux (climat, pollution, biodiversité, économie circulaire, etc.), sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales

Conduite des affaires

Expertise, expérience ou formation en matière de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption, relations avec les fournisseurs, notamment)

Stratégie et développement de projets

Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions & acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure

Finance

Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de reporting financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie.

Audit et risques

Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne

Gestion de sociétés

Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale

Droit et fiscalité

Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité

Solutions clients et nouvelles technologies

Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client

6.2.4.4 Politique de mixité dans les instances dirigeantes

Le groupe Altarea mène depuis plusieurs années une politique volontariste pour promouvoir la mixité et l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, le secteur immobilier étant historiquement peu mixte.

En matière de mixité des instances dirigeantes, et plus largement dans les postes à plus forte responsabilité, l'objectif fixé en 2022 par la gérance est de compter au moins 30 % de femmes en 2027, et 40 % en 2030, dans les postes de direction, y compris opérationnelle et stratégique, au sein du Groupe, ainsi que dans les comités de direction des filiales et des fonctions centrales.

Pour atteindre ces objectifs, tout en continuant de faire reposer la politique de nomination principalement sur la promotion interne, les modalités de mise en œuvre reposent notamment sur les actions suivantes :

- constituer d'abord un vivier de talents féminins en augmentant chaque année la proportion de femmes représentées au sein du comité des managers. Au 31 décembre 2024, il était composé de 321 membres occupant les postes les plus importants au sein du Groupe, dont 29,8 % de femmes. Ce vivier permettra de mieux pourvoir les futures vacances de poste dans les comités de direction des différentes unités du Groupe. Pour favoriser sa mise en œuvre, un objectif consistant à pourvoir par des femmes environ 65 % des postes devenus vacants au sein du comité des managers (par recrutement externe ou par mobilité et promotion interne) a été introduit comme critère de performance extra-financière :
  - d'une part, en mars 2021, dans les critères d'attribution du Bonus Long Terme des dirigeants du Groupe, critère qui a été renouvelé pour le bonus au titre de l'année 2022, et
  - d'autre part, en mai 2021, par voie d'avenant à l'accord d'intéressement au sein de l'entreprise, pour les années 2021 et 2022,

  Cet objectif de 65 % s'étant révélé, comme l'année précédente, particulièrement difficile à atteindre.

Afin de pousser encore davantage la promotion des femmes et renforcer le vivier de talents féminins, le groupe Altarea a mis en place un indicateur de représentativité des femmes encadrant plus de trois collaborateurs en CDI, avec l'objectif d'augmenter chaque année la proportion de l'année précédente dans le cadre de son accord d'intéressement 2023-2024. Au titre de 2024, c'est donc 35,3% des collaborateurs occupant des fonctions managériales tous niveaux confondus qui étaient des femmes, contre 34,9 % en 2023 et 34,2% en 2022.

- Altarea a signé en décembre 2021 la Charte d'Engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier. La réalisation des objectifs de féminisation à horizon 2027 (30 %) et 2030 (40 %) est également poursuivie dans le cadre de cette charte.

  Cet engagement en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes se traduit, à la fin de l'exercice 2024, par une proportion de femmes atteignant :
  - 31 % dans les instances dirigeantes du Groupe (comité exécutif Groupe et comités de direction des filiales et fonctions centrales) (*vs* 31,7 % fin 2023, 37 % fin 2022 et 27 % fin 2021),
  - 29,8 % parmi le comité des managers (*vs* 30,7 % fin 2023, 29,9 % fin 2022 et 29,6 % fin 2021),
  - 49 % parmi les cadres (*vs* 48,9 % fin 2023, 49,8 % fin 2022 et 48,8 % fin 2021).
- étant précisé que (i) la légère baisse de la part des femmes entre 2023 et 2024 résulte notamment de l'évolution de la structure des effectifs, et (ii) l'évolution à la baisse de la part des femmes entre 2022 et 2023 dans les instances dirigeantes résulte notamment de l'intégration à 100 % des effectifs de Woodeum [1] et de son comité de direction principalement masculin.

Altarea a engagé une démarche pour accompagner toutes les femmes du Groupe dans leur carrière. La constitution du « café des Altareennes », rendez-vous pluriannuel, permet d'aborder concrètement les opportunités et problématiques auxquelles les femmes sont confrontées dans leur vie professionnelle, d'encourager certaines à devenir des mentors pour d'autres, à élargir leur réseau interne, à animer des ateliers (par exemple : le statut de cadre dirigeante, l'autocensure au féminin, la prise de parole en public). Plus largement il s'agit de rendre visibles des femmes au travers de la communication. L'accès à l'outil ALIGNÉE qui accompagne les femmes dans leur réflexion personnelle sur leur carrière professionnelle (100 % digital et confidentiel) a également été mis en place.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, ces objectifs et les mesures pour les atteindre ont été présentés au conseil de surveillance, lequel est tenu informé annuellement des résultats obtenus.

Pour de plus amples informations sur les mesures prises au sein du Groupe en matière de promotion de l'égalité professionnelle femmes/hommes, se reporter à la section 4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise (cf. paragraphe « L'équité salariale » et « Engagement pour la parité professionnelle ») du chapitre 4 du présent document, présentant notamment les notes obtenues par les UES du Groupe à l'index Égalité Femmes-Hommes).

6.2.4.5 Absence d'engagements fermes pris par la direction non communiqués

À la date de dépôt du présent document, les organes de direction n'ont pris aucun engagement ferme portant sur des investissements significatifs qui n'auraient pas été communiqués par la Société.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

Conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, chacune des personnes participant aux travaux du conseil, qu'elle soit membre du conseil ou représentant permanent d'une personne morale membre du conseil, doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société et ne peut utiliser son titre ou ses fonctions de membre du conseil de surveillance pour s'assurer, ou assurer à un tiers, un avantage quelconque, pécuniaire ou non pécuniaire. Elle a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au président du conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent (ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe) et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du conseil ou une société dont un membre du conseil de surveillance serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre concerné (ou son représentant permanent) doit prendre les mesures nécessaires afin de remédier à ce conflit (au besoin en s'abstenant de participer aux délibérations et au vote du conseil de surveillance ou de tout comité relatif à ladite opération), et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En particulier, en cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts en cours d'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné doit, dès qu'il en a connaissance, en avertir le président du conseil et s'abstenir de participer aux débats et votes du conseil de surveillance consacrés à l'examen des points à l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

(1) Consécutivement à la prise de contrôle à 100 % de Woodeum début 2023.

Chaque année, le conseil de surveillance examine, au cas par cas, l'indépendance de ses membres qualifiés d'indépendant au regard des critères prévus par le Code AFEP-MEDEF.

À la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du conseil de surveillance et la gérance de la Société aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société autre que :

- les obligations mises en place par le Groupe en application du règlement intérieur du conseil de surveillance et son annexe relative à la déontologie boursière, ou plus généralement les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière d'abstention d'intervention sur les titres de la Société dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initié ;
- les restrictions à la libre disposition des actions stipulées le cas échéant dans le cadre de nantissement de compte titres financiers au sein desquels des actions de la Société auraient été inscrites par les intéressés (cf. §7.1.5 ci-dessous).

6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun membre du conseil de surveillance et de la gérance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associée à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- été déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le conseil de surveillance a adopté une charte interne sur les conventions et engagements réglementés. Cette charte s'inscrit dans le cadre :

- de la procédure d'évaluation régulière des conventions courantes conclues à des conditions normales introduite par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (Loi Pacte) et codifiée à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé sur renvoi de l'article L. 226-10 dudit Code ; et
- de la recommandation de l'AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012, modifiée le 29 avril 2021, et plus particulièrement sa proposition n° 4.1.

L'objet de la charte est double :

- rappeler le cadre réglementaire applicable aux conventions et engagements réglementés et apporter des précisions quant à la méthodologie et à la procédure d'évaluation appliquée en interne par la Société pour qualifier les différentes conventions ;
- mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

Elle tient compte de l'étude de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) sur les conventions réglementées et courantes publiée en février 2014.

- La charte s'applique à la société Altarea et à toutes ses filiales françaises dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, soumises à la réglementation relative aux conventions dites réglementées.

6.2.5.5 Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Société dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées chapitre 5 du présent document, notamment aux paragraphes 5.1.2 et 5.1.3.

6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 Gérance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, la rémunération de la gérance est déterminée conformément à une politique de rémunération décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération doit être établie chaque année par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations (anciennement dénommé, jusqu'au 7 novembre 2024, « comité des rémunérations et des nominations »).

Elle fait ensuite l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote *ex ante*). En cas de désapprobation, la dernière politique de rémunération approuvée continue de s'appliquer et une politique de rémunération révisée est soumise à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les éléments de la rémunération, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale. Dans des circonstances exceptionnelles, il est possible de déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

En définitive, les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la gérance (vote *ex post*).

6.3.1.2 Le conseil de surveillance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le conseil de surveillance établit chaque année une politique de rémunération de ses membres qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle (vote *ex ante*).

Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

Les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale (vote *ex post*) sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués.

6.3.2 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024

6.3.2.1 Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2024

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle 2025 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2024 au travers :

- d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux ; et
- de résolutions distinctes pour la gérance et pour le président du conseil de surveillance.

Alain Taravella, président de la société Altafi 2, gérante, ne bénéficie d'aucune rémunération versée ou attribuée par la Société ou ses filiales. Les rémunérations versées ou attribuées à Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025), au titre de son mandat de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, sont également présentées ci-dessous bien qu'elles n'entrent pas dans le champ de la politique de rémunération de la Gérance proprement dite.

Éléments de rémunération versés ou attribués à la gérance

RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la Gérance (également associée commanditée) a, dès le début de l'exercice 2024, informé le président du conseil de surveillance de sa décision de **renoncer pour cet exercice à un tiers de sa rémunération annuelle fixe** et, par anticipation, **à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice**. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes.

En application de la politique de rémunération de la gérance adoptée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, la rémunération de la gérance, sous forme d'honoraires, au titre de l'exercice 2024, a été fixée à l'unanimité par le conseil de surveillance, sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations et en tenant compte de la renonciation *ab initio* de la Gérance à une partie de sa rémunération (voir encadré ci-dessus).

Celle-ci comprend uniquement un honoraire annuel fixe d'un montant de 600 000 euros hors taxes, payable par quart trimestriellement (contre 900 000 euros hors taxes pour l'exercice précédent).

Exceptionnellement et conformément à son souhait, la gérance n'a pas bénéficié de rémunération variable pour 2024.

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, gérante, assume également la gérance d'Altareit, filiale cotée détenue à 99 % par la Société qui constitue la société de tête du pôle promotion et diversification du Groupe. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altareit, conformément à la renonciation de la gérance à une partie de sa rémunération pour 2024 (voir encadré ci-dessus) et à la politique de rémunération votée par l'assemblée générale 2024 des actionnaires de ladite société, Altafi 2 a perçu en 2024 uniquement un honoraire fixe d'un montant annuel ramené à 600 000 euros hors taxes (contre 900 000 euros hors taxes en 2023).

Le détail des éléments de rémunérations dues à la gérance en 2024 est présenté dans le tableau ci-après :

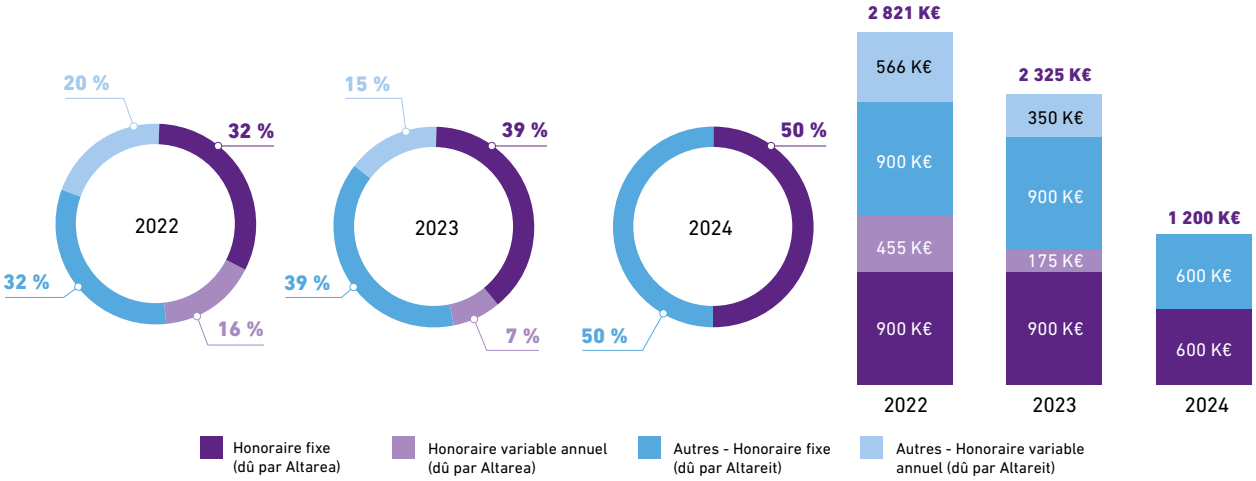
Éléments de rémunération dus *(en milliers d'euros HT)*	**2023**	**2024**	**Observations**
Rémunération fixe (sous forme d'honoraires)	900	600	Honoraires versés en intégralité à Altafi 2 (par quart – trimestriellement) Réduction de 300 k€ par rapport à l'exercice précédent compte tenu de la renonciation pour 2024 de la gérance à un tiers de sa rémunération annuelle fixe exceptionnellement (**voir encadré ci-dessus**). Ce montant tient compte de l'existence en outre d'une rémunération versée à Altafi 2 par Altareit (filiale d'Altarea, holding du pôle promotion du Groupe), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 (cf.infra).
Rémunération variable annuelle (sous forme d'honoraires)	175	0	Pas d'honoraire variable annuel conformément au souhait de la gérance de renoncer ab initio en 2024 à toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice (**voir encadré ci-dessus**). Honoraires variables dus au titre de l'exercice 2023 (sur un montant maximum de 350 k€ HT) correspondant à l'atteinte des objectifs extra-financiers liés au Climat, dont ■ 50 % conditionnés à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnement (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2023 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) → *objectif atteint à 50 % : 87,5 k€ dus (sur un montant maximum de 175 k€)* ■ 50 % conditionnés à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2023 au regard de ses activités mesuré en Tonnes d'équivalent CO_2/CA consolidé). → *objectif atteint à 50 % : 87,5 k€ dus (sur un montant maximum de 175 k€)* Aucune rémunération variable due au titre du critère quantitatif financier, le seuil déclencheur de 13 € de FFO/action n'ayant pas été atteint. Ces honoraires dus au titre de l'exercice 2023 ont été versés à Altafi 2 en 2024 après approbation par l'assemblée générale annuelle 2024 des éléments de rémunération de la Gérance (vote *ex post*) .
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	La gérance ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	0	0	La gérance ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	0	0	La gérance ne bénéficie pas d'options d'achat ou de souscription d'actions
Attribution d'actions de performance	0	0	La gérance ne bénéficie pas de plans d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	La gérance n'est pas membre du conseil de surveillance. Elle ne bénéficie donc pas de rémunération à ce titre.
Avantage de toute nature	0	0	La gérance ne bénéficie pas d'avantages en nature
Indemnités de départ	0	0	La gérance ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	La gérance ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	La gérance ne bénéficie pas de régime de retraite
Autres rémunérations	1 250	600	Honoraires versés à Altafi 2 au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea, dont ■ en 2024 : uniquement un honoraire fixe annuel de 600 k€, soit une réduction de 300 k€ par rapport à l'exercice précédent (voir ci-dessous), aucun honoraire variable n'étant du compte tenu de la renonciation ab initio de la gérance (**voir encadré ci-dessus**) ■ en 2023 : • 900 k€ d'honoraires annuels fixes ; • 350 k€ d'honoraires variables (sur un montant maximum de 350 k€), dépendant de critères extra-financiers qualitatifs, selon la proportion et en fonction de l'atteinte des critères suivants : → *thème climat (50 %) : déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion* → *objectif atteint à 100 % : 175 k€ dus, versé en 2024* → *thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du management des équipes* → *objectif atteint à 100 % : 87,5 k€ dus, versé en 2024* → *thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du dialogue social* → *objectif atteint à 100 % : 87,5 k€ dus, versé en 2024* Aucune rémunération variable due au titre du critère quantitatif financier, le seuil déclencheur de 60 M€ de résultat net consolidé n'ayant pas été atteint.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) versés, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

