



4

RAPPORT DE DURABILITÉ

4.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	150	4.3	INFORMATIONS SOCIALES	263
4.1.1	Informations générales	150	4.3.1	ESRS S1 – Personnel de l’entreprise	263
4.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	189	4.3.2	ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	282
4.2.1	Informations relatives à la taxonomie	189	4.3.3	ESRS S3 – Communautés affectées	287
4.2.2	ESRS E1 – Changement climatique	204	4.3.4	ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	301
4.2.3	ESRS E3 – Ressources hydriques et marines	237	4.3.5	Annexe : politique sociétale	315
4.2.4	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes	244	4.4	INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE	319
4.2.5	ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire	251	4.4.1	ESRS G1 – Conduite des affaires	319
4.2.6	Annexe : politique de sobriété environnementale	258	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.



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)	✗
			✓ Pour les sociétés en contrôle conjoint	✗
			✗ Pour les sociétés en influence notables	
Commerce	✓	✓		
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 CSR

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 CSR.

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 1^{er} 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'intérêt, 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 instances 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

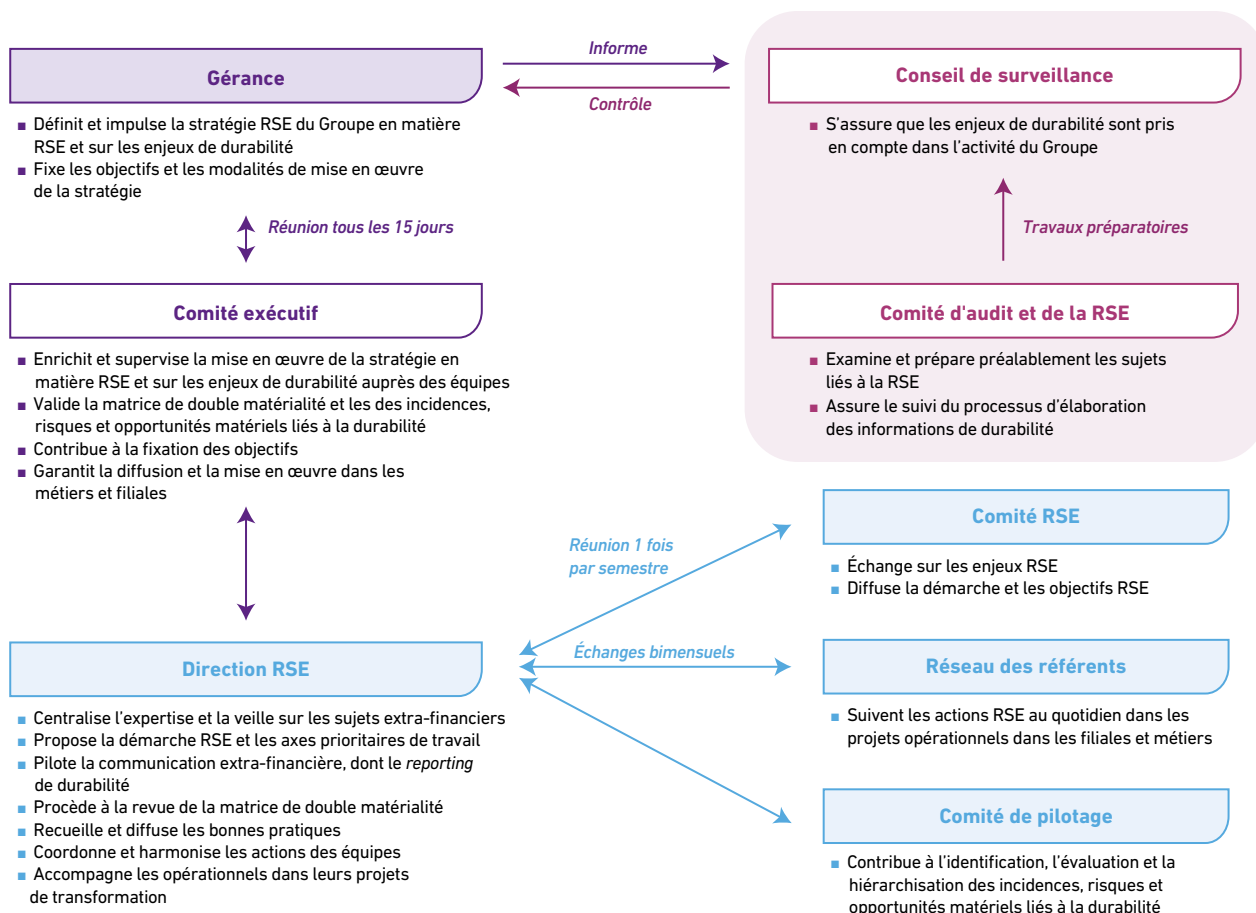
le reporting extra-financier et son contrôle pour le Groupe et toutes ses marques, initié et animé avec la Direction financière la trajectoire de décarbonation, le pilotage de la taxonomie européenne et de la CSRD, déployé une culture ESG auprès de l'ensemble des collaborateurs. Membre de l'Observatoire 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 CO₂ 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 fixées 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 CO₂/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 soumise 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 présentées 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'Altea... 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

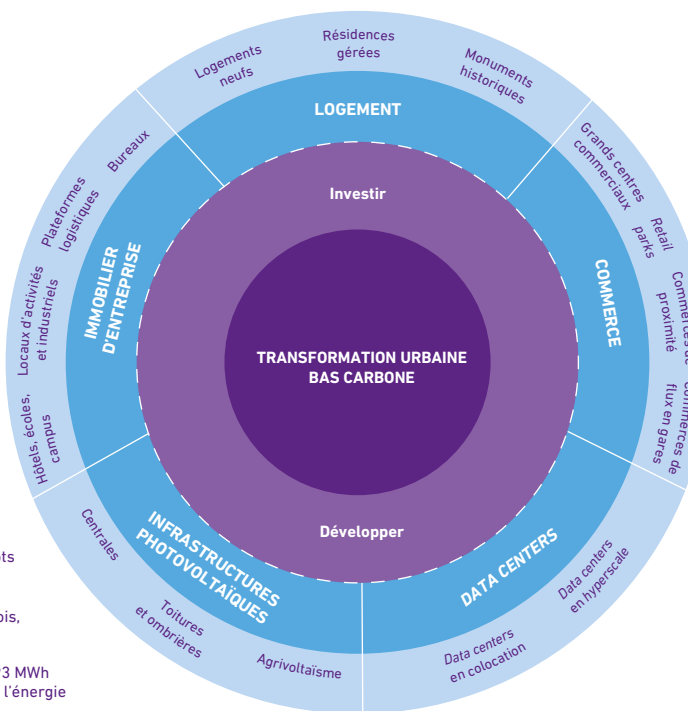
1 981 collaborateurs répartis sur les différentes activités et marques du Groupe

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 Altea, emplois créés)
- Groupe de travail sectoriels
- Opinion publique, analyste, médias

Nature

- Typologie d'actifs immobiliers
- Grands groupes de produits et services du Groupe
- Activités principales 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'Altea sont un véritable atout. Le Groupe compte 1 981 collaborateurs répartis de la manière suivante :

Nombre de CDD et CDI	31/12/2024			31/12/2023	
	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 <i>asset management</i> 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 (<i>data centers</i>)

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de collaborateurs : 1981 ■ 506 alternants accueillis en 2024, dont 302 dans les effectifs à la fin de l'année ■ Formation des collaborateurs <i>via</i> l'Académie Digitale, plateforme innovante de formation d'Altarea
Ressources immobilières	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 %

