



Altarea

Rapport d'assurance limitée du commissaire aux comptes sur
la proportion du chiffre d'affaires éligible et alignée au sens
du Règlement (UE) 2020/852 établissant la Taxonomie de l'Union
européenne de la société Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre
2023

ERSNT & YOUNG et Autres



Altarea

Rapport d'assurance limitée du commissaire aux comptes sur la proportion du chiffre d'affaires éligible et alignée au sens du Règlement (UE) 2020/852 établissant la Taxonomie de l'Union européenne de la société Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Au Gérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Altarea (ci-après l'« Entité ») et en réponse à votre demande, nous avons réalisé une mission d'assurance limitée sur la proportion du chiffre d'affaires éligible et alignée (ci-après les « Informations ») évaluée au regard de la note méthodologique préparée par l'Entité, jointe à ce présent rapport (ci-après l'« Annexe »), présentée dans la section 4.5 de la déclaration de performance extra-financière figurant au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023 et préparée sur la base des dispositions énoncées par le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil établissant la Taxonomie de l'Union européenne (ci-après le « Référentiel ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Notre mission ne couvre pas les informations relatives à la proportion d'alignement des autres indicateurs clés et, par conséquent, nous ne formulons pas de conclusion sur celles-ci.

Conclusion sous forme d'assurance limitée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux » et des éléments probants que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre 4.5.3 « Principes et méthodes taxonomiques » de l'Annexe, qui décrit les travaux mis en œuvre par la Société pour apprécier le respect de certains critères, notamment ceux relatifs à l'absence de préjudice important (dit DNSH pour « Do no significant harm ») causé à la prévention et à la réduction de la pollution.

Préparation des Informations

La complexité de la réglementation Taxonomie conjuguée à l'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations a conduit l'Entité à définir des modalités spécifiques de mise en œuvre des dispositions du Référentiel. Celles-ci concernent principalement l'évaluation de la conformité aux critères d'examen technique génériques relatifs à l'absence de préjudice important causé à la prévention et à la réduction de la pollution tels que présentés dans le règlement délégué (UE) 2023/2485 de la Commission du 27 juin 2023 au titre de l'appendice C des annexes I et II du règlement délégué (UE) 2021/2139. Comme décrit dans l'Annexe en chapitre 4.5.3 « DNSH #5 - Pollution DNSH 5a : Produits dangereux pour la santé » et « Limites des travaux effectués », l'Entité a mis en œuvre une procédure d'identification de la présence de substances préoccupantes fondée sur l'obligation faite aux fournisseurs concernés de communiquer la présence de telles substances à leurs clients. Au-delà de cette obligation réglementaire, l'Entité a procédé à une analyse complémentaire ainsi qu'à une circularisation spécifique des fournisseurs les plus représentatifs de ses activités pour confirmer les conclusions de cette procédure.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont disponibles au paragraphe 4.5.3 *Principes et méthodes taxonomiques* de l'Annexe.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme mentionné au chapitre 4.5.3 de l'Annexe, 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 sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de l'Entité de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- préparer les Informations conformément au Référentiel ;
- concevoir, mettre en place et maintenir un dispositif de contrôle interne qu'elle estime nécessaire pour que l'établissement des Informations ne comporte pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient :

- de planifier et réaliser la mission de façon à obtenir l'assurance limitée que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;



- d'exprimer une conclusion indépendante sur la base des éléments probants que nous avons obtenus ;
- de communiquer notre conclusion au gérant de l'Entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce, le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes et le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences d'une équipe pluridisciplinaire expérimentée sur les sujets d'assurance et de développement durable et se sont déroulés entre avril 2023 et mars 2024.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel. Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les diligences suivantes :