Le poids respectif de chacun des éléments de rémunération se répartissait comme suit au titre des trois derniers exercices :



La part croissante des honoraires dus par Altareit dans le montant global des éléments de rémunération de la gérance résulte de la mise en place par Altareit, en 2021, d'un honoraire variable assis sur des critères de performance financiers et, en 2022, d'une part variable conditionnée à la réalisation d'objectifs de performance extra-financiers. Pour tenir compte de ces nouveaux éléments, conformément aux principes d'exhaustivité et de modération prônés par le Code AFEP-MEDEF, et suivant la proposition faite par le commandité :

i. le montant des honoraires annuels fixes de la gérance a été abaissé de 100 000 €, passant de 1 000 000 euros à 900 000 euros chez Altarea etAltareit ;

ii. les règles relatives aux honoraires variables ont été durcies, avec le rehaussement des seuils à atteindre pour bénéficier de la part variable liée au critère du FFO/action et la diminution du montant de la part variable reposant sur les critères extra-financiers ;

iii. la mise en place d'un plafond global des honoraires fixes et variables pouvant être perçus par Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante de la Société et de sa filiale Altareit, fixé initialement à un montant global cumulé de 4 000 000 euros HT en 2022 et ramené à 3 500 000 euros HT en 2023. En global, la part variable annuelle était ainsi désormais limitée à 94 % du montant des honoraires fixes.

En 2023, la baisse de la rémunération variable résulte de l'absence d'atteinte des conditions de performance financière chez Altarea et Altareit, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, conditions qui avaient été durcies en 2022.

Aussi, compte tenu de l'ampleur de cette crise, le gérant commandité a décidé de renoncer exceptionnellement pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 000 euros HT à 600 000 euros HT pour chacune des sociétés Altarea et Altareit, et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en y tenant compte (voir encadré ci-dessus).

Éléments de rémunération versés ou attribués à Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management (jusqu'au 6 janvier 2025)

Les rémunérations versées ou attribuées à Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2, au titre exclusivement de son mandat de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, sont en tant que de besoin présentées ci-dessous bien qu'elles n'entrent pas dans le champ de la politique de rémunération de la gérance proprement dite. Il ne bénéficie pas de contrat de travail au sein du Groupe.

Éléments de rémunération *(en milliers d'euros)*	**2023**	**2024**	**Observations**
Rémunération fixe	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération fixe d'Altarea
Rémunération variable annuelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération variable d'Altarea
Rémunération exceptionnelle	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de rémunération exceptionnelle d'Altarea
Attribution de stock-options	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de stock-options
Attribution d'actions de performance	1 073 *	0	Jacques Ehrmann n'a pas bénéficié d'attribution gratuite d'actions en 2024
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	Jacques Ehrmann n'est pas membre du conseil de surveillance. Il ne bénéficie donc pas de rémunération à ce titre
Avantage de toute nature	-	-	Véhicule de fonction – Mutuelle/prévoyance et retraite complémentaire obligatoire
Indemnités de départ	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	Jacques Ehrmann ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire
Autres rémunérations	750	510	Rémunération dues par Altarea Management à Jacques Ehrmann au titre de son mandat de Gérant de cette société, le montant correspondant à sa rémunération fixe annuelle.

** Jacques Ehrmann a bénéficié en 2023 de trois plans d'attribution gratuite d'actions au titre de ses fonctions de gérant d'Altarea Management, l'acquisition définitive de 25 % de ces actions demeurant soumise à des conditions de performance financières et extra-financières exigeantes sur plusieurs années, conformes aux objectifs et à la stratégie du Groupe :*

Numéro de plan	Date d'attribution	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions d'acquisition	Nombre d'actions	Valorisation[a]
Plan 106	31/03/2023	01/04/2024	01/04/2025	Présence	6 167	659 k€
Plan 107	31/03/2023	01/04/2025	01/04/2025	Présence	2 084	210 k€
Plan 108	31/03/2023	01/04/2025	01/04/2025	Performance[b] et présence	2 025	204 k€

(a) Selon la méthode de valorisation retenue pour les comptes consolidés
(b) 'acquisition de 50 % des actions est conditionnée à la réalisation d'objectifs de performance financière et extra-financière sur deux exercices, ces objectifs étant fondés pour 25 % du total des actions attribuées au maximum sur l'atteinte de seuils progressifs du FFO du groupe, pour 25 % maximum sur des objectifs relatifs au climat (9 % maximum, dont 4,5 % liés à la taxonomie et 4,5 % liés à l'intensité carbone), aux ressources humaines (8 % maximum), notamment en termes de féminisation des postes les plus importants et de mobilité/promotion interne, et à la satisfaction client (8 % maximum)

Éléments de rémunération versés ou attribués à Christian de Gournay, président du conseil de surveillance

Éléments de rémunération *(en milliers d'euros)*	**2023**	**2024**	**Observations**
Rémunération fixe	250	167	Rémunération annuelle réduite exceptionnellement d'un tiers en 2024 par rapport à l'exercice précédent (250 k€, montant jusqu'alors inchangé depuis le 1er juillet 2019) à l'initiative du conseil de surveillance et de son président, marquant leur solidarité dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe (voir encadré ci-dessus). Montant global et exclusif de toute autre rémunération – Prélevé sur l'enveloppe de rémunération du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale
Rémunération variable annuelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération variable
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération variable
Rémunération exceptionnelle	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'options d'achat ou de souscription d'actions
Attribution d'actions de performance	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de plans d'attribution gratuite d'actions
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de rémunération autre que la rémunération fixe ci-dessus prélevée sur l'enveloppe de rémunération du conseil de surveillance votée par l'assemblée générale des actionnaires
Avantage de toute nature	-	-	Voiture de fonction
Indemnités de départ	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0	0	Le président du conseil de surveillance ne bénéficie pas de régime de retraite
Autres rémunérations	0	0	Néant

Rémunérations des membres du conseil de surveillance

Les rémunérations des membres du conseil de surveillance, mandataires sociaux non dirigeants, sont présentées dans le tableau n° 3 du paragraphe 6.3.2.2 ci-après.

Autres informations

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9, 6° et 7°, du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour les cinq exercices les plus récents :

- les ratios entre (i) le niveau respectif des honoraires de la gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance et (ii) celui de la rémunération, moyenne d'une part, et médiane d'autre part, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea, autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein ;
- l'évolution annuelle des honoraires de la gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance, au regard des performances du Groupe.

Conformément aux recommandations de l'Afep, issues des « Lignes directrices sur les multiples de rémunérations » mises à jour en février 2021, il est précisé que pour les calculs de ces ratios :

- le périmètre pris en compte comprend Altarea et l'ensemble de ses filiales directes et indirectes comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce [1] ;
- les rémunérations des mandataires sociaux, incluses au numérateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice concerné, sous forme d'honoraires fixe et variable s'agissant de la gérance ;
- les rémunérations des salariés, incluses au dénominateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l'exercice concerné (notamment, part fixe et variable, rémunérations exceptionnelles, épargne salariale, y compris abondement, intéressement ou participation, la valorisation des actions attribuées gratuitement et avantages en nature, ainsi que les charges et cotisations sociales et patronales y afférentes – les indemnités de départ étant exclues).

	2020	2021	2022	2023	2024
Gérance (honoraires)					
Évolution annuelle des honoraires versées *(incluant la partie variable due au titre de l'exercice N-1 et versée en N)*		- 25,4 %	14,3 %	- 13,5 %	- 30,2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	35,0	23,3	27,6	25,5	21,3
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	28,9	19,2	22,8	21,1	17,9
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		*- 33,40 %*	*18,45 %*	*-7,57 %*	*-14,95 %*
Président du conseil de surveillance					
Évolution annuelle de la rémunération versée		-	-	-	- 33,2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	2,6	2,3	2,4	2,6	2,1
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	2,2	1,9	2,0	2,1	1,7
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		*- 10,78 %*	*3,61 %*	*6,91 %*	*-18,61 %*
Performances du Groupe					
FFO part du Groupe *(en millions d'euros)*	230	264	275	101	128
Évolution par rapport à l'exercice précédent		*15,0 %*	*4,16 %*	*- 63,8 %*	*26,2 %*
Chiffre d'affaires consolidé *(en millions d'euros)*	3 056	3 030	3 013	2 712	2 769
Évolution par rapport à l'exercice précédent		*- 0,8 %*	*- 0,6 %*	*- 10 %*	*2,1 %*
Salariés					
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du Groupe *par rapport à l'exercice précédent*		12,1 %	- 3,5 %	- 6,5 %	- 17,9 %
Évolution du nombre de salariés du Groupe (ETP) *par rapport à l'exercice précédent*		- 2,2 %	13,4 %	0,7 %	- 5,6 %

Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels versés par Altarea et sa filiale Altareit à la personne morale Altafi 2 [2] et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*). Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.3.1.2 (ESRS S1-1) du chapitre 4 ci-dessus.

(1) Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altarea, ayant peu de salariés et n'étant pas représentatif de l'effectif global du groupe Altarea.

(2) correspondent aux honoraires (hors taxes) versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance. Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2. Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

6.3.2.2 Présentation standardisée des rémunérations des mandataires sociaux

Les informations ci-après sont fournies en application de la recommandation relative à l'information à donner sur les rémunérations des mandataires figurant au paragraphe 13.3 du Guide d'élaboration des documents de référence de l'AMF (Position-Recommandation AMF n° 2021-02).

Pour rappel, la Société a pour dirigeant mandataire social un gérant : la société Altafi 2, laquelle est présidée par Alain Taravella et contrôlée par lui et sa famille au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Jacques Ehrmann est directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Il ne perçoit aucune rémunération d'Altarea ou d'Altafi 2. Les éléments de rémunération qui lui sont versés ou attribuées le sont exclusivement au titre de son mandat de gérant d'Altarea Management.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Tableau 1 – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à Altafi 2, dirigeant mandataire social de la Société, ainsi qu'à Alain Taravella, président d'Altafi 2, et Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea

Nom et fonction *(en milliers d'euros)*	**Exercice 2023**	**Exercice 2024**
Altafi 2 – Gérante (rémunération sous forme d'honoraires)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	2 325[(a)]	1 200[(b)]
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Altafi 2	**2 325**	**1 200**
Alain Taravella – président d'Altafi 2		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Alain Taravella	**0**	**0**
Jacques Ehrmann – Gérant d'Altarea Management – directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice[(c)] (détaillées au tableau 2)	750	510
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	1 073[(d)]	0
Total Jacques Ehrmann	**1 823**	**510**

(a) Montant définitif correspondant à 1 075 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 1 250 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.

(b) Montant définitif correspondant à 600 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 600 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea, étant rappelé que ***compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance (également associée commandité) a, dès le début de l'exercice 2024, pris la décision de renoncer pour cet exercice à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice****.*

(c) Jacques Ehrmann n'a reçu aucune rémunération d'Altarea ni d'Altafi 2. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société.

(d) Jacques Ehrmann a bénéficié de plans d'attribution gratuite d'actions au titre de ses fonctions de gérant d'Altarea Management, l'acquisition définitive d'une partie de ces actions demeurant notamment soumise à des conditions de performance financières et extra-financières exigeantes sur plusieurs années, conformes aux objectifs et à la stratégie du Groupe (voir ci-dessus § 6.3.2.1).

Pour l'application des dispositions des articles L. 22-10-9 et L. 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la société Altarea, de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions.

Les montants indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés qu'elle contrôle. Les montants ci-dessous comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci. La rémunération variable de la gérance est calculée en appliquant les règles fixées par le conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour la rémunération de la Gérance, lesquelles sont exposées ci-dessus.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations dues et versées à Altafi 2, dirigeant mandataire social de la Société, ainsi qu'à Alain Taravella, président d'Altafi 2, et Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 et gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea

	Exercice 2023		Exercice 2024	
Nom et fonction *(en milliers d'euros)*	**Montants dus**	**Montants versés**	**Montants dus**	**Montants versés**
Altafi 2 – Gérante (rémunération sous forme d'honoraires)				
Rémunération fixe (honoraires)	900	900	600	600
Rémunération variable annuelle (honoraires)	175[a]	105[b]	0[c]	175[a]
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	
Autres rémunérations[e]	1 250	1 466	600	950
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total Altafi 2	**2 325**	**2 471***	**1 200**	**1 725***
Alain Taravella – Président d'Altafi 2				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total Alain Taravella	**0**	**0**	**0**	**0**
Jacques Ehrmann – Gérant d'Altarea Management – Directeur général d'Altafi 2 (jusqu'au 6 janvier 2025)				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations[f]	750	750	510	510
Rémunération au titre de la présence au conseil de surveillance	0	0	0	0
Avantages en nature[g]	_[g]	_[g]	_[g]	_[g]
Total Jacques Ehrmann	**750**	**750**	**510**	**510**

(*) Les montants versés intègrent la partie variable de la rémunération de l'exercice précédent

(a) Montant global dû au titre de la partie variable de la rémunération de l'exercice 2023 liée au critère de performance extra-financière (cf. §6.3.2.1 ci-dessus), laquelle a été versée en 2024 après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote ex post).

(b) Montant versé correspondant à la rémunération variable liée au critère de performance économique du FFO/action 2022 due au titre de l'exercice 2022, laquelle a été versée en 2023 après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote ex post)..

*(c) **Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance (également associée commandité) a, dès le début de l'exercice 2024, pris la décision de renoncer par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice.***

(d) Rémunération fixe et variable due et versée par Altareit, filiale d'Altarea, sous forme d'honoraires, à Altafi 2, gérante de cette société (cf. §6.3.2.1 ci-dessus).

(e) Rémunération versée exclusivement en qualité de dirigeant social de sociétés filiales d'Altarea (cf. supra). Jacques Ehrmann n'a reçu aucune rémunération d'Altarea, ni d'Altafi 2. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société. La partie variable de cette rémunération due au titre d'un exercice, est le cas échéant versée au cours de l'exercice suivant.

(f) Jacques Ehrmann bénéficie des avantages suivants : véhicule de fonction – mutuelle/prévoyance et retraite complémentaire obligatoire.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

RENONCIATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À UNE PARTIE DE LA RÉMUNÉRATION DE SES MEMBRES POUR 2024

Il est rappelé que dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance a décidé de marquer sa solidarité en décidant, pour 2024 exceptionnellement, une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération des membres du conseil et de son président, en ce inclus les missions spéciales.