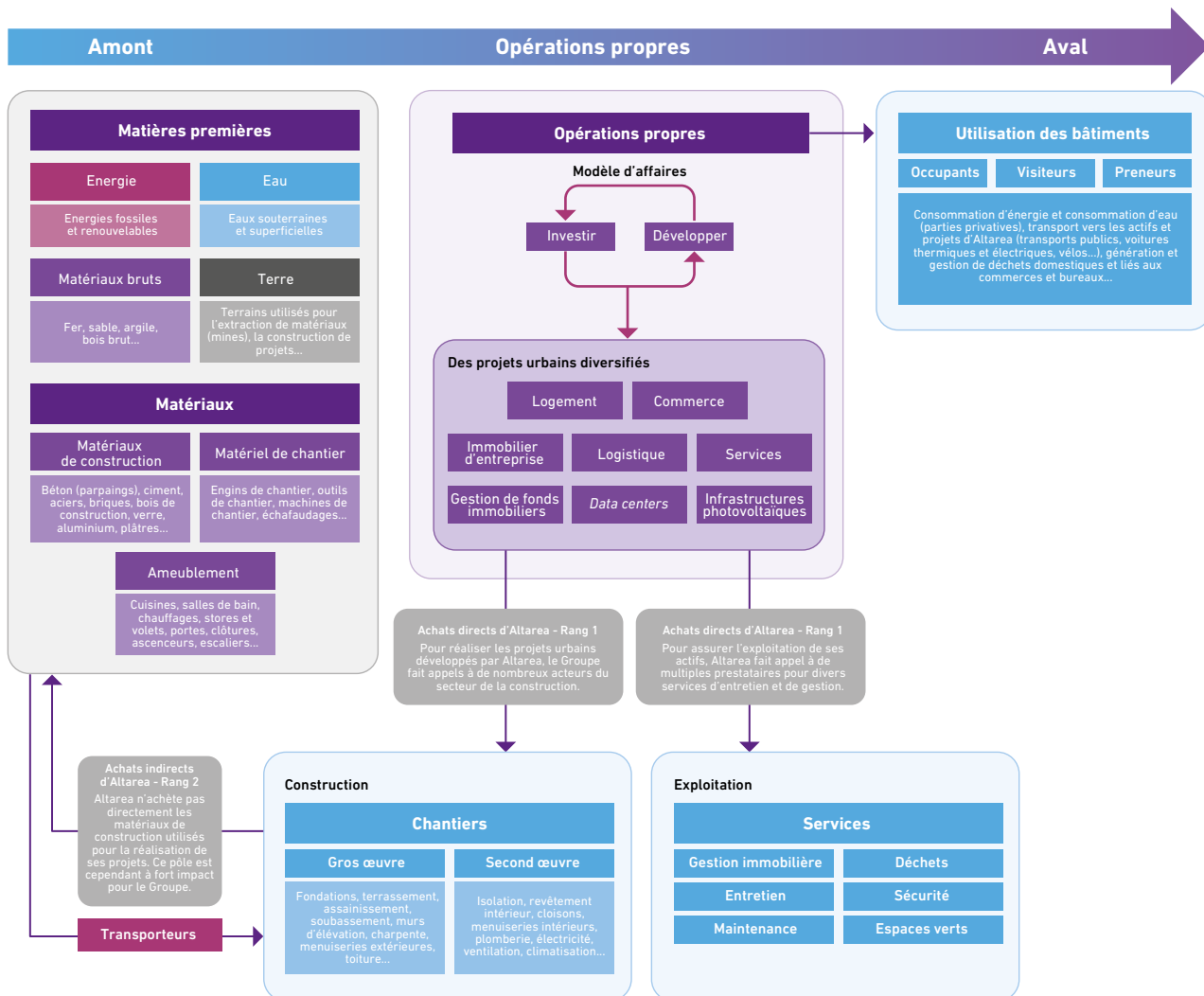
Pour obtenir, développer et sécuriser ses ressources, Altarea s'appuie sur les atouts de son modèle. Les « Ressources Altarea », qui correspondent aux ressources ancrées dans l'ADN du Groupe, associées aux ressources financières, permettent à Altarea de développer ses ressources immobilières. Les ressources 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
	<ul style="list-style-type: none"> Visiteurs Enseignes Commerciales 	+ 1 300 enseignes à disposition 7 centres commerciaux dans les gares	ESRS S4
	<ul style="list-style-type: none"> Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts logistiques, <i>data centers</i> 	650 000 m ² de logistique maîtrisés	ESRS S4
	<ul style="list-style-type: none"> Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) 	Alta Convictions, une SCPI avec un taux de distribution de 6,50 %	ESRS S4
	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires commercialisateurs 	Une plateforme Altarea Partenaires : <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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'actionariat salarié	ESRS S1
	<ul style="list-style-type: none"> Candidats 	Des postes dans tous les métiers de la ville et un processus d' <i>onboarding</i>	ESRS S1
Fournisseurs et prestataires	<ul style="list-style-type: none"> 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
	<ul style="list-style-type: none"> Fournisseurs/prestataires 		ESRS S2
Partenaires financiers et analystes	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers) 	Altarea est un partenaire financier solide	-
	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) 	Altarea est un partenaire financier solide, doté d'une plateforme de compétences unique	-
	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Collectivités locales et État 	<ul style="list-style-type: none"> Altarea est un partenaire d'intérêt général des collectivités et participe à la transformation urbaine 	ESRS S3
	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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
	<ul style="list-style-type: none"> Groupes de travail sectoriels 	Altarea participe activement à de nombreuses initiatives sectorielles	-
	<ul style="list-style-type: none"> 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...	-
	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Acquéreurs de logement et investisseurs Occupants de logement (locataires, résidents) Visiteurs Enseignes commerciales Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i> Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) Partenaires commercialisateurs 	<ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction clients, réunions de suivis avec les entreprises utilisatrices Dialogue continu avec les clients <i>via</i> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Collaborateurs Candidats 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) Fournisseurs/prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Collectivités locales et État Communautés touchées Groupes de travail sectoriels Opinion publique, médias 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> La planète 	<p>La planète est une partie prenante silencieuse. Cependant, le dialogue peut se réaliser par l'intermédiaire de ses représentants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 diversifiés, 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 	<p>La culture client guide la stratégie du Groupe, centrée autour d'une gamme complète de logements, commerces, bureaux, data centers et infrastructures photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Collaborateurs Candidats 	<ul style="list-style-type: none"> Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs 	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement de la stratégie RH de partage de la valeur (dispositif d'actionariat 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	<ul style="list-style-type: none"> Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) Fournisseurs/prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires financiers (investisseurs) Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) Analystes et organismes de notation financière et extra-financière 	<ul style="list-style-type: none"> 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, <i>data centers</i>)
Société	<ul style="list-style-type: none"> Collectivités locales et État Communautés affectées Groupes de travail sectoriels Opinion publique et médias 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> La planète 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 créés 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

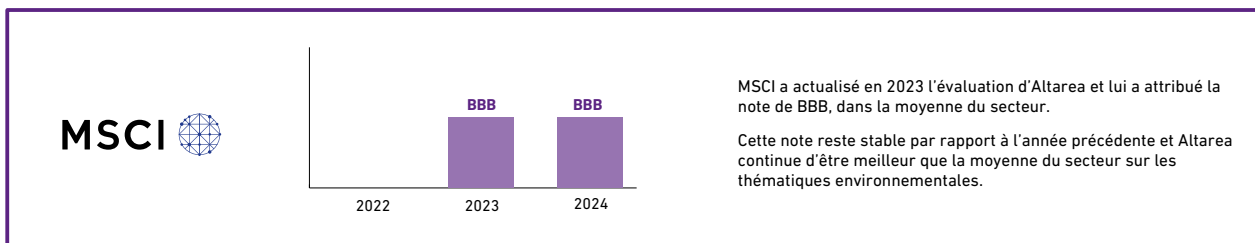
Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altarea travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion et de foncière : afin de pérenniser les relations avec ses 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

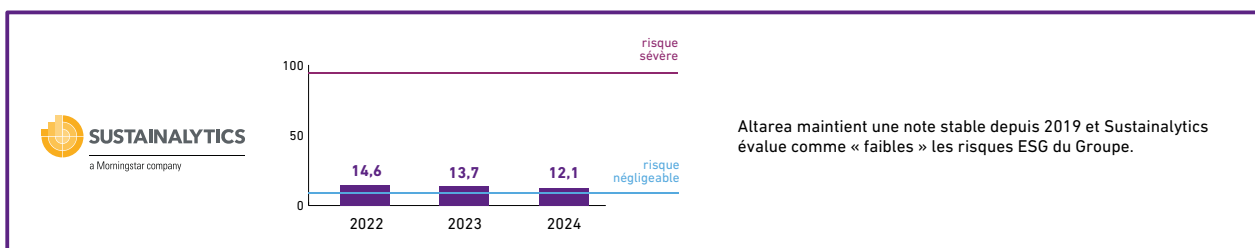
Les partenaires financiers et investisseurs constituent un groupe de parties prenantes structurant pour Altarea d'un point de vue financier et réputationnel. Pour guider les investisseurs, les performances financières et de durabilité d'Altarea sont régulièrement évaluées par des agences de notation extra-financière. L'analyse des résultats obtenus permet au Groupe d'améliorer sa performance de façon continue.

Notes obtenues par agence

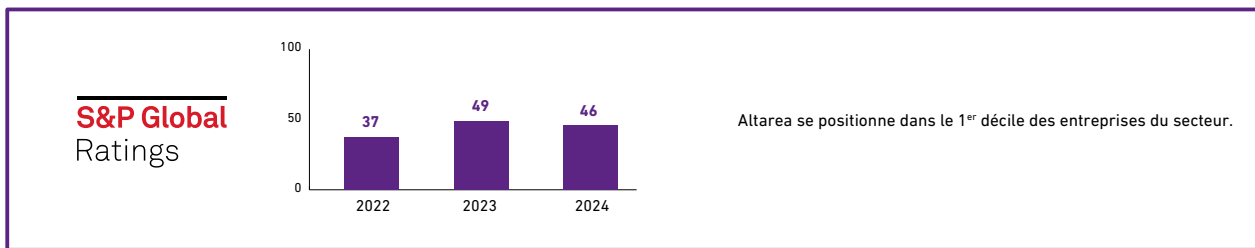
Commentaires



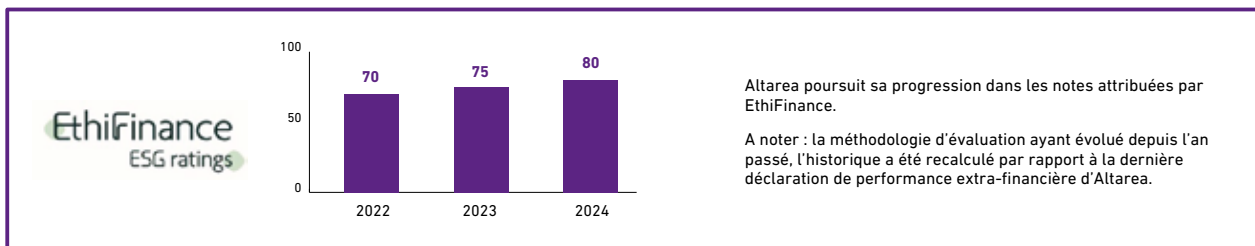
MSCI a actualisé en 2023 l'évaluation d'Altarea et lui a attribué la note de BBB, dans la moyenne du secteur.
 Cette note reste stable par rapport à l'année précédente et Altarea continue d'être meilleur que la moyenne du secteur sur les thématiques environnementales.