- apprécier les choix opérés par l'Entité quant à la prise en compte, ou non, des interprétations ou autres guides d'application, avis et commentaires qui ont pu être émis par la Commission européenne, l'EFRAG et/ou les régulateurs européens et français ;
- examiner les informations contextuelles fournies au regard du référentiel taxonomie ;
- apprécier l'éligibilité du chiffre d'affaires des activités économiques incluses dans le périmètre de consolidation de l'Entité au regard du Référentiel ;

- apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, au regard des règles de présentation des Informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité, et en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur. Nous avons ainsi examiné l'analyse réalisée par l'Entité de son chiffre d'affaires consolidé portant sur :
 - les critères d'examen technique de contribution substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux, cités dans l'Annexe ;
 - les critères relatifs au principe de DNSH cités dans l'Annexe ;
 - le respect des garanties minimales conformément aux principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies ;
- apprécier le caractère « aligné » du chiffre d'affaires des activités économiques au regard du Référentiel (critères de contribution substantielle, critères DNSH et « garanties minimales »).

S'agissant du respect des garanties minimales :

- contrôler que l'analyse réalisée par l'Entité, du respect des garanties minimales, couvre les quatre domaines suivants : droits humains, lutte contre la corruption, fiscalité et éthique des affaires ;
- tenir compte des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance de l'Entité et de son environnement et relatifs :
 - aux éventuelles controverses auxquelles l'Entité a été ou est confrontée ;
 - aux procédures de diligence raisonnable mises en œuvre par l'Entité, y compris celles permettant d'identifier, de prévenir, d'atténuer ou de remédier aux incidences négatives réelles et potentielles liées à ses opérations et, le cas échéant, aux opérations de ses filiales et des entités incluses dans sa chaîne de valeur ;
 - aux raisons pour lesquelles, le cas échéant, l'Entité n'a pas pu identifier, prévenir ou atténuer les éventuelles incidences négatives identifiées ou y remédier ou établir de systèmes de contrôle sur le sujet.

S'agissant du respect des critères d'examen technique :

- apprécier les méthodologies utilisées, les hypothèses clés et les estimations retenues par l'Entité ;
- prendre connaissance, par entretiens, des procédures mises en place par l'Entité et de la méthodologie utilisée pour produire le chiffre d'affaires éligible et aligné ;
- examiner la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons en particulier apprécié les compétences techniques et financières auxquelles l'Entité a eu recours pour l'identification des activités éligibles ;
- consulter les sources documentaires utilisées et mener des entretiens avec les personnes concernées afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;



- mettre en œuvre des procédures analytiques sur les Informations et vérifier, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des Informations ;
- tester les Informations au niveau d'un échantillon d'opérations ou projets représentatifs que nous avons sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux Informations consolidées, de leur implantation et d'une analyse de risques ;
- mener des entretiens pour contrôler la correcte application des procédures, et mettre en œuvre des tests de détail approfondis sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec les pièces justificatives ;
- apprécier les rapprochements réalisés par l'Entité avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers et/ou avec les données de gestion, elles-mêmes rapprochées de la comptabilité ;
- vérifier que le total du chiffre d'affaires des activités alignées, éligibles non-alignées et non-éligibles, concorde avec le chiffre d'affaires consolidé de l'Entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERSNT & YOUNG et Autres