La Société a versé un montant total de 106 000 euros de rémunération variable au titre de la présence aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024. Ce montant est inférieur à celui de l'exercice antérieur (soit 168 000) compte tenu de la renonciation par le conseil à un tiers de ses rémunérations, ramenant de 3 000 à 2 000 euros le montant dû pour chaque présence aux réunions du conseil et de ses comités [1]. Ce montant total ne tient pas compte de la rémunération globale du président du conseil de surveillance qui s'élève à un montant annuel de 167 000 euros (contre 250 000 euros l'année précédente) et des éventuelles rémunérations versées au titre de missions confiées par le conseil à concurrence de 80 000 euros pour l'année (contre 120 000 euros l'année précédente).

Au global, un montant de 353 000 euros a été versé par Altarea aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 (contre 538 000 euros au titre de l'exercice précédent) conformément à la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale du 5 juin 2024, prévoyant notamment l'allocation d'une enveloppe totale de 620 000 euros.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessous comprennent non seulement les rémunérations allouées par Altarea, mais également celles qui sont dues par d'autres sociétés filiales de celle-ci au titre de l'exercice concerné.

	Exercice 2023		Exercice 2024	
Mandataires sociaux non dirigeants *(en milliers d'euros)*	**Rémunération au titre de la présence**	**Autres rémunérations**	**Rémunération au titre de la présence**	**Autres rémunérations**
Christian de Gournay, président du conseil de surveillance	0	250[a]	0	167[a]
APG, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Alain Dassas, représentant permanent d'APG	24	0	16	0
Altager, membre du conseil de surveillance	-	-	0	0
Philippe Jossé, représentant permanent d'ATI	0	120[b]	0	80[b]
Léonore Reviron, membre du conseil de surveillance	21	3[c]	14	2[c]
Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine	0	-[d]	0	-[d]
Matthieu Lance, membre du conseil de surveillance	0[e]	0	0[e]	0
Éliane Frémeaux, membre du conseil de surveillance	21	4,5[c]	14	3[c]
Jacques Nicolet, membre du conseil de surveillance	12	4,5[c]	8	3[c]
Predica, membre du conseil de surveillance	12	0	6	0
Najat Aasqui, représentant permanent de Predica	0	0	0	0
Michaela Robert, membre du conseil de surveillance	24	0	16	0
Dominique Rongier, membre du conseil de surveillance	12	0	4	0
Philippe Mauro, membre du conseil de surveillance	15	0	10	0
Marie Catherine Chazeaux, membre représentant les salariés	15	-[f]	10	-[f]
Nicolas Deuzé, membre représentant les salariés	12	-[f]	8	-[f]

(a) Rémunération versée par Altarea au titre des fonctions de président du conseil de surveillance.
(b) Rémunération versée au titre d'une mission confiée par le conseil de surveillance et prélevée sur l'enveloppe de rémunération allouée par l'assemblée générale.
(c) Rémunération versée au titre de la présence aux réunions du conseil de surveillance d'Altareit.
(d) Catherine Leroy, représentante permanente depuis le 22 février 2022 de la société Alta Patrimoine au conseil de surveillance, est titulaire depuis son entrée au sein du Groupe en 2011, d'un contrat de travail avec Altarea Management, filiale à 100 % de la Société, en qualité désormais de directrice de cabinet. En cette qualité de salariée du Groupe, elle perçoit des éléments de rémunération et a par ailleurs bénéficié comme les autres salariés éligibles du Groupe des plans d'actionnariat salariés (souscription de parts du FCPE Altarea, ainsi que l'attribution d'actions attribuées gratuitement, sous conditions de présence et de performance, dans le cadre de plans mis en place par la Société), lesquels ne font pas l'objet d'une publication, étant précisé que la moitié de cette rémunération fait l'objet d'une refacturation à AltaGroupe. Elle ne perçoit pas de rémunération au titre de ses fonctions de représentant permanent, les règles d'éligibilité aux rémunérations au titre de la présence aux réunions du conseil et de ses comités excluant les personnes percevant d'ores et déjà une rémunération de la part de la Société ou d'une de ses filiales (à l'exception des membres représentant les salariés).
(e) Renonciation en tant que représentant du groupe Crédit Agricole Assurances à la perception de rémunérations au titre de son mandat de membre du conseil.
(f) Les membres du conseil représentant les salariés sont titulaires d'un contrat de travail au sein du Groupe et perçoivent donc à ce titre une rémunération qui n'a pas de lien avec l'exercice de leur mandat. En conséquence, cette rémunération ne fait pas l'objet d'une publication.

(1) Montant pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés au bénéfice des membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentants des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant.

Tableau 6 – Actions attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux ou aux membres du conseil de surveillance en 2024

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Altafi 2, gérant, ou aux membres du conseil de surveillance, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Il est toutefois précisé que Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2, a bénéficié en 2024 de plans d'attribution gratuites d'actions au titre de son mandat de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société (cf. § 6.3.2.1 ci-dessus), de même que les membres du conseil représentant les salariés et Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance (cf. note n° 4 sous le Tableau 3 ci-dessus), au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe, dans le cadre de plans dédiés aux managers du Groupe et de plan général d'attribution d'actions gratuites (cf. § 4.4.3 ci-dessus).

Les actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice écoulé sont présentées au paragraphe 4.3.3.4 et à la note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au paragraphe 3.6 du présent document.

Tableau 7 – Actions attribuées gratuitement devenues disponibles en 2024 pour chaque mandataire social

Aucune action attribuée gratuitement aux mandataires sociaux de la Société, à savoir le gérant, Altafi 2, et les membres du conseil de surveillance, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'est devenue disponible au cours de l'exercice écoulé [1].

Tableau 8 – Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'action

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les mandataires sociaux, à savoir le gérant, Altafi 2, et les membres du conseil de surveillance, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE…).

Tableau 9 – Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les dix premiers salariés non mandataires sociaux, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE…).

Tableau 10 – Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action gratuite n'est actuellement en cours d'acquisition ou d'indisponibilité en faveur des mandataires sociaux de la Société, à savoir Altafi 2, gérant, ou des membres du conseil de surveillance [2].

Tableau 11 – Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant. Aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2, gérant, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

(1) Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2, a bénéficié au cours des précédents exercices de plans d'attribution gratuites d'actions au titre de son mandat de gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société (cf. supra § 6.3.2.1), de même que les membres du conseil représentant les salariés et Catherine Leroy, représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance, au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe, dont certaines actions attribuées gratuitement sont devenues disponibles au cours de l'exercice 2024 (voir précisions sous le Tableau 6 ci-dessus).

(2) Cf. note précédente.

6.3.3 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025

L'assemblée générale ordinaire annuelle 2025 des actionnaires sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2025 [1].

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 25 février 2025 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extra-financière.

6.3.3.1 Politique de rémunération de la gérance

NOUVELLE RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Dans le prolongement de la renonciation à une partie de sa rémunération fixe (un tiers) et à l'intégralité de sa rémunération variable qu'elle a exceptionnellement effectuée pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.1 ci-dessus), la Gérance (également associée commanditée) a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer à nouveau, exceptionnellement, pour l'exercice 2025, à **un sixième de sa rémunération fixe**, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa filiale Altareit (soit un montant global de renonciation de **300 k€ HT**). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dues (fixe et variable) à Altafi 2, est abaissé d'autant, à 3 200 k€ HT. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes.

La politique de rémunération de la gérance pour l'exercice 2025 décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 25 février 2025, après examen des propositions du comité des rémunérations :

- la détermination des éléments de la rémunération de la gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et mesure ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations doivent prendre en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (*benchmark*) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;
- la rémunération de la gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée notamment d'une rémunération annuelle fixe et d'une rémunération variable établie dans le respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
- le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du Groupe au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés. Il pourra être fixé dans une fourchette comprise entre 900 000 euros et 2 000 000 euros, en tenant compte de ce qui précède.

A l'initiative de la gérance qui a exprimé, une nouvelle fois, son souhait de voir, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur, sa rémunération de l'exercice 2025 réduite d'un sixième (voir encart ci-dessus), son montant pour 2025 est fixé à 750 k€ HT.

- La rémunération variable vise à conditionner une partie significative de la rémunération de la gérance à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant à aligner au mieux les intérêts de la gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

  Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la gérance, en intégrant plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Ces critères, définis de manière précise, doivent refléter les enjeux sociaux et environnementaux les plus importants pour l'entreprise, les critères quantifiables devant être privilégiés.

  Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront notamment porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché, tels que le FFO (*Funds from operations*).

  Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant maximum de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être compris entre 35 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.

  Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être définitivement versés à la gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex post*) et accord du commandité.
- en cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société ;

(1) *Conformément aux dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, codifiées aux articles L. 22-10-76 et suivants du Code de commerce.*

- le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la gérance de la Société, qui sont amenées à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la gérance de la Société, peuvent être rémunérées sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuite d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées ;
- les éléments de rémunération de la gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables ;
- ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

6.3.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a décidé de reconduire pour l'exercice 2025, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2024 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, laquelle est établie comme suit :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance. La part variable attachée à cette rémunération est donc prépondérante, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance ;
- une rémunération fixe globale peut être allouée au président du conseil de surveillance dont le montant devra être exclusif de toute autre rémunération. Conformément au Code AFEP-MEDEF, le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle, ni de rémunération variable pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance. Lors de l'assemblée générale annuelle 2026, les actionnaires seront de nouveau appelés à émettre un avis sur les éléments de rémunération dus ou attribués au président du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025, étant précisé que le versement de la rémunération fixe du président du conseil au titre dudit exercice n'est pas conditionné à un vote favorable de ladite assemblée générale. Il est rappelé que la rémunération du président du conseil de surveillance, fixée en 2013 à 300 000 euros bruts annuels, a été ramenée à 250 000 euros bruts annuels à compter du 1er juillet 2019 par le conseil de surveillance sur proposition du comité des rémunérations ;
- il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur ;
- le montant annuel de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée générale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, en ce compris la rémunération du président du conseil, demeure fixé à 620 000 euros et constitue un plafond global ;
- les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.

6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2025

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le conseil de surveillance du 25 février 2025 a, sur proposition du comité des rémunérations, déterminé comme suit les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2025, sous réserve et conformément aux politiques de rémunérations soumises à l'assemblée générale annuelle 2025 des actionnaires (vote *ex ante*), et connaissance prise du souhait de la gérance de renoncer de nouveau à une partie de sa rémunération compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2025 sera appelée à statuer *ex-post* (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice.

Éléments de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2025

NOUVELLE RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Dans le prolongement de la renonciation à une partie de sa rémunération fixe (un tiers) et à l'intégralité de sa rémunération variable qu'elle a exceptionnellement effectuée pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.1 ci-dessus), la Gérance a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer à nouveau, exceptionnellement, pour l'exercice 2025, à **un sixième de sa rémunération fixe**, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa filiale Altareit (soit un montant global de renonciation de **300 k€** HT). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dues (fixe et variable) à Altafi 2, est abaissé d'autant, à 3 200 k€ HT. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes.

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 750 k€ HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération annuelle fixe réduite exceptionnellement, à l'initiative de la gérance, d'un sixième (soit, une baisse de 150 k€ HT) par rapport à celle de l'exercice 2023 (exercice de référence compte tenu de la renonciation exceptionnelle de la gérance à un tiers de sa rémunération fixe en 2024) ; voir encadré ci-dessus. La rémunération versée à Altafi 2 par Altareit (filiale d'Altarea, holding du pôle promotion du Groupe), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 est également réduite de 150 k€ HT à l'initiative de la gérance (cf. infra).
Honoraire variable annuel	Deux composantes : ■ Une partie liée à un critère quantitatif financier : le FFO part du Groupe Montant HT égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO part du Groupe : • 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 M€ à 200 M€ ; • 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 M€ Pas d'honoraires si FFO ˂ 130 M€. ■ Une partie liée à des critères quantitatifs extra-financiers : Montant global HT plafonné à 350 k€ HT et pondéré suivant l'atteinte d'objectifs liés au Climat et aux Ressources humaines : • 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) • 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2025 au regard de ses activités → mesuré en grammes de CO_2 par euro de CA consolidé) • 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la féminisation du management • 25 %, soit 87,5 k€ HT maximum, conditionnés à la mobilité /promotion interne (postes vacants ou nouvellement créés en 2025 pourvus au cours de cet exercice par le biais de la mobilité interne ou de la promotion interne).	Il est rappelé que pour l'exercice 2024 la Gérance a exceptionnellement renoncé à toute forme de rémunération variable Absence exceptionnelle de rémunération variable pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.1 ci-dessus). 2023 constitue donc l'année de référence pour la comparaison des modalités de rémunération variable. Part significative des honoraires de la gérance conditionnée à la performance financière et extra-financière du Groupe : soit, au maximum, 113 % de la rémunération globale fixe au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit. Une partie de la rémunération variable porte sur l'un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière, avec des objectifs toujours exigeants : ce critère de performance financière, utilisé depuis 2013, demeure retenu car il reflète la qualité de la gestion de la Société ; il porte désormais sur le FFO part du Groupe, plus lisible que le critère précédemment utilisé (i.e. FFO/action multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice). Les règles pour 2025 sont durcies par rapport à 2023, les pourcentages ayant été ramenés de 1,5 % / 3 % à 1 % / 1,5 %. Une partie de la rémunération variable, plafonnée, porte sur la performance extra-financière liée au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale. De nouveaux critères extra-financiers, liés aux ressources humaines, sont ajoutés par rapport à 2023. Critères cohérents et conformes à la stratégie de l'entreprise avec des objectifs à atteindre précis, préétablis et alignés avec les intérêts des salariés (critères extra-financiers figurant également aux accords d'intéressement) et des actionnaires. Des critères qualitatifs extra-financiers liés au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale sont également définis au sein de la rémunération variable annuelle susceptible d'être due par Altareit (voir ci-dessous).
Plafond de rémunération[(a)]	Montant global cumulé des honoraires fixes et variables au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit (cf. infra) en 2025 plafonné exceptionnellement à 3 200k€ HT (contre 3 500 k€ HT en 2023, année de référence). Corrélativement, limitation de la part variable globale à 113 % de la rémunération fixe globale.	Application rigoureuse des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, avec la prise en compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du Groupe Altarea. Montant du plafond global des rémunérations abaissé de 10 % par rapport à 2023, année de référence, corrélativement à la renonciation par la gérance (voir en cadré ci-dessus).

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, gérante, assume également la gérance d'Altareit, filiale à 99,85 % de la Société et holding du pôle promotion du Groupe. A ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altareit sous réserve de l'adoption de la politique de rémunération qui sera proposée au vote ex ante de l'assemblée générale 2025 des actionnaires, Altafi 2 recevra en 2025 un honoraire fixe d'un montant annuel abaissé exceptionnellement, à l'initiative de la gérance, à 750 k€ HT, et pourrait en outre percevoir un honoraire variable, dont :

- une partie sera liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière et fixée à 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du groupe Altareit dépassant 60 M€ au titre de l'exercice en cours,
- une partie, d'un montant maximum de 350 k€ HT, sera liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines, 50 % étant conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, 25 % étant conditionnés par la qualité du management des équipes et 25% par la qualité du dialogue social.