Altarea maintient une note stable depuis 2019 et Sustainalytics évalue comme « faibles » les risques ESG du Groupe.



Altarea se positionne dans le 1^{er} décile des entreprises du secteur.



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 à 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.

<p>Pacte Mondial des Nations Unies et objectifs de développement durable</p>	<p>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.</p>	
<p>Paris Action Climat</p>	<p>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.</p>	
<p>OID</p>	<p>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.</p>	
<p>L'Université de la Ville de Demain</p>	<p>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.</p>	
<p>CIBI</p>	<p>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.</p>	
<p>BBCA</p>	<p>Le Groupe est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.</p>	
<p>Booster du Réemploi</p>	<p>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.</p>	
<p>Booster des ENR&R</p>	<p>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.</p>	
<p>Organisations professionnelles</p>	<p>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).</p>	
<p>Charte de la diversité</p>	<p>Le Groupe s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.</p>	

4

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 événements 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.

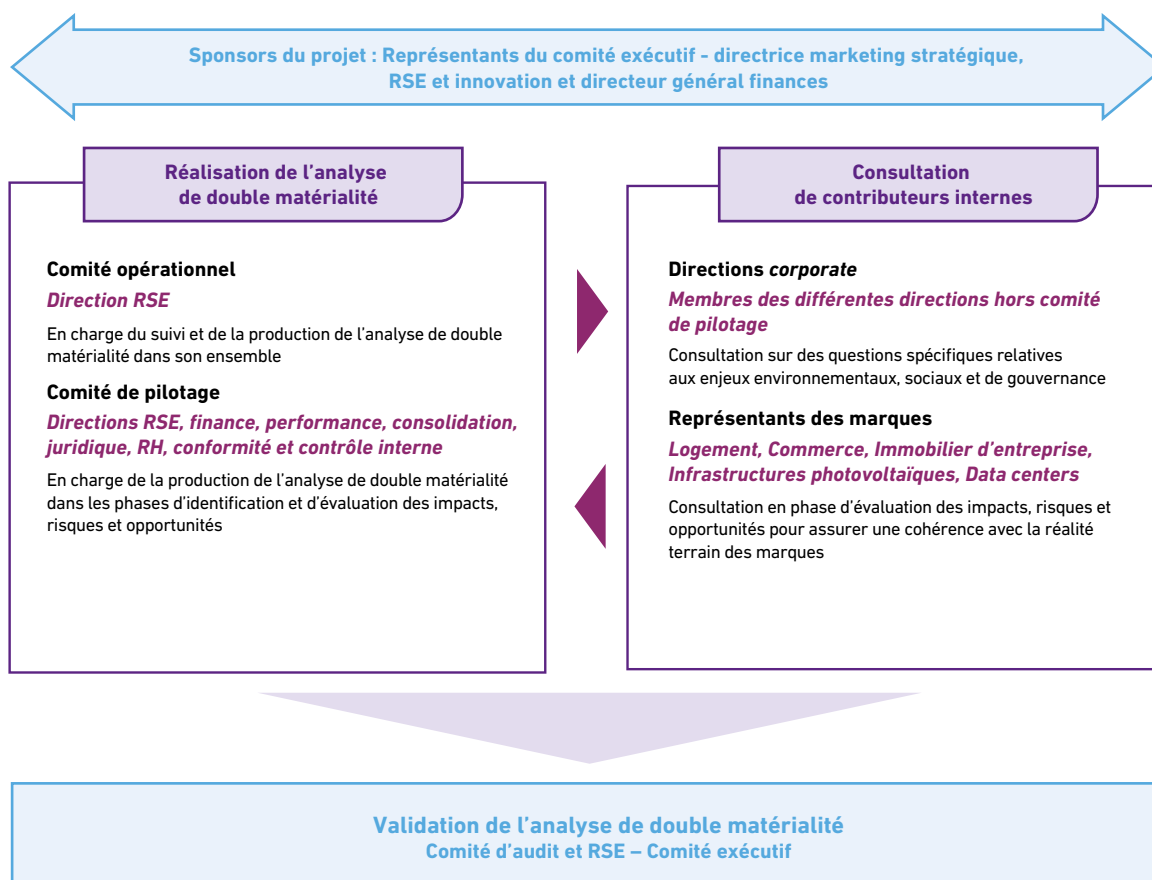
Le Groupe identifie les opportunités de durabilité en analysant les tendances du marché et en discutant avec ses clients. Altarea investit dans des projets et activités alignés avec les objectifs globaux de durabilité (par exemple, en diversifiant ses activités en lien avec des secteurs liés à la transition 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 à identifier 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 événements 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 Resources 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe 	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<p>Non matériel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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'événements 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 événements 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs ■ Émissions de GES liées du Scope 3 dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations...) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe 	
E5	Rénovation – reconversion de bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets 	
S1	Partage de la valeur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs ■ Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
	Environnement de travail	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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.)



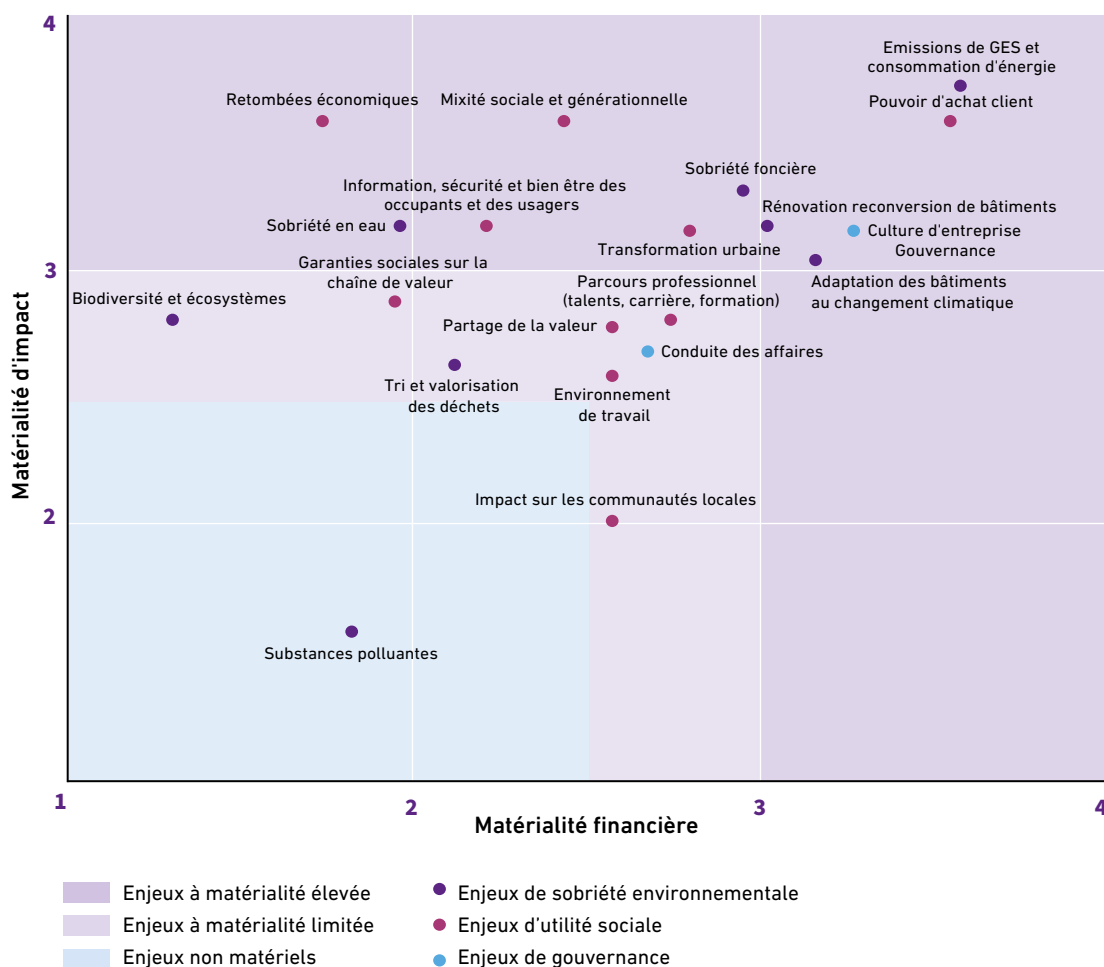
ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
S2	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal...) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, 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) 	
	Retombées économiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>) 	
S3	Transformation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations et des actifs
	Mixité sociale et générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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		<ul style="list-style-type: none"> ■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)
S4	Pouvoir d'achat client	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pérennité associée à une gouvernance familiale 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions ■ Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe
	Conduite des affaires	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 évalués 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° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 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 Paragraphe 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 Paragraphe 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 m³ 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° 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

divulgaration 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 alignés. 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 humains 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

Activité économique	Code	Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)							Part du chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie (A. 1.) ou éligible à la taxonomie (A. 2.) 2023	Catégorie activité habitante	Catégorie activité transitoire	
		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
		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 ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	%	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 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	40,3 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	92,6	3,3 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0,2 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	179,5	6,5 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	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	0	0	0	0	NA	0	48,1 %		
<i>dont habitantes</i>		-	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	0,0 %		H	
<i>dont transitoires</i>		92,6	3,3 %							NA	0	0	0	0	NA	0	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)

4

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
<i>dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)</i>	20,2	18,7
<i>dont Immeubles de placement (évalués au coût)</i>	20,0	11,6
<i>dont IAS 16 Immobilisation corporelles</i>	26,9	8,0
<i>dont IAS 38 Immobilisations incorporelles</i>	5,0	5,0
<i>dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)</i>	10,8	13,7
<i>dont Droits d'utilisation (véhicules)</i>	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
<i>dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur)</i>	20,2		1,0	19,2
<i>dont Immeubles de placement (évalués au coût)</i>	20,0		0,2	19,9
<i>dont IAS 16 Immobilisation corporelles</i>	26,9		24,9	2,0
<i>dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)</i>	10,8		0,7	10,2
<i>dont Droits d'utilisation (véhicules)</i>	2,0	2,0		
Total CAPEX non éligibles (en M€)	5,0			
<i>dont IAS 38 Immobilisations incorporelles</i>	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 accroître 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'activité via 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 ; N/EL	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H
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 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	0	0	NA	0	0,0 %		
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	26,7	31,4 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	3,7 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	25,0	29,4 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	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	0	0	0	0	NA	0	45,5 %		
<i>dont habilitantes</i>		26,7	31,4 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	3,7 %	H	
<i>dont transitoires</i>		0,0	0,0 %							NA	0	0	0	0	NA	0	0,0 %		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										
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 ; N/EL	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A. 1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	0,0		0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	0%		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	0,0		0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0%		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0		0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	0%		
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		0,0		0%	0%	0%	0%	0%	0%	NA	0	0	0	0	NA	0	0%		
<i>dont habilitantes</i>		0,0		0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	0%	H	
<i>dont transitoires</i>		0,0								NA	0	0	0	0	NA	0	0%		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	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 exé 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 cancérigènes ; 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 :

- L'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;
- L'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;
- La transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;
- La prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;
- 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'Altea 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 m².

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 m².

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 m² 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 œuvre 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 par Deepki – Zone France = 154 kWh/m²/an – Espagne = 206 kWh/m²/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 parasite 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 m², 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 cancérigènes, 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 chaînes 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 modèle 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 (flots de chaleur, inondations...)	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'événements climatiques extrêmes	Chantiers : Interruption des chantiers en cas d'événements climatiques extrêmes	Promotion : Retard sur les opérations en cours en cas de survenue d'événements 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.
	Tornado	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
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 : 6^e 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/m² 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/m² 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 d'activités, en dehors de l'enjeu spécifique lié à l'accueil du public ; ■ les actifs d'Altarea sont notamment menacés par les événements 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ la déformation du climat s'accroît 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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. (<i>via</i> 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 <i>turbosiders</i> 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 SMAGE ^(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
Actions techniques contre les vagues de chaleur	■ Équipements critiques surélevés en cas d'infiltration d'eau ou au premier étage du bâtiment	Commerce	Récurrent
	■ 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 : <i>solera advanced glazing</i> , 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
Actions techniques contre les feux de forêt	■ Système de refroidissement des parties communes	Commerce	Systématique
	■ Disposer de bouches à incendie fonctionnelles à proximité des bâtiments	Commerce Promotion	Systématique
Actions techniques contre les tempêtes	■ Ouvrants sur le site pour permettre le désenfumage	Commerce	Systématique
	■ 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'événements 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 Mixte 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 m².

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Visiteurs ■ Enseignes Commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i> ■ Investisseurs individuels (SCPI, H&P) ■ Partenaires commercialisateurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 diversifiés, adaptés aux profils divers des visiteurs et assurant un trafic compétitif pour les preneurs ■ Contribution des bureaux, entrepôts et <i>data centers</i> à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Collaborateurs ■ Candidats 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) ■ Fournisseurs/Prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Collectivités locales et État ■ Communautés touchées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique et médias 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ La planète 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 réglementaires 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>reporting</i> 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anticipation des coûts liés aux enjeux climatiques dans les <i>business plans</i> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 après 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 auprès 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 carbone 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 <i>Data centers</i> Exploitation <i>data centers</i>	La géothermie permet aux <i>data centers</i> 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 tCO₂e 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 tCO₂e et une valeur maximale de 850 000 tCO₂e 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 kgCO₂e/m² mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m² 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 kgCO₂e/m² et 1 000 kgCO₂e/m², 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, 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 tCO₂e (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 ;
- 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)			Valeur de référence (2019)	Progression	Hypothèses et références	
		Valeur Min	Valeur Max	Périmètre				
E1 Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	Réduire de 39 % à 46 % les émissions de GES (en <i>location-based</i>)	950 000 tCO ₂ e	850 000 tCO ₂ e	Groupe	1 562 454 tCO ₂ e	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 ₂ e/m ²	900 kgCO ₂ e/m ²	Promotion immobilière	1 553 kgCO ₂ e/m ²	En cours	Alignement RE2020
		Réduire de 29 % à 36 % l'intensité surfacique sur la Foncière (en <i>location-based</i>)	4,5 kgCO ₂ e/m ²	4,1 kgCO ₂ e/m ²	Commerce	6,3 kgCO ₂ e/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 intégré 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 tCO₂e publiés) au périmètre des opérations sous contrôle opérationnel uniquement sur le périmètre de la Foncière : ajustement de 23 milliers de tCO₂e ;

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 tCO₂e (921 vs. 910 milliers de tCO₂e 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).

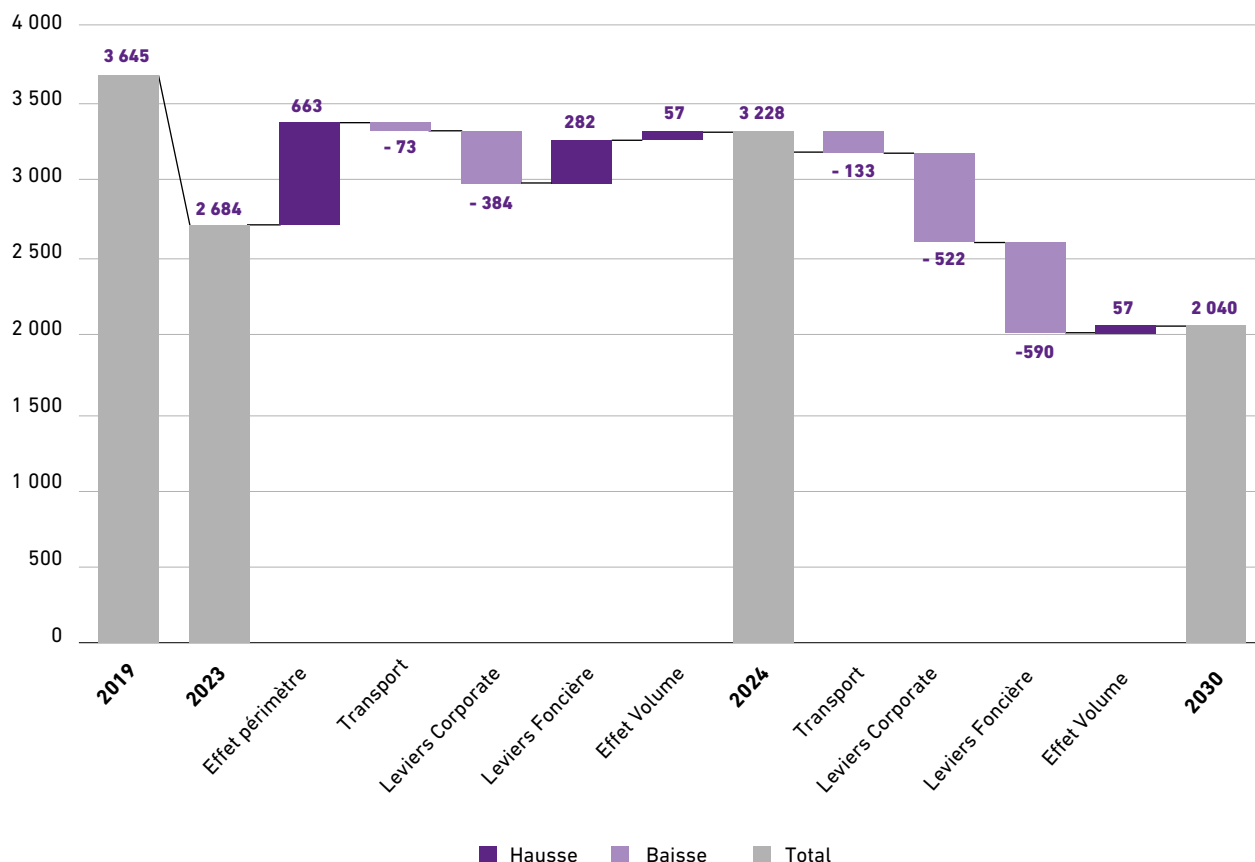
Entre 2024 et 2030, les hypothèses de réduction des émissions de GES sur les scopes 1 et 2 sont basées :

- 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 tCO_{2e}. 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