En application des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, tenant compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du Groupe dont fait partie Altareit, le montant global des honoraires fixes et variables dues à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2025 sera plafonnée à un montant global de 3 200 k€ HT. En global, la part variable annuelle est ainsi limitée à 113% de la rémunération fixe. Par conséquent, la part fixe et la part variable maximale (en cas d'atteinte du plafond de 3.500 k€ HT) représenteraient respectivement 47 % (soit 1 500 k€ HT) et 53 % (soit 1 700 k€ HT) de la rémunération totale annuelle maximale.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, Président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025

	Éléments de rémunération Principes et critères	**Objectifs/Observations**
Président du conseil	Rémunération annuelle fixe Montant : 250 000 € annuel brut Payable mensuellement	Rémunération globale, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe Altarea, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires. Cohérence et stabilité par rapport à la rémunération fixe des exercices précédents, celle-ci étant ramenée à son montant de 2023, le président du conseil de surveillance ayant pour 2024 renoncé exceptionnellement à un tiers de cette rémunération (voir encadré sous le § 6.3.2.2 Tableau 3 ci-dessus).
Membres du conseil de surveillance	Montant : 3 000 € pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentants des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.	Part variable prépondérante Montant par séance ramené à celui des exercices précédents, étant rappelé que le conseil de surveillance a exceptionnellement renoncé à un tiers de ce montant en 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.2 Tableau 3 ci-dessus). Incitatif pour la participation effective aux réunions Conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF
Mission exceptionnelle confiée à un membre du conseil	-	En fonction des besoins.

6.4 Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024

Délégations et autorisations	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2024
Programme de rachats d'actions			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€	18 mois 05/12/2025	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 05/08/2026	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée[(a)(b)]	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	26 mois 05/08/2026	95 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier[(a)(b)(c)]	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier[(a)(b)(c)]	26 mois 05/08/2026	95 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes[(a)(d)]	18 mois 05/12/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres[(a)]	26 mois 05/08/2026	10 % du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société[(a)]	26 mois 05/08/2026	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	Aucune
Plafond global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	-	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires[(a)]	26 mois 05/08/2026	-	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE[(a)]	26 mois 05/08/2026	10 M€	Voir note[(g)]
Plans d'attribution gratuite d'actions[(a)(e)]	38 mois 05/08/2027	750 000 actions	Voir §2.3.6.1 ci-dessus
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions[(a)(f)]	38 mois 05/08/2027	350 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)[(a)]	18 mois 05/12/2025	10 M€	Aucune

(a) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 95 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 750 M€ par voie d'émission de titres de créances.
(b) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.
(c) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an.
(d) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux data centers ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.
(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.
(f) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.
(g) Elle a mis fin à la délégation de même nature consentie par l'assemblée générale du 8 juin 2023 et qui a fait l'objet d'une utilisation en 2024 dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe Altarea au travers du Fonds Commun de Placement (FCPE) Relais Altarea 2024 (cf.§ 7.1.4 ci-dessus).

Les autorisations présentées dans le tableau ci-dessus ont mis fin à celles de même nature consenties par l'assemblée générale du 8 juin 2023.

6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires 2025

Délégations	Montant nominal maximal	Durée
Programme de rachats d'actions		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 150 M€[(a)]	Dans la limite de 10 % du capital	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	26 mois
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée[(b)(c)]	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices	165 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier[(b)(c)]	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier[(b)(c)]	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes[(b)(d)]	33 M€ pour les augmentations de capital 350 M€ pour les titres de créances	18 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres[(b)]	10 % du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société[(b)]	33 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	165 M€ pour les augmentations de capital 33 M€ pour augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires[(b)]	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE[(b)]	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions[(b)(e)]	750 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat/de souscription d'actions[(b)(f)]	350 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)[(b)]	10 M€	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.
(b) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 33 M€ pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription) et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances.
(c) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.
(d) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux data centers ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.
(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 750 000 actions, représentant environ 3,43 % du capital au 31 décembre 2024, dont 250 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.
(f) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, représentant environ 1,60 % du capital au 31 décembre 2024, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettraient fin, en cas d'adoption par l'assemblée générale 2025, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 6.4.1 ci-dessus.

6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins deux jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Chaque action donne donc droit à une seule voix.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

Actions grevées d'usufruit

Si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit.

Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

Présidence – Bureau

Les assemblées sont présidées par le ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce portant sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange figurent aux chapitres 6, 7 et 8 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.2., et peuvent être résumés comme suit, étant rappelé que la Société est une commandite par actions et est à ce titre soumise aux particularités de cette forme sociale.

Structure du capital

Les informations relatives au capital et à l'actionnariat de la Société visées aux 1° et 3° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce sont détaillées à la section 7.1 « Informations générales sur le capital », §7.1.1, 7.1.5 et 7.1.6 ci-dessous.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions de la Société sont :

- le nombre de droits de vote dont dispose chaque actionnaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social ;
- si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier ;
- les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double ;
- une obligation de déclaration des franchissements de seuil portant sur une fraction de 1 % du capital, des droits de vote ou des titres donnant accès à terme au capital de la Société, ou un multiple de cette fraction, le défaut de déclaration dans les conditions prévues par les statuts pouvant entraîner la privation des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation (cf. §7.1.5 « Franchissement de seuils » ci-dessous) ;
- à l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, (ii) à l'élection des commissaires aux comptes et (iii) à la transformation de la Société dans l'une des hypothèses stipulées à l'article 24.2 des statuts, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités.

Aucune clause de convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce n'a été portée à la connaissance de la Société en application dudit article.

Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence)

Néant.

Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception du FCPE Actions Altarea, investi en actions Altarea, mis en place dans le cadre du plan d'épargne entreprise groupe (cf.§ 4.4.3 du présent document), celui-ci étant représenté aux assemblées générales des actionnaires de la Société par un représentant du personnel désigné par le conseil de surveillance du fonds.

Accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pacte d'associés)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants sont détaillées à l'article 13 des statuts de la Société (cf. 6.2.1 ci-dessus), qui prévoient notamment que la nomination et la révocation des gérants relèvent de la compétence exclusive des commandités.

Règles applicables à la modification des statuts

La modification des statuts de la Société ne peut être adoptée sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités, à l'exception de la transformation de la Société dans l'une des hypothèses stipulées à l'article 24.2 des statuts.

Pouvoirs de la gérance en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La gérance bénéficie de délégations et autorisations, consenties par l'assemblée générale des actionnaires avec l'accord des commandités, à l'effet de décider des augmentations de capital ou des rachats d'actions, exposées ci-dessus au §6.4 ci-dessus.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Hormis certains contrats de financement bancaire ou obligataire qui prévoient des clauses usuelles de changement de contrôle, il n'y a pas d'accords conclus par la Société qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle de la Société de nature à être visé au 9° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce.

Accords prévoyant des indemnités en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Aucun accord ne prévoit d'indemnités pour la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1	**INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE CAPITAL**	**418**
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	418
7.1.2	Programme de rachat d'actions	419
7.1.3	Titres donnant accès au capital	420
7.1.4	Évolution du capital	421
7.1.5	Répartition du capital	422
7.1.6	Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires	424
7.1.7	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	425
7.1.8	Obligations ne donnant pas accès au capital	425
7.2	**INFORMATIONS BOURSIÈRES**	**426**
7.3	**ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ**	**427**
7.4	**POLITIQUE DE DIVIDENDE**	**428**
7.4.1	Dividendes distribués au cours des exercices précédents	428
7.4.2	Politique de distribution	428
7.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	428

7.1 Informations générales sur le capital

7.1.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

Montant du capital social
(article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 334 590 817,10 euros. Il est divisé en 21 896 835 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi des actions est de 15,28 euros, les statuts de la Société ne fixant pas de valeur nominale.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. §6.2.2 ci-dessus).

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi. Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

Forme des actions
(article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (soit, 10 % du capital à la date du présent document) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif [(1)].

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessous peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires lui soient transmises.

Toute action est indivise à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

Négociabilité des actions
(article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2024, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figurent au rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du présent document.

Attributions gratuites d'actions

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées aux paragraphes 2.3 (note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés) et 3.2.3.4 du présent document.

Il est indiqué, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, que

i. aucune action n'a été attribuée gratuitement en 2024 à un dirigeant mandataire social exécutif de la Société, c'est-à-dire au gérant de la Société, Altafi 2, à raison de ses fonctions, étant précisé que (i) Jacques Ehrmann, directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025, bénéficie de plans d'attribution gratuite d'actions au titre de ses mandats au sein de filiales de la Société (cf. *supra* §6.3.3.1), de même que (ii) les membres du conseil de surveillance représentant les salariés ou représentant permanent de membres du conseil de surveillance personne morale au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe (cf. *supra* §6.3.3.2) ;

(1) Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions ainsi détenues. L'actionnaire concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

ii. les dix salariés et mandataires sociaux du Groupe (non-mandataires sociaux de la Société) dont le nombre d'actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2024 est le plus élevé, ont reçu un nombre total de 113 600 actions attribuées gratuitement en 2024, pour une valeur globale de 8 993 milliers d'euros (selon la méthode retenue pour les comptes consolidés), étant précisé que l'acquisition définitive d'une partie de ces actions est soumise à des conditions de performance financières et extra-financières exigeantes sur plusieurs années conformes aux objectifs et à la stratégie du Groupe.

Stock-options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2024, tout comme au 31 décembre 2023.

Impact potentiel sur le capital

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2024, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées à cette date, nettes des actions autodétenues et destinées à être attribuées (cf. §7.1.2 ci-dessous), engendrerait une dilution potentielle théorique de 2,12 %.

Au 31 décembre 2024	
Nombre d'actions gratuites attribuées non annulées et non encore acquises	475 159
Nombre d'actions autodétenues destinées à être attribuées	0
Nombre d'actions gratuites nettes de l'autodétention	475 159
Nombre d'actions en circulation	21 896 835
Nombre total théorique d'actions après émission des actions attribuées	22 371 994

Autocontrôle

Il n'existe aucune action d'autocontrôle à la date d'enregistrement du présent document.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 8 juin 2023 et celle du 5 juin 2024 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 150 millions d'euros, avec un prix maximal par action fixé à 300 euros.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé en dates du 8 juin 2023 et du 5 juin 2024 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et de fixer le même ordre de priorité suivant :

1. l'animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
2. l'attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
3. la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
4. l'annulation de tout ou partie des actions acquises ;
5. la conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 22-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
6. l'affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

En 2024, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société conformément à ces autorisations ont été les suivants :

Mois	Nb de titres achetés	*dont contrat de liquidité[(a)]*	Nb de titres vendus[(a)]	Nb de titres transférés[(b)]	Solde titres autodétenus	Cours à la fin du mois
Janvier	6 503	*6 503*	5 745		138 487	81,00 €
Février	9 084	*7 031*	4 416		143 155	67,50 €
Mars	14 302	*1 753*	3 047	36 161	118 249	78,40 €
Avril	2 453	*2 453*	2 395	109 638	8 669	81,10 €
Mai	2 338	*2 338*	5 250		5 757	107,00 €
Juin	5 351	*5 351*	2 352		8 756	82,70 €
Juillet	4 836	*4 836*	6 834		6 758	99,90 €
Août	4 404	*4 404*	2 867		8 295	99,60 €
Septembre	2 723	*2 723*	2 600		8 418	107,60 €
Octobre	3 752	*3 752*	3 175		8 995	101,00 €
Novembre	3 237	*3 237*	2 001		10 231	96,40 €
Décembre	14 039	*14 039*	17 170		7 100	96,40 €

(a) Dans le cadre du contrat de liquidité confié, jusqu'au 28 novembre 2024 à Kepler Cheuvreux [(1)], et à compter du 2 décembre 2024 à Rothschild Martin Maurel [(2)]
(b) Dans le cadre de la livraison d'actions attribuées gratuitement aux salariés et mandataires sociaux à l'issue de la période d'acquisition du plan considéré.

Sur l'ensemble de l'année 2024 :

- 73 022 actions ont été achetées pour un prix global de 6 295 320 euros, dont :
  - 58 420 actions dans le cadre du contrat de liquidité pour un prix global de 5 275 637 euros, et
  - 14 602 actions destinées à être attribuées pour un prix global de 1 019 682 euros ;
- 57 852 actions ont été vendues dans le cadre du contrat de liquidité pour un prix global de 5 290 533 euros ; et
- 145 799 actions ont été transférées dans le cadre de plans d'attribution gratuite d'actions.

Au 31 décembre 2024, Altarea détenait 7 100 actions propres, toutes dans le cadre du contrat de liquidité, correspondant à l'objectif (1) susvisé.

Pour de plus amples informations sur la comptabilisation et le prix de revient des actions propres, se reporter à la note 4.4 de l'annexe des comptes consolidés 2024 (cf. § 3 du chapitre 2 du présent document).

L'assemblée générale ordinaire annuelle chargée en 2025 de statuer sur les comptes 2024 se verra proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 5 juin 2024, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite d'un montant total de 150 millions d'euros avec un prix maximal de 300 euros par action et pour les mêmes finalités et objectifs de rachats dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

Il sera demandé à l'assemblée générale de permettre, comme les années précédentes, que ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert soient effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux dans le respect des dispositions de l'article 3 du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

7.1.3 Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société donnant accès au capital en vigueur.

(1) date d'effet de la résiliation du contrat de liquidité conclu avec Kepler Cheuvreux, les moyens attachés au compte de liquidité à cette date comprenant 10 231 actions Altarea et 122 188,53 euros en espèces.

(2) date d'effet du nouveau contrat de liquidité, les moyens mis à disposition de Rothschild Martin Maurel comprenant 10 231 actions Altarea et 1 016 800,90 euros en espèces.

7.1.4 Évolution du capital

Tableau d'évolution du capital au cours des trois derniers exercices

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'opération	Prime d'émission créée	Nombre cumulé total d'actions	Valeur nominale par action	Montant cumulé du capital social
19/07/2022	Augmentation de capital réservée au FCPE	82 533	1 261 104,24 €	7 998 273,03 €	20 375 804	Au pair comptable	311 349 463,42 €
04/07/2023	Augmentation de capital réservée au FCPE	25 684	392 451,52 €	1 721 084,84 €	20 401 488	Au pair comptable	311 741 914,94 €
04/07/2023	Augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	335 334	5 123 903,52 €	27 004 447,02 €	20 736 822	Au pair comptable	316 865 818,46 €
02/04/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	64 670	988 157,60 €	-	20 801 492	Au pair comptable	317 853 976,06 €
30/04/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	2 525	38 582 €	-	20 804 017	Au pair comptable	317 892 558,06 €
05/07/2024	Augmentation de capital réservée au FCPE	8 930	136 450,40 €	597 506,30 €	20 812 947	Au pair comptable	318 029 008,46 €
05/07/2024	Augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	1 080 657	16 512 438,96 €	74 770 657,83 €	21 893 604	Au pair comptable	334 541 447,42 €
25/07/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	150	2 292,00 €	-	21 893 754	Au pair comptable	334 543 739,42 €
02/09/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	851	13 003,28 €	-	21 894 605	Au pair comptable	334 556 742,70 €
21/10/2024	Augmentation de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement	2 230	34 074,40 €	-	21 896 835	Au pair comptable	334 590 817,10 €

Modifications intervenues en 2024

Augmentation de capital au profit du FCPE des salariés

La Société a procédé à une augmentation de capital réservée à un Fonds Commun de Placement d'Entreprises (FCPE) des salariés du Groupe intégralement investi en actions Altarea. Le montant total de la souscription à l'augmentation de capital a atteint 733 956,70 euros, pour un prix de souscription par action nouvelle fixé à 82,19 euros, après décote, conformément à la législation en vigueur. L'augmentation de capital s'est traduite par la création de 8 930 actions nouvelles admises aux négociations sur Euronext Paris le 5 juillet 2024 et attribuées en totalité au FCPE, soit une augmentation d'un montant nominal de 136 450,40 euros.

Paiement du dividende 2023 en actions

La Société a procédé à une augmentation de son capital à l'occasion du paiement du dividende 2023 conformément aux termes de la quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2024, les actionnaires ayant eu la faculté d'opter pour le paiement en actions de 75 % de leur dividende. Le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait à 84,47 euros, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale, diminué du montant du dividende par action de 8,00 euros décidé par la troisième résolution, et arrondi au centime d'euro supérieur. À l'issue du délai d'exercice de l'option, fixé du 13 au 25 juin 2024 inclus, 1 080 657 actions ont été souscrites au total [(1)]. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des actions nouvelles s'élevait à 16 512 438,96 euros.

Les 1 080 657 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 5 juillet 2024. Le montant du dividende à verser en numéraire aux actionnaires a été mis en paiement le même jour.

Livraisons d'actions attribuées gratuitement

La Société a procédé au cours de l'exercice 2024 a des augmentations de capital résultant de la livraison d'actions attribuées gratuitement à l'issue de leur période d'acquisition respective. Le nombre total d'actions nouvelles ainsi créées et livrées en 2024 aux bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions devenus définitifs s'élève à 70 426, correspondant globalement à une augmentation du capital d'un montant nominal de 1 076 109,28 euros.

(1) AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées, d'une part, et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées, d'autre part, représentant ensemble près de 69 % du capital de la Société, ont opté à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé conformément à leurs engagements.

7.1.5 Répartition du capital

Répartition au 31 décembre 2024

	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
Actionnaire	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Concert Fondateurs[(a)]	10 054 508	45,92	10 054 508	45,93
Concert Elargi[(b)]	10 080 220	46,04	10 080 220	46,05
Groupe Crédit Agricole Assurances	5 350 333	24,43	5 350 333	24,44
APG (ABP)[(c)]	1 378 816	6,30	1 378 816	6,30
Christian de Gournay et Opus Investment B.V.	329 278	1,50	329 278	1,50
FCPE	259 120	1,18	259 120	1,18
Autodétention	7 100	0,03	-	-
Public	4 491 968	20,51	4 491 968	20,52
TOTAL	**21 896 835**	**100,00**	**21 889 735**	**100,00**

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (détenant, avec les membres de sa famille, directement et indirectement, via les sociétés qu'ils contrôlent, 10 044 009 actions, soit 45,87 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société) et (ii) Jacques Nicolet (détenant directement et indirectement, via la société Everspeed qu'il contrôle, 10 499 actions, soit 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société), depuis la prise de contrôle d'Altarea en 2004 (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).

(b) Concert existant, jusqu'au 6 janvier 2025, entre les fondateurs susmentionnés, d'une part, et Jacques Ehrmann (détenant 25 712 actions, soit 0,12 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société), d'autre part (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).

(c) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2024 hormis la sortie le 6 janvier 2025 par Jacques Ehrmann du concert qu'il formait avec les fondateurs (voir paragraphes 7.1.6), et aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date. Il est précisé que la Société n'a pas connaissance en permanence du nombre et de la détention de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. § 6.2.2 ci-dessus).

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2024 les actions détenues par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent 3,8 % des actions composant le capital social de la Société.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la gérance de la Société depuis la cotation du Groupe en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par le FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la Loi du 6 août 2015 dite Macron. Il ne tient donc pas compte (i) des plans d'actions gratuites attribuées sur la base d'une autorisation antérieure au 6 août 2015, (ii) des actions gratuites définitivement attribuées à des salariés ayant depuis quitté le Groupe, et (iii) de la mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition visant à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du Groupe, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires et, le cas échéant, de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea.

Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2024, le nombre d'actions nanties à la connaissance de la Société est de 1 292 000 actions [(1)], représentant 5,90 % du nombre d'actions composant le capital.

(1) Notamment, à hauteur de 1 124 990 actions, représentant 5,14 % du capital de la Société, nanties par AltaGroupe au profit de Natixis.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaire	31/12/2024 Nombre d'actions	31/12/2024 % capital et des DDV	31/12/2023 Nombre d'actions	31/12/2023 % capital et des DDV	31/12/2022 Nombre d'actions	31/12/2022 % capital et des DDV
Concert Fondateurs[(a)]	10 054 508	45,92	9 418 526	45,42	9 151 917	44,92
Concert Elargi[(b)]	10 080 220	46,04	9 437 504	45,51	9 168 805	45,00
Groupe Crédit Agricole Assurances	5 350 333	24,43	4 998 903	24,11	5 003 920	24,56
APG (ABP)[(c)]	1 378 816	6,30	1 378 816	6,65	1 438 606	7,06
Christian de Gournay et Opus Investment B.V.	329 278	1,50	329 278	1,59	329 278	1,62
FCPE	259 120	1,18	249 210	1,20	221 430	1,09
Autodétention	7 100	0,03	137 729	0,66	214 091	1,05
Public	4 491 968	20,51	4 205 382	20,28	3 999 675	19,63
TOTAL	**21 896 835**	**100,00**	**20 736 822**	**100,00**	**20 375 804**	**100,00**

(a) Concert existant entre (i) Alain Taravella (avec les membres de sa famille, et les sociétés qu'ils contrôlent), et (ii) Jacques Nicolet (avec la société Everspeed qu'il contrôle), depuis la prise de contrôle d'Altarea en 2004 (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).
(b) Concert existant, jusqu'au 6 janvier 2025, entre les fondateurs susmentionnés, d'une part, et Jacques Ehrmann, d'autre part (voir paragraphes 7.1.6 et 7.3 ci-dessous).
(c) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), fondation de droit néerlandais agissant pour le compte du fonds d'investissement APG Strategic Real Estate Pool, détenu par Stichting Pensioenfonds ABP (ABP), caisse de retraite/fonds de pension des employés du secteur public (notamment de l'éducation nationale) des Pays-Bas.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux depuis le 1er janvier 2024

Du 1er janvier 2024 à la date du présent document, les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Date du franchissement	Déclarant	Seuils du capital et des DDV franchis	Nb d'actions après franchissement	% du capital et des DDV après franchissement	N°avis AMF
05/07/2024[(a)]	AltaGroupe	25 % à la hausse individuellement[(a)]	5 530 351	25,26 %	224C1166
06/01/2025[(b)]	Jacques Ehrmann	1/3, 30 %, 25 %, 15 %, 10 % et 5 %, à la baisse	25 712	0,12 %	225C0071

(a) franchissement résultant de l'exercice de l'option pour le paiement du dividende 2023 en action, le déclarant détenant déjà, directement et indirectement, plus de 25 % du capital et des droits de vote de la Société.
(b) franchissement résultant de la sortie du concert que le déclarant formait avec Alain Taravella et Jacques Nicolet (cf. infra paragraphe 7.1.6).

Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils et d'intention, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou qui cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou à un multiple de cette fraction, est tenue de notifier à la Société, par lettre recommandée, dans un délai de 4 jours de bourse à compter du franchissement (à la hausse ou à la baisse) de chacun de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital qu'elle possède directement et indirectement, seule et de concert.

Pour la détermination du franchissement de seuil, il doit être tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires, notamment aux termes des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut de déclaration dans les conditions ci-dessus, les titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

7.1.6 Contrôle de la Société et pacte d'actionnaires

Contrôle de la Société

Nature du contrôle de la Société

Il existe une action de concert déclarée depuis la prise de contrôle de la Société en 2004 entre les fondateurs d'Altarea, Alain Taravella et Jacques Nicolet :

- Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine, Altager et Altafi 2 (associée commanditée), qu'il contrôle avec les membres de sa famille, détenant ensemble 45,87 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2024 (cf. § 7.3 ci-dessous) ;
- Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle, détenant ensemble 0,05 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2024.

ce groupe d'actionnaires de concert, dénommé dans le présent document « concert des fondateurs », détenait ensemble 45,92 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société au 31 décembre 2024.

Il est rappelé que par courrier reçu par l'AMF en date du 2 août 2019, Jacques Ehrmann a déclaré agir de concert avec le concert des fondateurs (Décision & Information AMF n° 219C1329 du 2 août 2019) à la suite de l'acquisition d'actions Altarea auprès de la société Alta Patrimoine lors de son arrivée au sein du Groupe et sa prise de fonction en qualité de directeur général d'Altafi 2, gérante d'Altarea. Au 31 décembre 2024, le concert formé entre les fondateurs et Jacques Ehrmann, dénommé dans le présent document « concert élargi », détenait ensemble 46,04 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société. Consécutivement à la fin de ses fonctions de directeur général d'Altafi 2 le 6 janvier 2025, Jacques Ehrmann a déclaré à l'AMF être sorti du concert élargi précité à cette date (Décision & Information AMF n° 225C0071 du 9 janvier 2025).

Absence de contrôle abusif

Le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6) précise qu'en matière de gouvernance, le conseil de surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, ceux représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC ; les comités spécialisés du conseil de surveillance, à savoir le comité d'audit et de la RSE, le comité d'investissements, le comité des rémunérations et le comité des nominations comprennent des membres indépendants. Le conseil de surveillance comprend lui-même au moins un tiers de membres indépendants.

La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

La Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires en vigueur à la date du présent document.

7.1.7 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés visés à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ont déclaré à l'AMF les opérations suivantes réalisées en 2024 sur des titres de la Société :

Nom	Qualité à la date de l'opération	Nature de l'opération	Instrument financier	Volume agrégé	Montant total brut
AltaGroupe	Personne morale liée à Altafi 2, Gérante	PDA	Actions	366 775	30 981 484 €
		Acquisitions	Actions	5 450	371 624 €
		Cessions	Actions	27 810	2 849 216 €
Alta Patrimoine	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	201 878	17 052 635 €
Altager	Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	88 992	7 517 154 €
Jacques Ehrmann	Directeur général d'Altafi 2, Cogérante	Acquisitions d'AGA	Actions	11 660	-
		Cessions	Actions	4 926	500 657 €
Everspeed	Personne morale liée à Jacques Nicolet, Membre du conseil de surveillance	PDA	Actions	697	58 876 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Cessions	Actions	351 430	29 685 292 €
Catherine Leroy	Représentant permanent d'Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance	Acquisitions d'AGA	Actions	667	-
Marie Catherine Chazeaux	Membre du conseil de surveillance représentant les salariés	Acquisitions d'AGA	Actions	647	-
Nicolas Deuzé	Membre du conseil de surveillance représentant les salariés	Acquisitions d'AGA	Actions	869	-

PDA = Paiement du dividende 2023 en actions (cf. § 7.1.1 ci-dessus).

7.1.8 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Nominal en cours	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
14/12/2016	50 000 000 €	50 000 000 €	14/12/2026	2,450 %	Euronext Paris	FR0013222247
17/10/2019	500 000 000 €	450 000 000 €	17/01/2028	1,875 %	Euronext Paris	FR0013453974
16/12/2020	300 000 000 €	300 000 000 €	16/01/2030	1,750 %	Euronext Paris	FR00140010J1
02/10/2024	300 000 000 €	300 000 000 €	02/10/2031	5,500 %	Euronext Paris	FR001400SVW1

Les contrats d'émission des obligations visées dans le tableau ci-dessus contiennent une clause de changement de contrôle.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a, au terme d'un contrat de souscription en date du 11 décembre 2012, émis des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), intégralement souscrits par la société APG Strategic Real Estate Pool, pour un montant nominal initial de 109 millions d'euros, porté à 195,1 millions d'euros (soit, 130 euros par TSDI) par avenant en date du 29 décembre 2014, puis à 223,5 millions d'euros (soit, 148,94 € par TSDI) par avenant en date du 27 mai 2021 (cf. § 3.2.3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels figurant au chapitre 3 du présent document).

7.2 Informations boursières

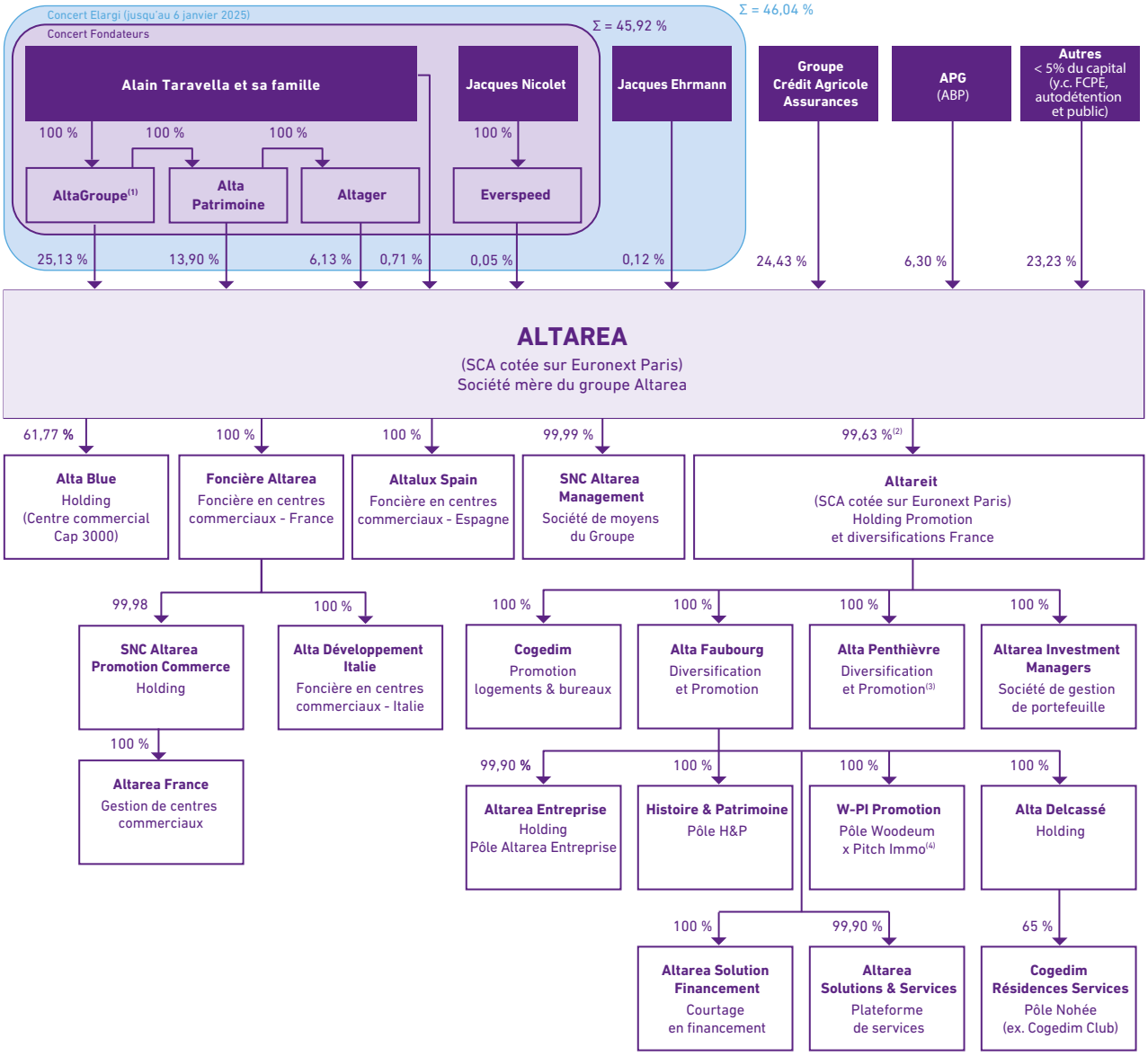
Altarea	
Marché – Place de Cotation	Euronext Paris – Compartiment A (Large Cap)
Codes	Mnémonique : ALTA – Isin : FR0000033219 Bloomberg : ALTAFP – Reuters : IMAF.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	969500ICGCY1PD6OT783
Présence dans les indices	CAC All-Tradable – CAC Mid & Small – CAC Real Estate – IEIF REIT Europe
Système de Règlement Différé (SRD)	Éligible
PEA/PEA PME	Non éligible
Classification sectorielle ICB	Retail REITs, 35102045