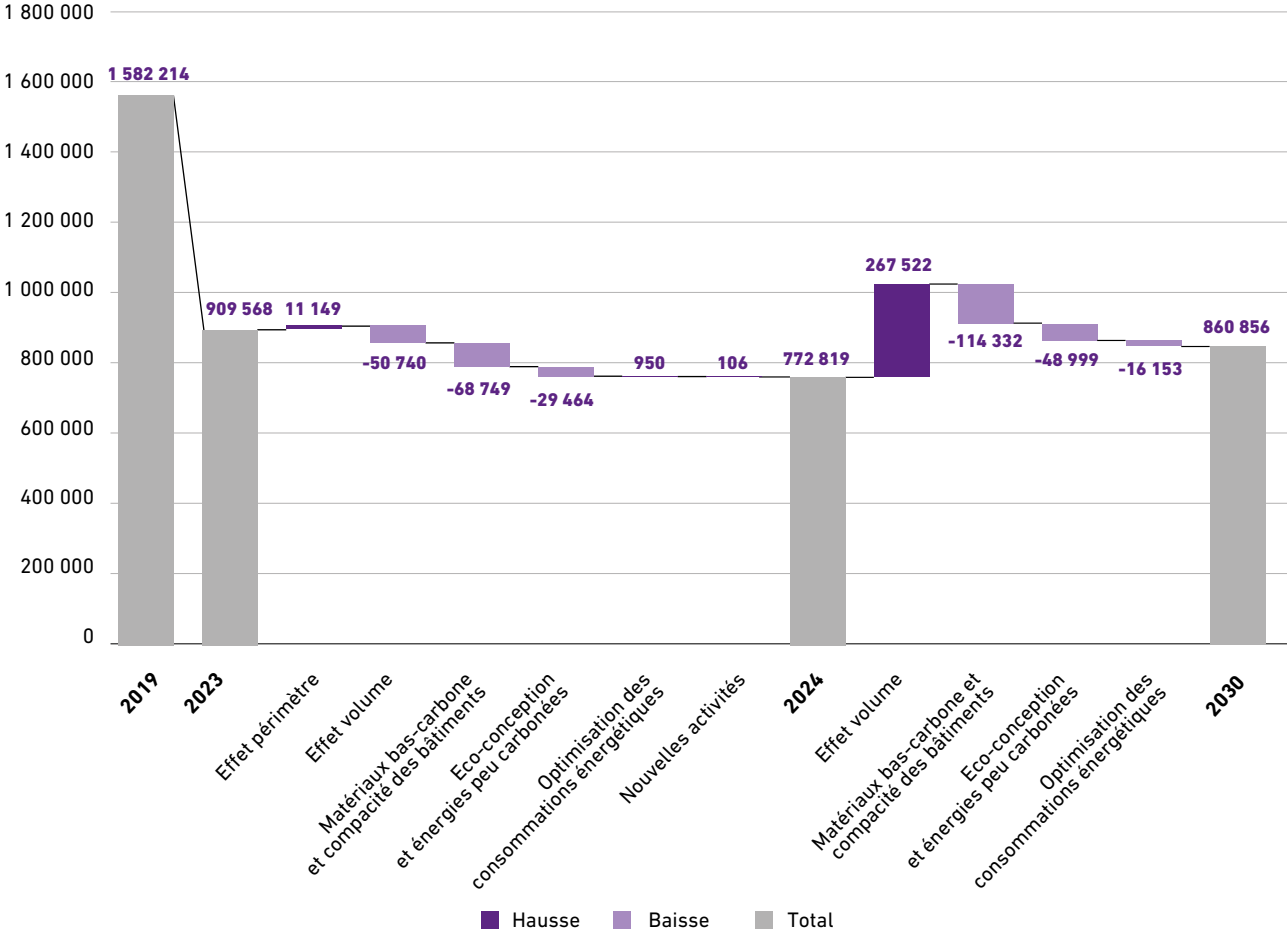
Entre 2024 et 2030, les cibles de réduction des émissions de GES (en tCO_{2e}) du scope 3 ont été calculées selon la méthode expliquée plus haut.

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 tCO_{2e}).

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en tCO₂e) 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.

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives (2023)			2024		
	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 NUCLEAIRES (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 RENEUVELABLE (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 décliné de ~12 % vs 2023. Déclin principalement porté 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 générés. 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

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	Données rétrospectives					Jalons et années cibles			
	Année de référence (2019)	Données comparatives (2023)	2024	2024/2023 %	Évolution depuis 2019 (en %)	2030		2030/2019	
						Valeur min	Valeur max	Min (%)	Max (%)
Émissions 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 %)									
Émissions de GES Scope 2									
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	2 354	1 608	1 297	- 19 %	- 45 %	1 441	1 291	- 39 %	- 45 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	1 589	1 247	859	- 31 %	- 46 %	974	872	- 39 %	- 45 %
Émissions de GES Scope 3									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	1 582 214	918 033	776 819	- 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 <i>location-based</i>	1 585 859	921 380	776 047	- 16 %	- 51 %	964 393	862 895	- 39 %	- 46 %
Total <i>market-based</i>	1 585 094	921 019	775 609	- 16 %	- 51 %	963 926	862 477	- 39 %	- 46 %
Rappel valeur publiée <i>location-based</i>	1 562 454	909 639	776 047	- 15 %	- 50 %	950 000	850 000	- 39 %	- 46 %
Rappel valeur publiée <i>market-based</i>	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 tCO₂e, en baisse de - 15 % par rapport à 2023. Sur cet ensemble, 231 milliers de tCO₂e correspondent 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 tCO₂e).

Émissions par activité

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	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 ₂ e)	2024
Emissions de GES Scope 1	
Émissions brutes de GES	1 931
Emissions de GES Scope 2	
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	1 297
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	859

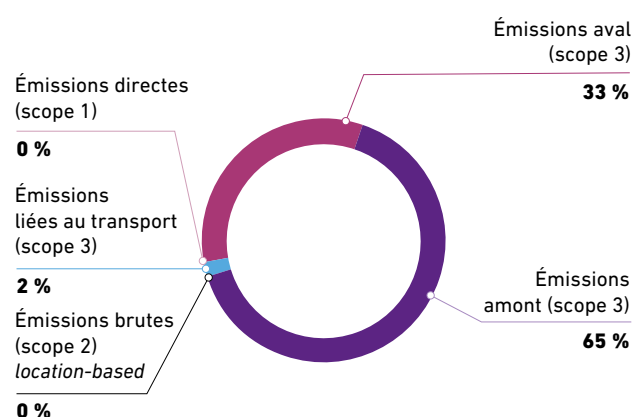
Les scopes 1 et 2 incluent :

- 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 m².

Les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs correspondent ainsi en 2024 à 198 milliers de tCO₂e. 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 ₂ e)
Émissions Carbone 2023 publiés – location-based	910
<i>Ajustement périmètre CSRD</i>	+ 12
Émissions Carbone 2023 (périmètre constant) – location-based	921
<i>Effet « taux » lié à la baisse de l'intensité surfacique sur la promotion</i>	- 98
<i>Effet « volume » lié à la réduction de l'activité</i>	- 47
Émissions Carbone 2024 – location-based	776
<i>vs. 2023 (à périmètre constant)</i>	- 16 %
<i>vs 2023</i>	- 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 tCO₂e vs 910 milliers de tCO₂e 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 tCO₂e, soit - 11 %)
- la baisse d'activité en Promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (47 milliers de tCO₂e, 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 ₂ e/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 kgCO₂e/m² en 2024, soit -11 % vs. 1 299 kgCO₂e/m² 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 kgCO₂e/m²) ;

- l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (en moyenne 1 125 kgCO₂e/m²) ;
- au remplacement de (22 %) des analyses de cycles de vie (ACV) standards par des ACV réelles.

en kgCO ₂ e/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 kgCO₂e/m² (*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 ₂ e/€	2024	2023	2019
Émissions totales de GES – <i>location-based</i> – par produit net	280	335	503
Émissions totales de GES – <i>market-based</i> – par produit net	280	335	503
vs. 2023	- 17 %	vs. 2019	- 44 %

En 2024, 280 grammes de CO₂e 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 ₂ e)	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 <i>location-based</i>	172	369	- 54 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	134	463	- 71 %
Émissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	740 005	886 275	- 17 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total <i>location-based</i>	740 984	887 710	- 17 %
Total <i>market-based</i>	740 946	887 803	- 17 %

La baisse de - 17 % des émissions de GES sur la Promotion entre 2023 et 2024 (~ -147 milliers de tCO₂e), soit plus de 99 % de la baisse cumulée au niveau du Groupe Altarea s'explique sur le scope 3 par :

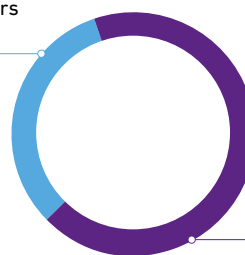
- une augmentation de 79 % (~65 milliers de tCO₂e) sur le tertiaire notamment liées aux émissions de GES de la logistique ;
- une baisse de 25 % (~ -194 milliers de tCO₂e) des émissions de GES du logement ;
- une baisse de 44 % (~ -18 milliers de tCO₂e) des émissions de GES de l'activité de Promotion 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

Émissions relatives à la consommation d'énergie des futurs occupants (ICe)

32 %



Émissions relatives à la construction (ICc)

68 %

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 ₂ e)	2024	2023	% 2024/2023
Émissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	1 077	674	60 %
Émissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	1 116	1 238	- 10 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	717	784	- 9 %
Émissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	32 708	31 758	3 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total <i>location-based</i>	34 900	33 670	4 %
Total <i>market-based</i>	34 502	33 216	4 %

Les émissions de la Foncière enregistrent une très faible hausse de + 4 % qui s'explique par :