	2020	2021	2022	2023	2024
Capitalisation boursière (au 31/12)	2 477 355 313 €	3 401 152 220 €	2 571 426 464 €	1 658 945 760 €	2 110 854 894 €
Nombre de titres échangés	1 844 456	1 747 595	1 301 771	1 218 297	1 350 214
Capitaux échangés	244 421 181 €	294 659 497 €	183 155 445 €	116 053 927 €	122 178 481 €
Plus haut	210,00 €	203,35 €	171,40 €	132,00 €	111,80 €
Plus bas	103,20 €	130,89 €	119,00 €	67,00 €	66,80 €
Dernier	143,40 €	167,60 €	126,20 €	80,00 €	96,40 €

2024	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier	84,70 €	79,10 €	81,00 €	91 346	7 499 753 €
Février	81,40 €	67,50 €	67,50 €	107 474	8 007 604 €
Mars	79,10 €	66,80 €	78,40 €	134 048	9 521 634 €
Avril	81,90 €	73,20 €	81,10 €	86 552	6 679 091 €
Mai	111,20 €	81,50 €	107,00 €	177 694	17 709 299 €
Juin	111,80 €	82,00 €	82,70 €	227 050	20 885 758 €
Juillet	100,20 €	83,50 €	99,90 €	114 928	10 479 747 €
Août	104,40 €	93,00 €	99,60 €	87 392	8 742 223 €
Septembre	110,80 €	98,70 €	107,60 €	104 817	11 231 347 €
Octobre	107,40 €	96,00 €	101,00 €	65 109	6 555 317 €
Novembre	104,60 €	95,80 €	96,40 €	69 686	6 967 181 €
Décembre	96,70 €	91,00 €	96,40 €	84 118	7 899 527 €

(source : Euronext)

7.3 Organigramme simplifié au 31 décembre 2024



(1) AltaGroupe détient 100% du capital et des droits de vote des sociétés Altafi 2 (gérante commanditée d'Altarea et gérante d'Altareit) et Altafi 3 (commanditée d'Altareit)
(2) Détention directe d'Altarea dans le capital d'Altareit. En tenant compte des participations indirectes, Altarea détient 99,85 % du capital d'Altareit, via les filiales Altarea France (détenant 0,11 % du capital d'Altareit) et Alta Faubourg (détenant 0,11 % du capital d'Altareit - actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.233-31 du Code de commerce)
(3) Nation Data Center (NDC), Sopregi & Sopregim, Prejeance Industrial et le pôle XF sont notamment détenus intégralement par Alta Penthièvre
(4) W-PI Promotion (anciennement dénommée Pitch Promotion) a absorbé par voie de fusion les sociétés Woodeum, Financière SPL et Severini Pierres et Loisirs au 31 décembre 2023

La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. La note 8 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre 2 du présent document, relative aux instruments financiers et risques de marché, donne des informations sur les principaux *covenants* bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

La liste des principales sociétés du périmètre de consolidation d'Altarea est présentée à la note 4 de l'annexe des comptes consolidés. Celle des filiales et participations directes d'Altarea figure au paragraphe 3.2.3.5 de l'annexe des comptes annuels (chapitre 3 du présent document).

Au cours de l'exercice 2024, la Société a pris des participations visées à l'article L. 233-6 du Code de commerce dans les sociétés ayant leur siège social en France suivantes :

- SNC Altarea EnR Holding (RCS 938 207 420) à hauteur de 99 % du capital à sa constitution ; et
- Alta Babylone (RCS 934 359 209), à hauteur de 99 % du capital à sa constitution.

7.4 Politique de dividende

7.4.1 Dividendes distribués au cours des exercices précédents

Les sommes distribuées à titre de dividende aux associés commanditaires au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

Exercice[a]	Date de mise en paiement	Nb d'actions éligibles au dividende	Montant total distribué	Dividende par action	Montant éligible à l'abattement[b]	Option pour le paiement du dividende en action	Part du dividende payable en actions	Taux d'option pour le PDA[c]
2021	31/05/2022	20 194 052	196,9 M€	9,75 €	1,98 €	-	-	-
2022	04/07/2023	20 297 300	203,0 M€	10,00 €	4,29 €	✓	50 %	32 %
2023	05/07/2024	20 798 638	166,4 M€	8,00 €	-[d]	✓	75 %	73 %

(a) Versé l'année suivante.
(b) Abattement de 40 % visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts et applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.
(c) Pourcentage des actions éligibles au paiement du dividende présentées par les actionnaires au paiement en actions.
(d) La part du dividende correspondant à une distribution de revenu étant prélevée sur les résultats exonérés d'Altarea.

En application de l'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société, l'associée commanditée, responsable indéfiniment et solidairement des dettes sociales envers les tiers, reçoit en cette qualité un dividende préciputaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 2,95 millions d'euros au titre de l'exercice 2021, de 3,04 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 et de 2,50 millions d'euros au titre de l'exercice 2023.

Les actions autodétenues par la Société ne donnent pas droit au dividende.

Conformément à la loi, les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et reversés à l'État.

7.4.2 Politique de distribution

En application des statuts de la Société, c'est le conseil de surveillance qui décide chaque année des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires (cf. paragraphe 8.1.2.9 ci-dessous).

La politique de distribution de dividendes de la Société repose sur une analyse tenant compte des contraintes réglementaires, notamment liées au régime SIIC, de l'historique des dividendes versés et de la position financière et des résultats du Groupe, ainsi que des perspectives de croissance.

Le conseil de surveillance de la Société a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la distribution d'un dividende de 8 euros par action au titre dudit exercice.

Il sera également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement d'une partie du dividende en actions nouvelles Altarea comme suit :

- soit, 100 % du dividende en numéraire ;
- soit, 25 % du dividende en numéraire et 75 % en actions [1]. AltaGroupe (famille A. Taravella) et ses affiliées d'une part et Crédit Agricole Assurances et ses affiliées d'autre part, se sont engagés pour opter à l'intégralité du paiement du dividende en actions proposé. Ensemble, ces actionnaires représentent près de 69 % du capital de la Société.

En application de l'article 29 alinéa 6 des statuts susmentionné au paragraphe 7.4.1, cette distribution devrait également se traduire par le versement à Altafi 2, en sa qualité d'associée commanditée indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales, d'un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel.

7.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépense ou charge fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts (CGI) n'a été engagée au cours de l'exercice 2024.

(1) Les actions nouvelles résultant de l'exercice de cette option seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale 2025, diminuée du montant du dividende par action et arrondi au cent d'euro supérieur.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ 430

8.1.1 Histoire et évolution 430

8.1.2 Informations générales 432

8.2 AUTRES INFORMATIONS 434

8.2.1 Situation concurrentielle 434

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale 434

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea 434

8.3 RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES 435

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel 435

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel 435

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes 435

8.4 DOCUMENTS ET INFORMATIONS 436

8.4.1 Documents incorporés par référence 436

8.4.2 Documents disponibles 436

8.4.3 Informations provenant de tiers 436

8.4.4 Rapport des experts immobiliers 437

8.1 Informations sur la Société

8.1.1 Histoire et évolution

1994

Fondation d'Altarea par Alain Taravella et Jacques Nicolet.

1995

Prise de contrôle du **Gerec**, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973.

1996

Prise de contrôle d'**Espace Aménagement**, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

2000

Livraison de **Bercy Village**, opération de restructuration lancée en 1997.

2001

Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'**Altarea Italia**.

2002

Démarrage de l'activité **Retail Park**.

2004

Introduction en bourse d'Altarea sur Euronext Paris. Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'**Altarea España**.

2005

Option pour le régime **SIIC**.

entrée de **Predica** (groupe Crédit Agricole) au capital d'Altarea.

2006

Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière.

2007

Acquisition de **Cogedim**.

Transformation d'Altarea en **société en commandite par actions**.

2008

Augmentation de capital de 375 millions d'euros et entrée du fonds de pension **APG** au capital d'Altarea.

Filialisation des sociétés du pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) sous **Altareit**, également cotée sur Euronext Paris.

2009

Accélération de la démarche **développement durable** (1).

2010

Acquisition par le consortium Altarea-APG-Predica d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial régional **CAP3000** à Nice.

2011

Création en partenariat avec APG et Predica d'**AltaFund**, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise.

2013

Partenariat long terme avec Allianz Real Estate sur un portefeuille de centres commerciaux.

Livraison du premier **Cogedim Club®** (2). Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire...

2014

Livraison du centre commercial régional **Qwartz** (Villeneuve-la-Garenne) primé par un MAPIC Award pour ses innovations digitales.

Acquisition d'**Histoire & Patrimoine** (3).

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des Cogedim Club®.

2016

Acquisition de **Pitch Promotion**.

Le Groupe dépasse son objectif de **10 000 lots vendus** par an.

2017

Livraison du **Grand projet mixte** Massy Place du Grand Ouest.

2018

Vente de l'immeuble **Kosmo** à Neuilly-sur-Seine (siège social mondial de Parfums Christian Dior) et du **87 Richelieu** à Paris (siège social du groupe Altarea).

Première notation crédit **S&P Global** : BBB (stable).

2019

Acquisitions de **Severini** (promoteur en Nouvelle-Aquitaine) et de 50 % de **Woodeum** (leader français de la promotion résidentielle bois et bas carbone).

Signature de deux **partenariats en Commerce avec Crédit Agricole Assurances** (sur la Proximité et l'International).

2020

Lancement d'**Altarea Solutions & Services** (4).

Livraison du **87 Richelieu** (siège social du groupe Altarea ayant remporté le Grand Prix Simi 2020 (5)) et de **Convergence** à Rueil-Malmaison (siège social mondial de Danone).

2021

Livraison des immeubles de bureaux **Bridge** à Issy-les-Moulineaux (nouveau siège social d'Orange, labellisé WiredScore niveau « Platinum ») et **Eria** à La Défense (Campus Cyber).

Annonce d'un **partenariat avec Carrefour** pour la transformation de 3 sites commerciaux en projets mixtes urbains.

Livraison des commerces de la **gare Paris-Montparnasse**.

Nouveaux **partenariats avec Crédit Agricole Assurances** portant sur 1 milliard d'euros de Commerce (Alta Infrastructures sur les commerces de flux en gare et Alta Retail Parks).

(1) Le Groupe reçoit une des trois 1res certifications françaises HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour Okabe (Kremlin Bicêtre) et généralise la certification NF Habitat en résidentiel.

(2) La ligne de Résidences Services du Groupe pour seniors actifs désormais dénommée Nohée.

(3) Spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier...).

(4) Plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet en immobilier résidentiel.

(5) Dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

2022

Acquisition de **Nation Data Center (NDC)**, développant un réseau de *data centers* souverain, local et écoresponsable sur le territoire français.

Livraison de l'**éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville**, une des plus grandes opérations mixtes de la métropole du Grand Paris, exemplaire en matière environnementale.

Livraison du nouveau **siège de CNP Assurances** à Issy les Moulineaux.

CAP3000 remporte le trophée du « **Best shopping centre** » au monde aux Mipim awards 2022, suite à la finalisation de son extension-rénovation avec le mail premium « **Corso** ».

Altarea créé **Altarea Logistique** (1) et réalise son 1er projet de **logistique urbaine** avec la Manufacture de Reuilly, à Paris 12e.

Pitch Immo remporte le projet de la **Cité Internationale de la Gastronomie** de Paris-Rungis.

Renouvellement du partenariat historique avec **Habitat & Humanisme** pour participer à la lutte contre le mal logement.

Altarea confirme, pour la 7e année consécutive, son statut « **Green Star - 5 étoiles** » **au GRESB** (2).

2023

Fusion de Pitch Immo et Woodeum (dont le solde de 50 % du capital a été acquis par Altarea), pour créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone, grâce aux atouts complémentaires de ces deux marques.

Développement d'**Altarea Énergies Renouvelables** (3).

Le Groupe renforce ses ambitions sur le marché des **résidences services seniors** (4), Cogedim Club® devient **Nohée®**.

Livraison du nouveau **campus d'emlyon *business* school** à Lyon, multifonctionnel, hybride et adaptable, répondant aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Signature d'un accord avec SNCF Gares & Connexions pour le renouvellement et le développement de l'offre commerciale de la **Gare de Paris Est**.

Création d'une **plateforme européenne de dette immobilière** avec Tikehau Capital.

Création de la société de gestion de portefeuille **Altarea Investment Managers**, laquelle obtient son agrément pour la gestion d'actifs pour compte de tiers auprès de l'AMF et lance sa première **SCPI, Alta Convictions** qui a obtenu le label ISR.

Lancement par Histoire et Patrimoine de **Jouvence** pour répondre aux besoins urgents de rénovation énergétique des logements et de préservation du bâti existant.

Cogedim, marque du Groupe, se classe pour la 2e année consécutive en **première position du palmarès de la relation client HCG France – Les Échos**.

Signature d'un crédit bancaire corporate de 200 M€ d'une durée de 5 ans intégrant pour la première fois une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la **Taxonomie Européenne**.

2024

Cogedim s'engage fortement pour rendre l'accès à la propriété plus facile et lance **Access**, offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants.

Lancement des travaux des commerces de la **gare Paris-Austerlitz,** plus grand projet commercial de Paris intra-muros.

Rénovation du centre commercial **Sant Cugat**, près de Barcelone, aux meilleurs standards de durabilité et d'innovation.

Livraison de l'immeuble **Le Bellini** (Puteaux-La Défense), nouveau siège social de Swiss Life France.

Cessions majeures en **logistique**, portant sur les sites de Bollène (Vaucluse), de l'Oseraye (Loire-Atlantique) et de l'Ecoparc Côtière (Ain).

Livraison du nouveau quartier mixte **Belvédère à Bordeaux**, projet urbain d'envergure à l'échelle nationale.

Lancement des travaux de **rénovation de l'ancien siège de la CNP** situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse (5).

Accélération dans les infrastructures photovoltaïques avec l'acquisition de **Prejeance Industrial** (6).