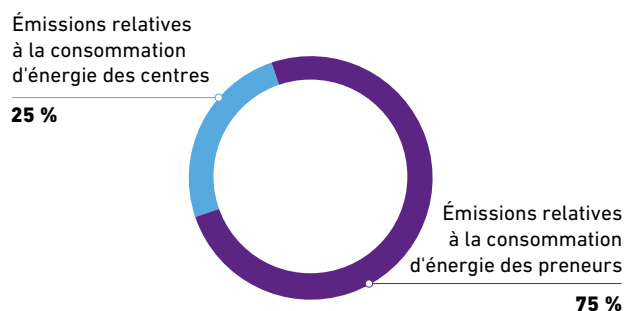
- une forte augmentation des émissions de GES du scope 1 provenant d'émissions fugitives liées aux fluides frigorigènes plus importantes par rapport à 2023 (+ ~400 tCO₂e). Sans ces émissions, le volume d'émissions de GES sur 2024 serait relativement au même niveau que celui de 2023 ;
- une baisse de 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 de corporate

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	2024	2023	% 2024/2023
Émissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	1 002	1 226	- 18 %
Émissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	213	425	- 50 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	166	532	- 69 %
Émissions de GES Scope 3			
Émissions totales brutes indirectes de GES	1 908	2 331	- 18 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total <i>location-based</i>	3 122	3 983	- 22 %
Total <i>market-based</i>	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 carbonés (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 kgCO₂e/m²) :

- 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 tCO₂e. 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 kgCO₂e/m²) recalculé par typologie de centre (en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface de m² des parties communes) et sur la surface de m² 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 kgCO₂e/m²) d'émission recalculé :
 - par typologie d'enseignes, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m² 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 m² 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 m² 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 (gazole non routier)		Location-based	ADEME	
		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		<i>Location-based</i>	ADEME
			<i>Market-based</i>	ADEME
	Gaz		<i>Location-based</i>	ADEME
			<i>Market-based</i>	ADEME
	Fioul (<i>gazole non routier</i>)		<i>Location-based</i>	ADEME
			<i>Market-based</i>	ADEME
	Diesel		<i>Location-based</i>	ADEME
			<i>Market-based</i>	ADEME
	Essence		<i>Location-based</i>	ADEME
			<i>Market-based</i>	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	Mont	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-économiques 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 opportunités 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-économiques** 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-économiques et de réduction de la consommation d'eau sur l'ensemble des opérations du Groupe	Installer des équipements hydro-économiques 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 <i>via</i> 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.
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs pour maintenir 1 L/ visiteur/an en 2030	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 <i>via</i> 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.
	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

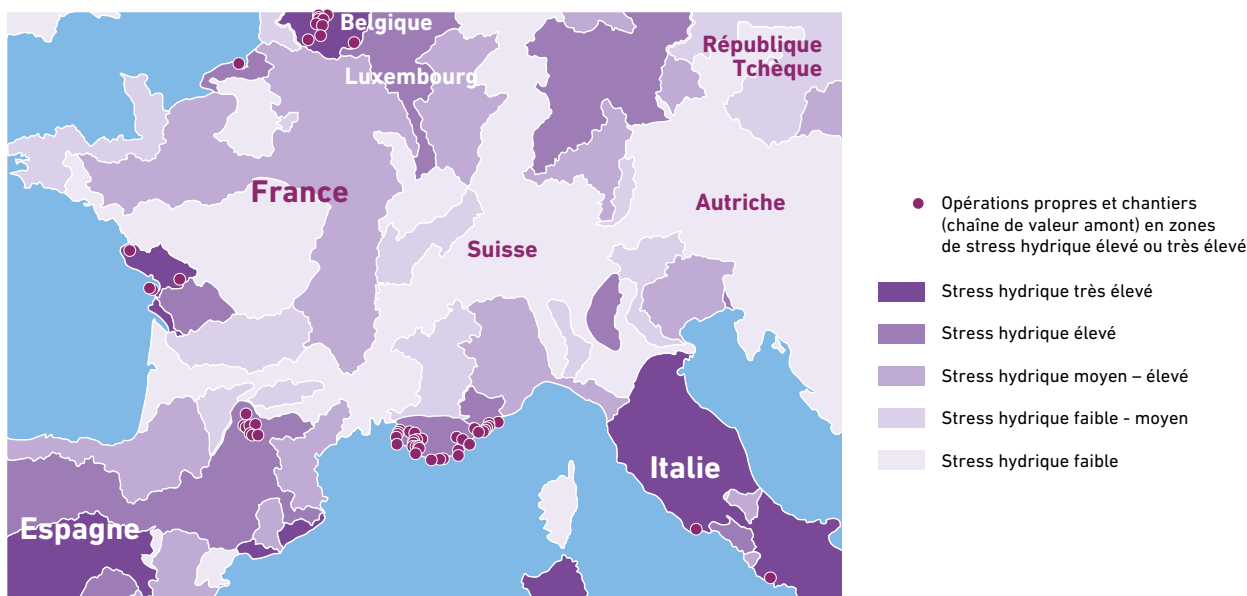
Le Groupe a mené en 2024 une première cartographie exhaustive de ses sites et opérations afin d'identifier ceux situés en zones de stress hydrique. L'analyse a été effectuée grâce à l'outil *Aqueduct* du *World Resources Institute* (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours) et 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.

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, **les 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-économiques 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 <i>pro forma</i>
Consommation d'eau des actifs de la Foncière en m³	257 912	274 923
<i>Dont parties communes en m³</i>	74 086	94 129
<i>Dont parties privatives en m³</i>	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
<i>Taux de couverture des indicateurs en surface en m²</i>	87 %	87 %
Consommation d'eau des actifs de la Foncière situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé en m³	129 776	138 245
<i>Dont parties communes en m³</i>	47 641	66 220
<i>Dont parties privatives en m³</i>	82 135	72 025
<i>Taux de couverture des indicateurs en surface en m²</i>	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'AMÉRICAIN
MARSEILLE 11 -PARADIS VERT
SCCV COGOLIN LE QUARTIER
COG PROVENCE – AUBAGNE JEAN MOULIN
COGEDIM HTS FRANCE – WATTRELOS – LA LAINIÈRE
SCCV LES COTEAUX DE PEIRONEDÉ
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 m³

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 1^{er} 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 m³ 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 Resources 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 m³ 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	Mont	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 reconstruction : 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 2^e arrondissement de Paris avec 2 000 m² 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 m² 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 XXI^e 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 événements 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.

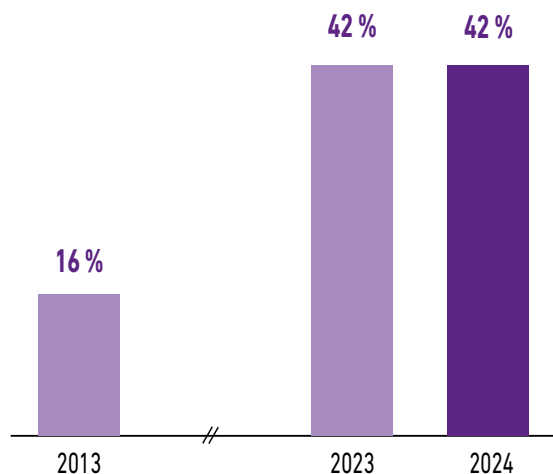
Pour aller plus loin dans les projets à enjeux écologiques importants, le Groupe s'appuie également sur la labellisation BiodiverCity®, initiative sectorielle du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce label vient compléter les certifications internationales (BREEAM®, HQE™, etc.) 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'Altea, 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 Altea. Cette alternative vertueuse aux schémas actuels permet de valoriser les ressources, tout en réduisant l'impact environnemental des activités du Groupe. Altea 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'Altea, 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'Altea 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'Altea 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 Altea 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. Altea 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'Altea 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 Woodium 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 m², 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 m² 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 matière (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 %
<i>Déchets valorisés par préparation à la réutilisation</i>	24	5	356 %	0 %	0 %	377 %
<i>Déchets valorisés par recyclage</i>	1 951	1 867	4 %	36 %	33 %	9 %
<i>Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération</i>	807	504	60 %	15 %	9 %	67 %
Déchets éliminés	2 257	3 277	- 31 %	42 %	58 %	- 28 %
<i>Déchets éliminés par incinération</i>	2 153	2 618	- 18 %	40 %	46 %	- 14 %
<i>Déchets éliminés par mise en décharge</i>	104	620	- 83 %	2 %	11 %	- 83 %
<i>Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination</i>	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 (exemple : consommations d'énergie des occupants des bâtiments vendus (promotion), des preneurs de centres commerciaux (foncière) et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs) ■ Émissions de GES liées au Scope 3 (fabrication des matériaux de construction) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aggravation des risques physiques due aux opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations...) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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		<ul style="list-style-type: none"> ■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion 	
E5	Économie circulaire	Rénovation – reconversion de bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) <i>Data centers</i> : 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 : <ul style="list-style-type: none"> ■ 100 % des opérations Logement Cogedim certifiées NF Habitat ■ 100 % des opérations Woodeum certifiées BBKA ■ 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
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	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-économiques 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-économiques 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 événements 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 1^{er} 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 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

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'Altearea, 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 l'externe.

Altearea 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 (Altearea 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

Altearea 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 3^e 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 entraîné ces « conquérantes » aux entretiens d'embauche.

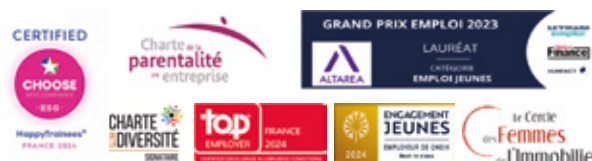
Attirer

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.

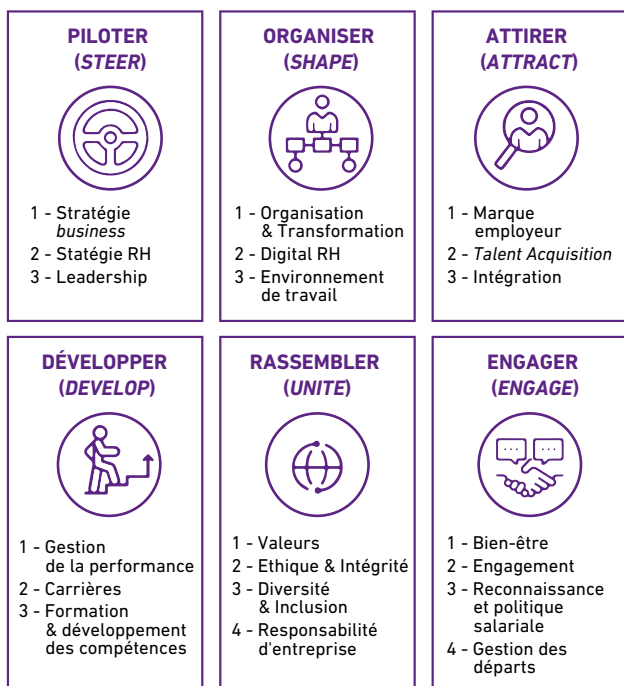
Premier capital de l'entreprise, les collaboratrices et collaborateurs d'Altarea sont indispensables à la réussite collective. Compétence, proximité, transversalité, diversité et partage de la valeur sont au cœur de la marque employeur du Groupe. Soucieux d'améliorer sans cesse ses pratiques, le Groupe obtient pour la 7^e année consécutive le label Happy Trainees, le label Engagement Jeunes, et pour la 5^e 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.



Happy Trainees 2024

Altarea s'est vu décerner pour la 7^e 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.



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.

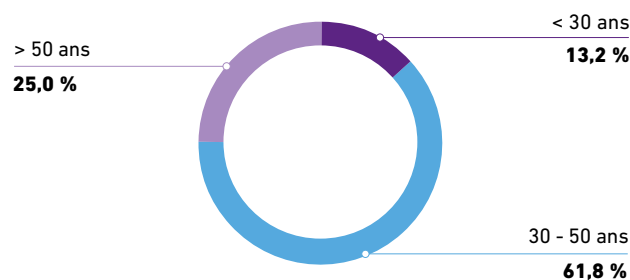
Dans ce cadre, Altarea a demandé à ses prestataires de garantir un processus de recrutement mixte, où les candidats sont reçus par au moins une femme et un homme, et où, à compétences égales, la candidature d'au moins une femme et un homme est présentée. Enfin, Altarea souhaite promouvoir les métiers 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 la 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



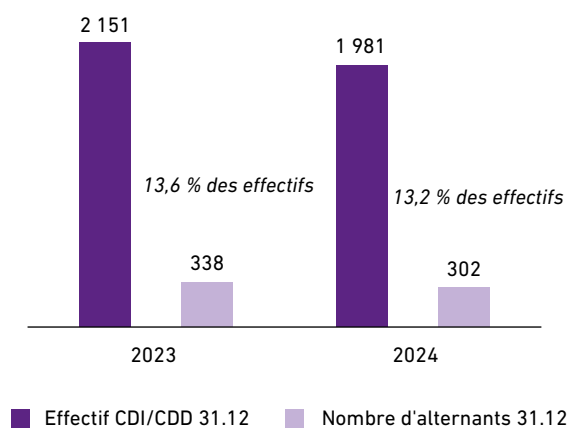
La répartition des effectifs montre une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences. Une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs de plus de 50 ans, afin de valoriser leur expérience et favoriser 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 6^e 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 1^{re} 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.

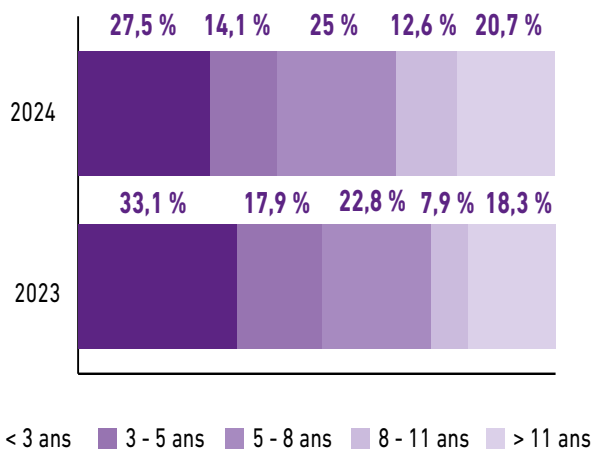
Favoriser la mobilité interne pour fidéliser nos talents

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 4^e 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 ERS 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)	3 621 421 €
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 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.

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

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.

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, très 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 nécessaire 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 piloté 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 à obtenir un résultat

positif sur les effectifs de l'entreprise; le recrutement 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 <i>Graduate</i> , de 5 collaborateurs. 13,2 % d'alternants au 31/12	<i>Graduate program</i> et la campagne annuelle d'alternant. Des temps privilégiés d'intégration, avec des tuteurs et des <i>buddies</i> .
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 promues 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 <i>Altawellness</i> , 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 présente section, conformément aux exigences.

4.3.1.8 [S1-8] Couverture des négociations collectives et dialogue social

Taux de couverture	Couvertures des négociations collectives	Dialogue social	
	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 représentant > 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 <i>mailings</i> 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.

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

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.

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	Mont	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 « ERS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ») ;
- Altarea conçoit des projets immobiliers pour aider les populations les plus fragiles à accéder au logement (voir « ERS 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 « ERS 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	Mont	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	
<ul style="list-style-type: none"> 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 <i>sponsoring</i> 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	
<ul style="list-style-type: none"> Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe 	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe
<ul style="list-style-type: none"> Communautés affectées par l'extraction minière des matières premières utilisées pour la construction 	Communautés aux extrémités de la chaîne de valeur amont
<ul style="list-style-type: none"> Altarea n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités 	Communautés autochtones
<ul style="list-style-type: none"> 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	<p><u>Impact positif</u> : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain</p> <p><u>Risques</u> : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale Localisation inadéquate des opérations et des actifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>sponsoring</i> du Groupe
Retombées économiques	<p><u>Impact positif</u> : Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)</p>	
Mixité sociale et générationnelle	<p><u>Impact positif</u> : 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...)</p>	
Impact sur les communautés locales	<p><u>Risque</u> : Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)	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 <i>job dating</i> .)	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 <i>sponsoring</i>	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 <i>sponsoring</i> 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 <i>sponsoring</i> 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 <i>sponsoring</i> 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ■ commerces essentiels^(a) (e.g., supermarchés, opticiens, pharmacies, presse, etc.) ■ commerces à dimension culturelle (librairie, etc.) ■ services de santé (premiers secours) ■ ateliers de sensibilisation 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>via</i> le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>sponsoring</i> 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.

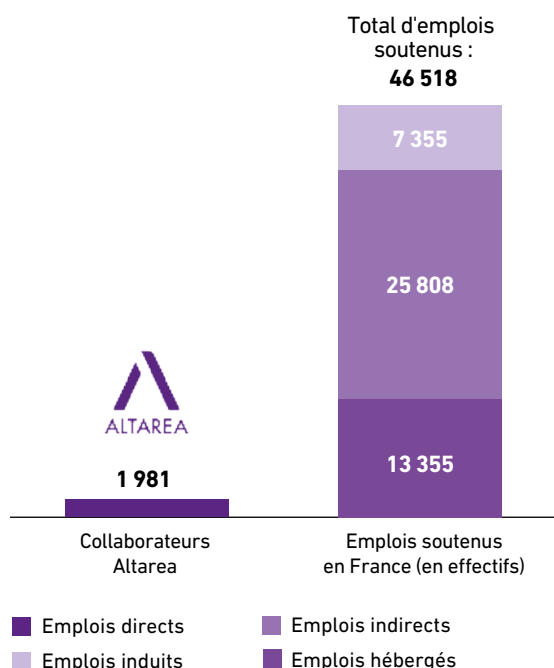
Altarea, un soutien majeur à l'emploi et au dynamisme des territoires

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.

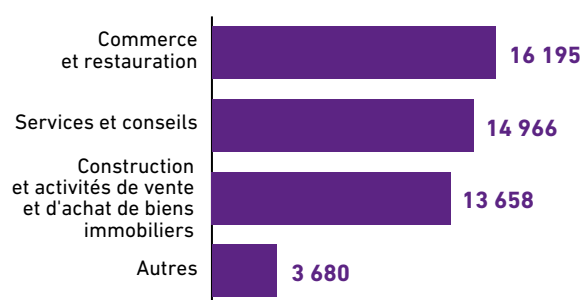
NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREA EN 2024



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

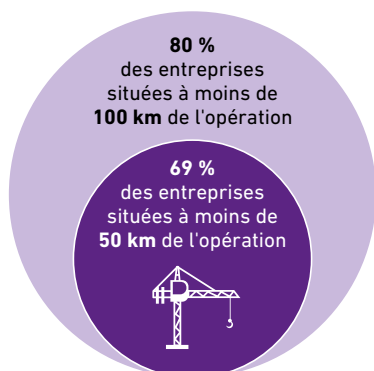
Altarea est un acteur fort de l'emploi sur le territoire en étant un donneur d'ordre important. Son activité de promotion entraîne un volume d'achat important à destination de différents prestataires, ayant des répercussions économiques sur l'ensemble de la chaîne de valeur. La gestion d'actif contribue 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 Quartz (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 créés 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 m² d'espaces culturels. Il constitue un nouveau lieu de vie et un nouveau pôle d'attractivité économique, social et culturel de l'agglomération bordelaise.