SUR LE PLAN EXTRA-FINANCIER EN 2024 :

- Cogedim, marque du Groupe, « **Élu Service Client de l'Année** » pour la 7e fois.
- Le Groupe est reconnu « **Top Employer France** » (7) pour la 4e année consécutive.
- Adhésion d'Altarea à l'**Association Française des Managers de la Diversité (AFMD)**, affirmant son engagement contre les discriminations et pour le développement d'un management diversifié.
- W-Pi Promotion (Woodeum x Pitch Immo) obtient les 2 premières **labellisations « Label Bas Carbone »** attribuées par le ministère de la Transition Écologique pour des bâtiments neufs biosourcés en France.
- En tant que leader de la transformation urbaine bas carbone et acteur clé de la ville durable, le Groupe publie son troisième **rapport Climat** confirmant son engagement face aux enjeux climatiques liés à la ville et à l'immobilier.

(1) Nouvelle marque du Groupe pour accompagner sa stratégie de croissance sur le marché des grandes plateformes logistiques.

(2) Avec une note de 90/100, Altarea conforte sa place parmi les leaders européens en matière de développement durable en se classant à la 3e position du GRESB 2022 au niveau européen.

(3) Pour faire face aux nouveaux enjeux induis par le changement climatique, le Groupe s'intéresse notamment au photovoltaïque et prend sa part dans la transition énergétique grâce à un approvisionnement local et sécurisé en énergie, pour distribuer une électricité bas carbone.

(4) Avec (i) la création d'ARIAS (Altarea Résidences Intergénérationnelles Avec Services), pôle multimarque et multioffre qui propose une palette de solutions de logement avec services, (ii) l'acquisition de Sopregi/Sopregim, principal exploitant des résidences seniors Les Hespérides et (iii) l'évolution du positionnement de la marque Cogedim Club, qui devient Nohée.

(5) Projet de 55 000 m² nommé Upper, acquis en 2019 et développé en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts, le permis de construire définitif ayant été obtenu et purgé.

(6) Spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

(7) Certification décernée par le Top Employers Institute.

8.1.2 Informations générales

8.1.2.1 Dénomination sociale (Article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

8.1.2.2 Forme juridique – Législation applicable (Article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française.

Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 juin 2007.

Il est précisé que l'article 24.2 des statuts permet à tout associé commanditaire (c'est-à-dire à tout actionnaire) détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société de proposer à l'assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme. Dès lors, les associés commanditaires peuvent décider, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire, de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation. Toutefois, aussi longtemps que le groupe familial d'Alain Taravella, détiendra directement ou indirectement plus du tiers des droits de vote réels, une telle décision dépendrait d'un vote favorable de sa part.

Altarea est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

8.1.2.3 Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir § 8.1.2.9 ci-après et la rubrique « Impôts » du § 3.2.2.2. ci-dessus).

8.1.2.4 Siège social (Article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea est situé 87, rue de Richelieu – 75002 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0)1 56 26 24 00.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux de son siège social.

8.1.2.5 Date de constitution et durée (Article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de cette date, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

8.1.2.6 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal directement ou indirectement au travers de sociétés qu'elle contrôle et qu'elle anime, visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
  - la construction d'immeubles, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,

  le tout en vue de : l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés ayant un objet identique ;
- à titre accessoire, directement ou indirectement :
  - la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers,
  - le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux,
  - toutes activités se rapportant au développement, la construction, la détention, la production et l'exploitation-maintenance de centrales de production d'énergie renouvelable et /ou d'actifs de stockage d'énergie, ainsi que la vente de l'électricité produite, le transport, la distribution, la commercialisation et le stockage d'énergie,
  - le développement, la construction, la gestion, l'exploitation et/ou la maintenance de centres de données (*data centers*),
  - la centralisation de trésorerie,
  - la mise à disposition des filiales de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle,
  - les prestations de services au profit des filiales ou de tiers,
  - la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société, fond, groupement ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier,
  - l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;

et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

8.1.2.7 Éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la Société est 335 480 877 00430 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 969500ICGCY1PD6OT783.

La Société a pour numéro de TVA intracommunautaire FR 34 335 480 877.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR0000033219 – Mnémonique : ALTA).

8.1.2.8 Exercice social
(Article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.9 Répartition statutaire des bénéfices
(Article 29 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale ordinaire. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la Société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou d'un acompte sur dividende une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ladite assemblée peut également décider de procéder au paiement de tout ou partie du dividende en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués en numéraire, en actions de la Société ou en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société), conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire peut décider à toute époque, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves et/ou les primes dont elle a la disposition, y compris par voie d'attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société) et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 10 des statuts – cf. §7.1.1 ci-dessus) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la

réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés dans le rapport stratégique intégré et le rapport d'activité (première et deuxième partie du présent document d'enregistrement universel). Le rapport d'activité fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Les principaux concurrents de la Société sont les suivants :

- dans le secteur de la foncière en centres commerciaux, les autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière, en dehors du groupe Altarea, sont [(1)] Unibail-Rodamco-Westfield, Gecina, Klépierre, Covivio, Covivio Hotels, Carmila, Icade, et Argan ;
- dans le secteur de la promotion immobilière, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea sont [(2)] :
  - en matière de logements [(3)] : Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Icade Promotion, Kaufman & Broad, Procivis, BNP Paribas Real Estate, Eiffage Immobilier et Crédit Agricole Immobilier,
  - en matière d'immobilier d'entreprise : Icade Promotion, Kaufman & Broad, Eiffage Immobilier, Vinci Immobilier, GA Smart Building, Crédit Agricole Immobilier, 6ème Sens Immobilier, BNP Paribas Real Estate et Sogeprom.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

À l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 3 du chapitre 2 du présent document), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale depuis le début de l'exercice en cours.

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea

Globalement, la Société n'est pas dépendante d'un de ses clients.

En effet, dans le pôle commerce, les dix clients les plus importants des centres commerciaux du groupe Altarea représentent globalement 15 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2024. Parmi ceux-ci, aucun n'atteint à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), un seul client a représenté à lui seul plus de 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2024, avec 251 millions d'euros (cf. note 3.4 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 3 du chapitre 2 du présent document). Les dix clients les plus importants représentent globalement 36 % dudit chiffre d'affaires.

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés au chapitre 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique (cf. § 5.2.1.1), ainsi que sur le litige mentionné au paragraphe 5.1.6 ci-dessus relatif aux procédures judiciaires et d'arbitrage.

(1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière : Euronext IEIF SIIC France, Nomenclature de l'indice au 31 décembre 2024 (www.ieif-indices.com).

(2) En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2023 – Le Classement des Promoteurs 2024 (36e éd.) – Innovapresse – pages 18 et 22. Altarea étant classé 2e en termes de volume d'affaires dans le résidentiel et 10e en termes de volume d'affaires dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux activités et logistique).

(3) Y compris l'activité de résidences services.

8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel

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

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps aux normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent document et dont la table de concordance figure en page 444, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées et, qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables. »

Altafi 2

Gérante

Représentée par son président

Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires[a]	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
FORVIS MAZARS[b] Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie Représenté par Gilles Magnan et Johanna Darmon	24 mai 2022	24 mai 2022 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2027
ERNST & YOUNG ET AUTRES Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Jean-Roch Varon et Soraya Ghannem	28 mai 2010	24 mai 2022 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2027

(a) Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes – L'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2022 a décidé de ne pas nommer de suppléants aux commissaires aux comptes titulaires dispositions conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

(b) Nommé en remplacement du cabinet Grant Thornton dont le mandat est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 24 mai 2022.

En application des dispositions du nouvel article L. 821-40 du Code de commerce et de l'Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relatives notamment à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité que la Société devra publier dès cette année, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a désigné les cabinets Forvis Mazars et Ernst & Young et Autres, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité, ce pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée en 2028 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

8.4 Documents et informations

8.4.1 Documents incorporés par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 115 et 170, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 177 et 198 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 371 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2022 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2023 sous le numéro D.23-0151 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 53 et 108, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 115 et 136 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 313 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2023 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 mars 2024 sous le numéro D.24-0154.

Les parties du document d'enregistrement universel 2022 et du document d'enregistrement universel 2023 non visées ci-dessus sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couverts à un autre endroit du présent document d'enregistrement universel.

8.4.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureau :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document.

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence et documents d'enregistrement universel (incluant les rapports financiers annuels), comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposées auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altarea.com, rubriques « Finance/Informations réglementées »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

8.4.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent document d'enregistrement universel proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

8.4.4 Rapport des experts immobiliers

Rapport d'expertise immobilière préparé par les experts indépendants d'Altarea

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions d'Altarea (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Altarea et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent Rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document d'enregistrement universel de la Société.

Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des Évaluateurs. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche cohérente et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2024.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de conduite de l'édition de janvier 2022 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2022 (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du *Red Book* publié par la RICS. Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les principes de la norme IFRS 13 : nous avons évalué la valeur en utilisation optimale du bien « *highest and best use* » pour chacun des actifs.

La valeur vénale de marché « *Market Value* » définie ci-après coïncide généralement avec la juste valeur « *Fair Value* » définie par les normes IFRS et en particulier la norme IFRS 13.

Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des Juste Valeurs (« *Fair Value* ») et sont reportées à la Société en valeurs hors droits (valeurs après déductions des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeurs avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Conditions de réalisation

Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE)

Les actifs qui ne répondent pas aux caractéristiques de durabilité attendues sur le marché peuvent représenter un risque d'investissement plus élevé. Les changements en cours et portés par la législation et la perception du marché commencent à affecter les perspectives de croissance des loyers et du capital, ainsi que la vulnérabilité des actifs à l'obsolescence. Ce point de vue est soutenu par la RICS dans sa note d'orientation récemment publiée *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategy* (3rd Edition).

À ce jour, nous collectons des informations et données et des indicateurs de performance RSE sur les actifs expertisés en Europe et nous analysons les transactions immobilières afin d'interpréter l'importance accordée à chaque élément de la RSE et comment ils sont pris en compte par les acheteurs sur les transactions récentes et en cours. À ce stade, peu d'informations sont disponibles pour rationaliser l'impact exact de la RSE sur les valeurs de marché, car les stratégies RSE de nombreux investisseurs sont très récentes et plusieurs investisseurs commencent à collecter des KPIs. Certaines réglementations locales et européennes sont également récentes, ce qui ne fournit pas une expérience suffisante pour saisir pleinement les implications potentielles et les solutions possibles pour se conformer à ces réglementations.

Nous avons pris en compte les transactions de centres commerciaux récentes et leurs performances RSE. Nous considérons que ces transactions donnent des indications sur les critères d'investissement qui peuvent être atteints pour des centres commerciaux ayant des performances RSE similaires.

Bien qu'il y ait actuellement un manque de preuves (comparables) suggérant que le marché procède à des ajustements de prix au titre de la RSE, nous constatons l'importance croissante des analyses ESG dans les processus d'acquisitions. Nous continuons à surveiller les mouvements et le sentiment du marché et également à travailler avec ALTAREA pour compiler et comparer les données RSE.

Nous avons eu communication d'informations portant sur les consommations énergétiques, les certifications Breeam in use, l'exposition des actifs aux risques climatiques, la présence de moyen de production énergies renouvelables sur les différents sites et avons pris en compte ces éléments dans nos valorisations.

Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs soient conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « *business plans* » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

Taxation

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

Juste valeur globale à la date du 31/12/2024

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Régime juridique	Nombre d'expertises réalisées	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2024	Just Valeur Hors droits au 31/12/2024 à 100 % *(en millions d'euros)*	% valeur vs partrimoine
Cushman & Wakefield Valuation France	Centres commerciaux et galeries Retail parks Commerces de flux	Pleine propriété/ Co-propriété/AFUL	11	5	1 023	26,0 %
		Autorisation d'occupation temporaire (AOT) Bail à construction (BAC) Convention d'occupation (CO)	3	2	344	8,8 %
Jones Lang LaSalle Expertises	Centres commerciaux et galeries Retail parks Commerces de flux	Pleine propriété/ Co-propriété/AFUL	10	10	1 114	28,4 %
		Autorisation d'occupation temporaire (AOT) Bail à construction (BAC) Convention d'occupation (CO)	2	2	107	2,7 %
CBRE Valuation	Centres commerciaux et galeries Retail parks	Pleine propriété/ Co-propriété/AFUL	5	5	1 340	34,1 %
		Autorisation d'occupation temporaire (AOT) Bail à construction (BAC) Convention d'occupation (CO)				0,0 %
					3 928	**100 %**

Confidentialité et publication

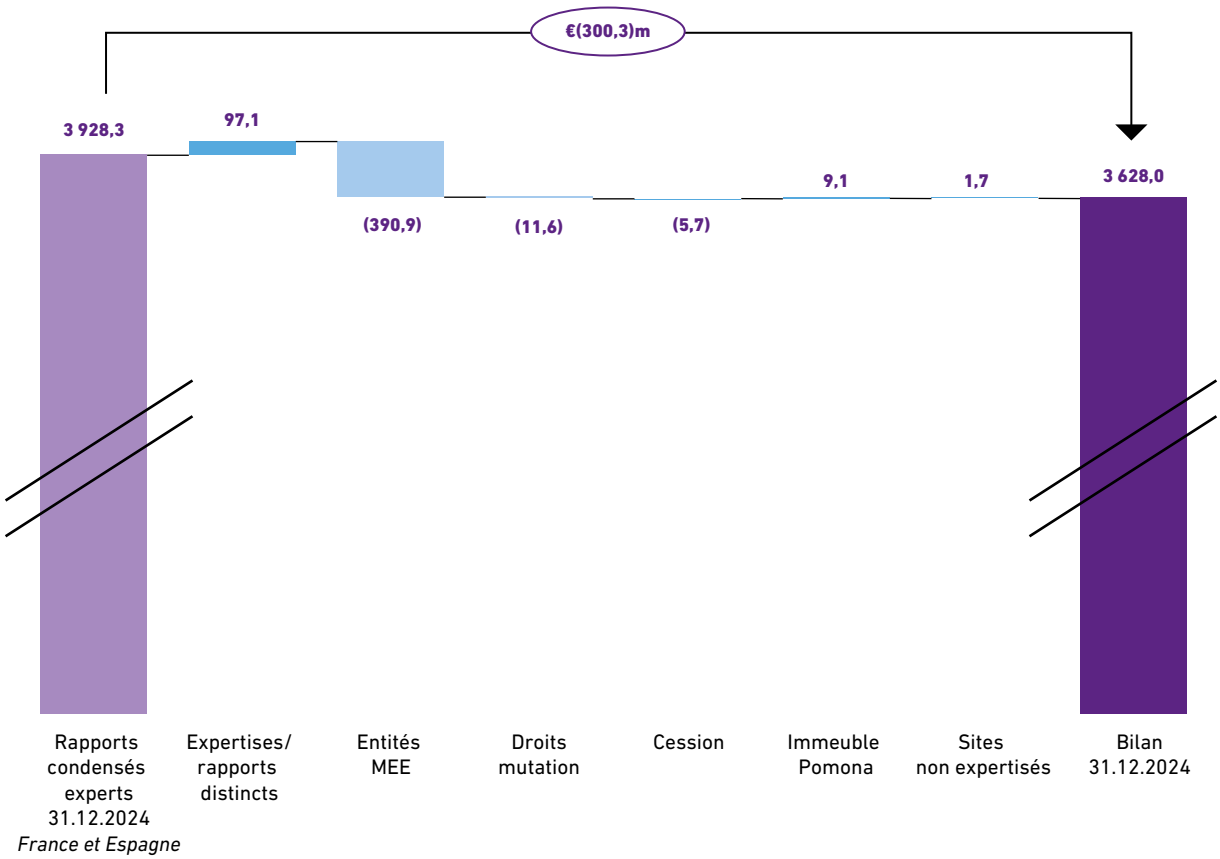
Enfin et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Gwenola Donet	Christian Robinet	Marc Guillaume
Président	*Directeur*	*International Partner*
JLL Expertises	**CBRE Valuation**	**Cushman & Wakefield Valuation France**

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

Conformément aux recommandations de l'ESMA, les éléments permettant la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan consolidé, soit, 3 628,0 millions d'euros, et la valeur d'expertise du patrimoine ressortant du rapport d'expertise immobilière condensé préparé par les experts indépendants et reproduit ci-dessus, soit 3 928,3 millions d'euros, faisant apparaître un écart de 300,3 millions d'euros, sont les suivants :

- + 97,1 millions d'euros correspondant aux valeurs d'expertise des Gares italiennes (87,5 millions d'euros et Atelier d'Issy (9,6 millions d'euros) non intégrées dans le rapport condensé (rapport distinct) ;
- - 390,9 millions d'euros liés aux entités mises en équivalence ;
- - 11,6 millions d'euros liés à l'application des taux de droit commun au lieu du taux réduit dans les expertises sur les actifs restructurés ou construits ;
- - 5,7 millions d'euros liés à la cession des Essarts fin décembre 2024 ;
- + 9,1 millions d'euros correspondant à la valeur de l'immeuble Pomona, non intégrée dans le rapport condensé (périmètre différent) ;
- + 1,7 millions d'euros dus à des sites non expertisés au 31 décembre 2024.



Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
1	**Personnes responsables**		
1.1	Identité des personnes responsables	8.3.1	435
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	435
1.3	Déclaration d'experts	8.4.4	437
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	436
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	**Contrôleurs légaux des comptes**	**8.3.3**	**435**
3	**Facteurs de risques**	**5.2**	**342 à 354**
4	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.2.1	432
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.7	432
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.5	432
4.4	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, site internet, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire	8.1.2 - 8.4.2	432 - 436
5	**Aperçu des activités**		
5.1	Principales activités	RI - 1.1 - 1.2	4 à 42
5.2	Principaux marchés	RI - 1.1 - 1.2	4 à 42
5.3	Évènements importants	RI - 2.3.4.1	6 à 10 - 79 à 81
5.4	Stratégie et objectifs	RI - 1.1 à 1.4.1	8 à 11 - 18 à 21 - 28 à 48
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle	1.2.2 - 8.2.1	37 - 434
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.1.1 - 1.2.1.1 - 1.2.3 - 1.2.4	28 - 33 - 40 à 42
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.1.1 - 1.2.1.3 - 1.2.3 - 1.2.4	28 - 35 - 40 à 42
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	81 à 86
5.7.4	Questions environnementales	RI - 1.3 - 4	18 à 25 - 43 à 46 - 149 à 329
6	**Structure organisationnelle**		
6.1	Description sommaire du Groupe	RI - 7.3	4 à 5 - 427
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2	81 à 83
7	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1	Situation financière	RI - 1	8 à 10 - 24 à 25 - 27 à 54
7.2	Résultats d'exploitation	1.2 – 1.3 - 1.4	33 à 54

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
8	**Trésorerie et capitaux**		
8.1	Informations sur les capitaux	1.4.3 - 2.3.6	51 à 54 - 90 à 97
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.5	60 - 96
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.4.3 - 2.3.7	51 à 54 - 97 à 102
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	94 à 97 - 106
8.5	Sources de financement attendues	1.4.3 - 2.3.8.3	51 à 54- 106
9	**Environnement réglementaire**	**5.1.5 – 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.2.5**	**340 à 341 - 343 à 354**
10	**Informations sur les tendances**		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	8.2.2	436
10.2	Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2 - 5.2.1.1 - 8.2.3	342 - 343 - 436
11	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	**N/A**	
12	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**		
12.1	Informations concernant les membres	6.2	359 à 397
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	396 à 397
13	**Rémunération et avantages**		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	398 à 411
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	97
14	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	360 à 368
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.2	107 à 108 - 398 à 407
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	389 à 392
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	358
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	**Salariés**		
15.1	Nombre de salariés	4.3.1.7	280 à 281
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.3.1.2 - 6.3.2	90 à 92 - 273 à 275 - 398 à 407
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.3.1.2 - 7.1.4 - 7.1.5	273 à 275- 421 - 422
16	**Principaux actionnaires**		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.5	422
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.6	424
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	**Transactions avec des parties liées**	**2.3.9 - 3.5**	**107 à 108 - 146 à 147**
18	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1	Informations financières historiques	2 - 3 - 8.4.1	55 - 119 - 436
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.4 - 3.5 - 4.5	112 - 142- 146 - 330

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
18.4	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	428
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	341
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	434
19	**Informations supplémentaires**		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	418
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	419 à 420
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.3	420
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	6.4.1 - 7.1.1	412 - 418
19.1.6	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7	Historique du capital social	7.1.4	421
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.6	432
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.9	414 - 433 à 434
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	6.6	415
20	**Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)**	**N/A**	
21	**Documents disponibles**	**8.4.2**	**436**

Table de concordance du rapport financier annuel

(articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique		Section	Pages
1.	**Comptes annuels**	**3**	**119**
2.	**Comptes consolidés**	**2**	**55**
3.	**Rapport de gestion (incluant le rapport de durabilité)**	**Voir table de concordance ci-dessous**	
4.	**Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise**	**Voir table de concordance ci-dessous**	
5.	**Rapports des contrôleurs légaux des comptes**		
	Rapport sur les comptes annuels	3.4	142
	Rapport sur les comptes consolidés	2.4	112
	Rapport sur les informations en matière de durabilité	4.5	330
6.	**Déclaration des personnes responsables**	**8.3.2**	**435**

Table de concordance du rapport de gestion

(articles L. 225-100, L. 232-1, L. 232-6-3 et L. 233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe durant l'exercice écoulé	1	27 à 54
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.2 - 1.3 – 1.4.1 - 2.3.3	33 à 48 - 76 à 78
Activités en matière de recherche et de développement	4.2.1	197
Évolution prévisible et perspectives	1.4.1 - 8.2.3	48 - 434
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.3	111 - 434
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	342 à 354
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	5.1.3	338 à 339
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.3.8 - 5.1.4 - 5.2.3	103 à 106 - 339 - 348
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	5.2.1.2	344 à 345
III. Rapport de durabilité (L. 232-6-3 du Code de commerce)	**4**	**149 à 329**
IV. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.5	422
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.5	422
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	419 à 420
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	428
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	7.1.7	425
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	**Voir ci-dessous**	
VI. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3	427
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.3.1	140
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.3.2	141

Table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise

(articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, et sur renvoi, les articles L. 225-37-4, L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Gouvernance		
Référence à un code de gouvernement d'entreprise et recommandations écartées	6.1	358
Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	6.2	359 à 397
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	6.2.1 – 6.2.3.2	362 - 376 à 385
Politique de diversité	6.2.3 – 6.2.4.4	
Pouvoirs de la gérance et éventuelles limitations	6.2.1	363
Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale	6.5	414
II. Rémunérations des mandataires sociaux		
Politique de rémunération des mandataires sociaux	6.3.3	408 à 409
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé	6.3.2	398 à 407
Ratios et évolution annuelle entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés	6.3.2	403
III. Autres informations		
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière	5.1.3 - 6.2.5.5	338 à 339 - 397
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif avec une filiale	6.2.5.3	397
Procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales	6.2.5.4	397
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	6.4.1	412
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.6	415

Glossaire

Acronymes et abréviations utilisés

GLA/ SCU : *Gross Leasing Area* ou surface commerciale utile

HD : Hors droits/**DI :** Droits inclus

HT : Hors taxes/**TTC :** Toutes taxes comprises

PC : Périmètre constant

PDG : Part du Groupe

SDP : Surface de plancher

SHAB : Surface Habitable ou cumul des surfaces des pièces mesurées intérieurement

SHON : Surface de plancher hors œuvre nette

VAR. : Variation

A

APPROVISIONNENT LOGEMENT : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.

ANR DE CONTINUATION : L'actif net réévalué de continuation représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

B

BACKLOG IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

BACKLOG LOGEMENT : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

BEFA : Un BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement), également appelé « clé-en-main locatif », consiste pour un promoteur à louer un immeuble avant même sa construction.

BREEAM® : *Building Research Establishment* (BRE) *Environmental Assessment Method*. Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE, organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Elle est désormais applicable partout dans le monde grâce au référentiel pilote BREEAM® In-Use (en exploitation) International.

C

CAPITALISATION BOURSIÈRE : Cours de bourse à la date mentionnée multiplié par le nombre d'actions à cette date.

CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT LOGEMENT : Chiffre d'affaires en euros HT comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats), à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancements des chantiers).

COÛT MOYEN DE LA DETTE : Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée.

CRÉANCES DOUTEUSES : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période considérée, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %.

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE (CPI) : « Mandat d'intérêt commun » par lequel un maître d'ouvrage confie à un promoteur la réalisation de son programme immobilier. Responsable de l'ensemble du projet, des procédures administratives et des contrats, le promoteur est garant de la bonne fin du projet et du respect du prix convenu. Le CPI est fréquemment utilisé dans des opérations de bureau réalisées clés en main pour le compte d'investisseurs ou d'utilisateurs.

D

DETTE NETTE/EBITDA : Endettement net obligataire et bancaire rapporté au résultat opérationnel FFO sur 12 mois glissant.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL : Aussi appelé URD pour *Universal Registration Document*.

E

ELAN (LOI) : La loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle a été promulguée le 23 novembre 2018.

F

FFO PART DU GROUPE : Le FFO (*Funds From Operations*) part du Groupe correspond au résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe.

FRÉQUENTATION : Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les *retail parks* (hors commerces de flux).

G

GRANDS PROJETS URBAINS : Programmes immobiliers complexes proposant un mix de logements, de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...).

GRESB : *Global Real Estate Sustainability Benchmark*. Organisme à but non lucratif qui a pour principale mission d'évaluer les performances environnementales et sociales des sociétés spécialisées dans le secteur immobilier. Créé en 2009, il rassemble une quinzaine des plus importants gestionnaires de fonds de pension et les principaux organismes du secteur immobilier. Le Gresb établit chaque année un classement international de référence évaluant la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde.

I

ICR : L'ICR (*Interest Coverage Ratio*) ou ratio de couverture des frais financiers est le rapport entre le résultat opérationnel et le coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations » du Compte de résultat analytique).

L

LANCEMENT COMMERCIAL (LOGEMENT) : Le lancement commercial correspond à la mise en vente d'un programme immobilier résidentiel. À cette date, la grille de prix est établie (chaque lot se voit affecter un prix de vente) et les éléments de communication sont disponibles (plans de vente et plaquette commerciale). Il correspond à un chiffre d'affaires TTC quand exprimé en valeur.

LTV : Le ratio LTV (*Loan-to-Value*) est le rapport entre l'endettement net obligataire et bancaire et la valeur réévaluée du patrimoine, droits inclus.

LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : Loyers nets (y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA) excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, actifs en restructuration donnant lieu à des évolutions de surfaces.

M

MOD : Dans le cadre d'une MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée), le maître d'ouvrage confie à un mandataire, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage. La distinction entre maître d'ouvrage et maîtrise d'œuvre est essentielle dans le déroulement du projet, car elle permet de distinguer les responsabilités des deux entités. La maîtrise d'ouvrage est seule responsable de la fixation des objectifs. Le maître d'œuvre a pour mission de réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par le maître d'ouvrage, et généralement conformément à un contrat.

O

OFFRE À LA VENTE LOGEMENT : Lots disponibles à la vente sur les projets en cours de montage non encore vendus ou loués (en euros TTC quand exprimé en valeur, ou nombre de lots quand exprimé en volume).

P

PINEL (DISPOSITIF) : Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel »ouvre droit à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement mis en location, sous conditions. Le dispositif à pris fin en décembre 2024.

PIPELINE (EN SURFACE) : Surface cumulée exprimée en mètres carrés de l'ensemble des projets en cours de développement pour l'ensemble des activités du Groupe.

PIPELINE (EN VALEUR POTENTIELLE) : Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100 % chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100 %), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100 % ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.

PLACEMENTS (RÉSERVATIONS) LOGEMENT : Réservations nettes des désistements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part) (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PLACEMENTS IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PORTEFEUILLE FONCIER LOGEMENT : Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PRIX DE REVIENT : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).

R

REVENUS LOCATIFS : Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL : Cash-flow opérationnel récurrent (colonne FFO du Compte de résultat analytique comptable).

RSE : La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est un « concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire ». En adoptant des pratiques plus éthiques et plus durables dans leur mode de fonctionnement, elles doivent ainsi pouvoir contribuer à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. Énoncé plus clairement, c'est « la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable ». (Source : Ministère de la transition écologique et solidaire).

S

SCA : La SCA (société en commandite par action) est une forme de sociétés commerciales qui a la particularité de comprendre deux catégories d'associés : les commandités et les commanditaires. Les commanditaires ne sont responsables qu'à hauteur de leurs participations respectives au capital. Leur situation est donc celle d'actionnaires. En revanche, les commandités sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes de la Société. La SCA est dirigée par un ou plusieurs gérants. La gérance est contrôlée par un conseil de surveillance.

SIIC : Le régime fiscal des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de ses revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Altarea a opté pour le statut SIIC en 2005.

T

TAUX D'EFFORT : Ratio des loyers et charges facturées aux locataires (y compris allègement), ramenés au chiffre d'affaires TTC.

TAUX DE CAPITALISATION : Rapport entre les loyers potentiels (loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère) et les valeurs d'expertises hors droits du patrimoine. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

U

URD : Universal Registration Document ou document d'enregistrement universel (DEU) en français.

V

VACANCE FINANCIÈRE : Valeur locative des lots vacants rapportée à la situation locative.

VALEUR D'EXPERTISE COMMERCE : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100 % ou en quote-part Groupe).

VEFA : La VEFA (vente en état futur d'achèvement) consiste pour un promoteur à vendre un immeuble avant même sa construction.

VENTES EN BLOC : Transaction immobilière qui peut porter sur plusieurs logements, un immeuble complet ou un programme immobilier dans sa totalité, vendu à un seul investisseur institutionnel.

Z

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. ZAN est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

REMERCIEMENTS

La Direction de la communication tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce rapport, en particulier la Direction Finances pour le travail réalisé conjointement.

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Adobe Stock ; Miysis

Crédits photo : Abdesslam Mirdass - Alexandre Isard - Antoine Doyen - Antoine Piechaud - Atelier des Deux Anges - Sathy - Bond Society - Clément Oudin - Infime - Irène de Rosen - Mars Architectes - Miysis - Nathalie Savale - Occidrone -Stéphane Lavoué / Alexandre Cadoudal - Valentin Nauton

Autres photos : Photothèque Altarea et ses marques - Perspectives réalisées par les architectes associés au projet.

IMPRIM'VERT © 2022 - 5878

BAC DE TRI

Ce document a été imprimé en France, le papier utilisé est certifié PEFC 100 % garantissant qu'il est issu de forêts gérées durablement.

Conception & réalisation LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

www.altarea.com

ALTAREA