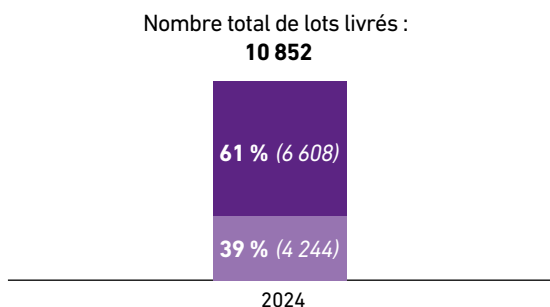
De plus, Altarea contribue par ses opérations de promotion au renouvellement urbain et à la densification des villes afin de répondre au phénomène de métropolisation et d'urbanisation. Le Groupe continue à développer des opérations dans des espaces urbains sous-dotés en logements et identifiés par le législateur afin de répondre aux besoins des différentes populations locales.

En tant que 2^e 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 ;

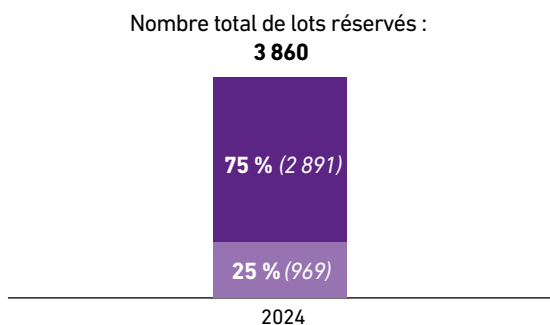
RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT D'ALTAREA SITUÉS EN ZONE TENDUE EN 2024 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Lots livrés situés en zone tendue
- Lots livrés non situés en zone tendue

- 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 ;

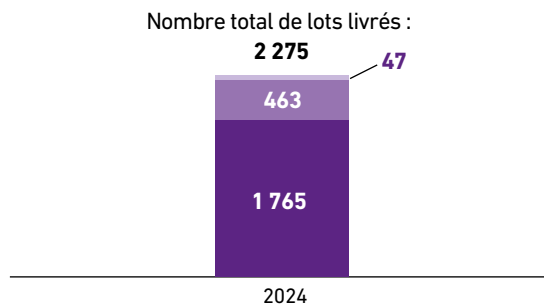
RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS EN LLS ET LLI SELON LEUR EMPLACEMENT DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX EN 2024 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Lots réservés (LLS et LLI) en commune déficitaire
- Lots réservés (LLS et LLI) en commune non déficitaire

- 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



- Cogedim
- Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch)
- Histoire & Patrimoine

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 m², ses 5 entrepôts répondent aux meilleurs standards d'efficacité 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 Soins, 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 m² 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 m², voués à accueillir des associations actrices de l'économie sociale et solidaire dédiés uniquement au réemploi. Un jardin potager partagé de 900 m² 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 m², dont 7 000 m² d'espaces collaboratifs, 1 600 m² dédiés à la vie étudiante et 9 000 m² 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 Comité 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 (moins 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	Mont	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquéreurs de logement et investisseurs
Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Visiteurs ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Enseignes commerciales ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>
Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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, <i>data centers</i>

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 Sourline, 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	Intégrer des îlots de fraîcheur dans les opérations	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 débloquent 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 de maintenir 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement 	Logement	100 % des opérations Logement certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Objectif continu
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entreprises utilisatrices de bureaux 	Immobilier d'entreprise	100 % des opérations de bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ à des niveaux élevés (<i>Very Good</i> et/ou <i>Très bon a minima</i>)	Objectif continu
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres 	Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use <i>Very Good a minima</i> ^(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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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.

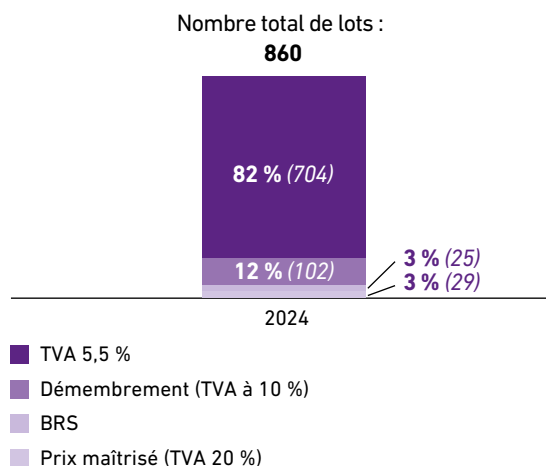
Par ailleurs, le Groupe suit également les dispositifs qui permettent d'adresser des logements à des populations variées. Quelques chiffres clés à ce sujet :

- 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 BBKA.

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 (BBKA), 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 BBKA	dont part des opérations certifiées NF Habitat	dont part des opérations certifiées NF Habitat HQE	dont part des opérations visant le label BBKA
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 BBKA. 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 BBKA).

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 (BBKA, 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.

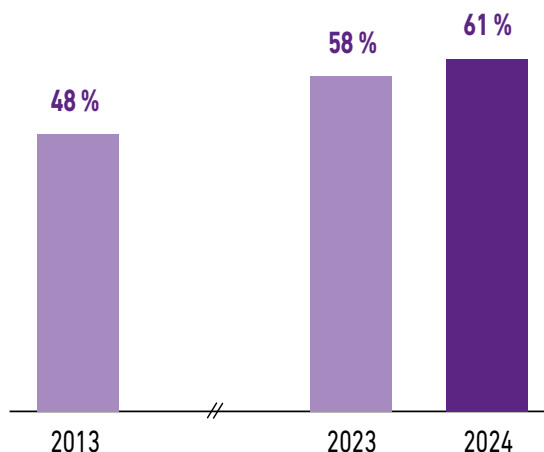
Ce référentiel évalue la performance environnementale d'un bâtiment en 2 axes :

- 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.

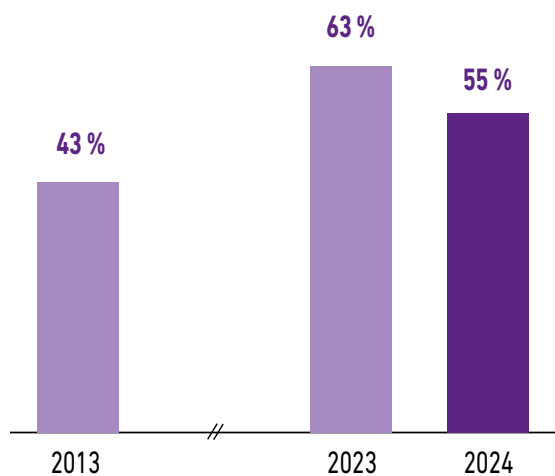
Les gares étant des actifs complexes, dont Altarea ne gère qu'une partie, la certification n'est en général pas possible. Un test avait été mené sur la gare de Paris-Est qui a été certifiée BREEAM® In-Use, mais le Groupe a fait le choix de ne plus certifier ce type d'actifs, majoritairement gérés par 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.

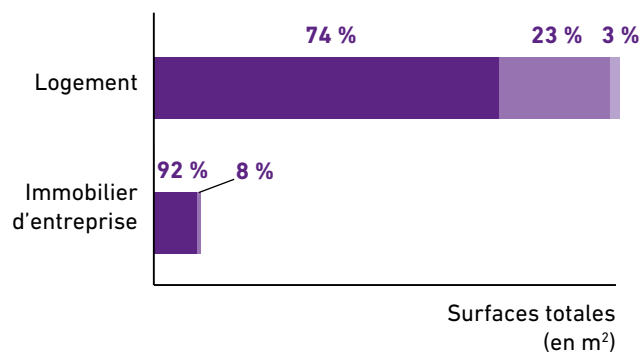
Tous les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

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.



- Part à moins de 200 mètres
- Part entre 201 et 500 mètres
- Part à plus de 500 mètres

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.

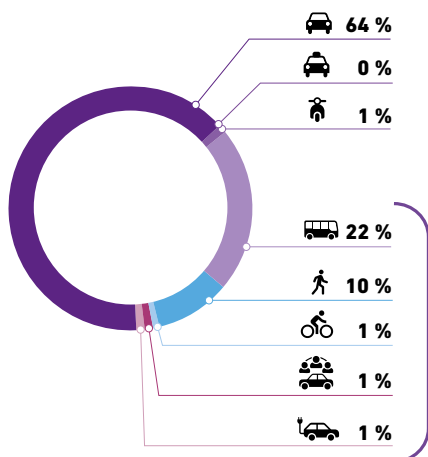
Commerce

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



35 % des clients se rendent dans les actifs commerciaux du Groupe grâce à des modes de transport bas carbone

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 tCO₂e 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) 	
		Communautés affectées	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposition d'une offre adaptée aux besoins des communautés locales en matière de développement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse de leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations
S3	Communautés affectées	Retombées économiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>) 	
		Mixité sociale et générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Difficultés à écouler la production de logements (moins accès aux financements)
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <i>licence to operate</i> 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.

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.

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 1^{er} trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

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'accroître 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.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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.
	■ 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.)	

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 boîte 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 boîtes 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 proactive :

- **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
<p>Politique Cybersécurité des systèmes d'information</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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. 	<p>Risque: Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 régulièrement 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 les 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le développement Territorial dans le respect des valeurs éthiques du Groupe: <ul style="list-style-type: none"> ● 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 processus 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 des 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 chaîne 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.

■ Éléments 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 compréhension ;
- 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 »).

■ Éléments 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