Soraya Ghannem

ALTAREA

Taxonomie Européenne

Exercice 2023

Direction Finance Groupe
27/02/2024

Sommaire

| | |
|--|----|
| 1. Présentation des résultats chiffrés 2023 (chapitre DPEF : 4.1.6)..... | 1 |
| 1.1 Chiffre d'affaires | 1 |
| 1.1.1 Réconciliation avec les données consolidées | 1 |
| 1.1.2 Chiffre d'affaires éligible | 1 |
| 1.1.3 Chiffre d'affaires aligné..... | 2 |
| 1.2 CapEx..... | 4 |
| 1.2.1 Réconciliation avec les données consolidées | 4 |
| 1.2.2 CapEx éligibles | 4 |
| 1.2.3 CapEx alignés..... | 4 |
| 1.3 OpEx..... | 6 |
| 1.3.1 Réconciliation avec les données consolidées | 6 |
| 1.3.2 OpEx éligibles et alignés..... | 6 |
| 2. Plans d'action spécifiques sur certains critères (chapitre DPEF : 4.1.6)..... | 7 |
| 3. Prochaines étapes (chapitre DPEF : 4.1.6)..... | 8 |
| 4. Cadre réglementaire (chapitre DPEF : 4.5.3)..... | 9 |
| 5. Principes et méthodes taxonomiques (chapitre DPEF : 4.5.3)..... | 9 |
| 5.1 Critères de contribution Substantielle #1a : atténuation du changement climatique..... | 9 |
| 5.2 DNSH #2 : Adaptation au changement climatique | 10 |
| 5.3 DNSH #3 : Eau | 11 |
| 5.4 DNSH #4 : Economie circulaire | 11 |
| 5.5 DNSH #5 : Pollution | 12 |
| 5.6 DNSH #6 : Biodiversité..... | 13 |
| 6. Limites des travaux effectués | 13 |

1. Présentation des résultats chiffrés 2023

(chapitre DPEF : 4.1.6)

En 2022 au titre de l'exercice 2021, Altarea a publié son niveau d'éligibilité sur les deux premiers objectifs. En 2023 au titre de l'exercice 2022, Altarea a publié son niveau d'alignement sur le même périmètre¹. Pour cet exercice, Altarea publie son niveau d'éligibilité sur les 6 objectifs environnementaux pour le Chiffre d'affaires, les CapEx et les OpEx et son niveau d'alignement sur les deux premiers objectifs relatifs au climat 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 2023 basés sur les outils Finance ;
- l'annexe 1 de l'URD 2023 « États financiers » ;
- pour les CapEx, l'Annexe 3 de l'URD 2023 : Chapitre « 7.1 Immeubles de placement » et « 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ».

Ils seront 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.

Pour le groupe Altarea, l'indicateur le plus significatif est le chiffre d'affaires.

1.1 Chiffre d'affaires

1.1.1 Réconciliation avec les données consolidées

Le chiffre d'affaires Groupe correspond au chiffre d'affaires net consolidé tel que présenté selon IAS 1-82² 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) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Total | 2 712,3 | 3 013,8 |
| dont revenus locatifs | 231,8 | 210,2 |
| dont chiffre d'affaires | 2 417,9 | 2 748,5 |
| dont prestations de services externes | 62,6 | 55,1 |

1.1.2 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 | X | X | |
| Immobilier d'entreprise | X | X | X |
| Commerce | | | X |

Au titre de l'exercice 2023, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 97,2 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2023 du Groupe.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2023 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€) | 2 637,1 | 2 307,0 | 87,8 | 242,3 |
| RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE | 97,2 % | 85,1 % | 3,2 % | 8,9 % |
| B. Activités non éligibles (en M€) | 75,2 | 8,5 | 33,3 | 20,4 |
| RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE | 2,8 % | 0,3 % | 1,2 % | 0,8 % |

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

¹ Altarea URD 2022 : taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé du Groupe : 44,2 %

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.

Groupe relative à de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces).

- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » provient de l'activité de rénovation de bâtiments anciens (i.e. Histoire & Patrimoine).
- Les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent de l'activité de Foncière principalement.

1.1.3 Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2023, 48,1 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea est aligné selon les règles de la taxonomie. Ce chiffre d'affaires aligné a fait l'objet d'un avis d'assurance limitée par le cabinet EY, commissaire aux comptes du Groupe³.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2023 à la taxonomie par secteur

L'approche retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une présélection des opérations/actifs selon deux éléments : leur contribution au chiffre d'affaires consolidé d'une part et leur potentiel d'alignement, avec comme critère prioritaire la performance énergétique, d'autre part.

D'importants moyens ont été déployés afin d'assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plus de 5 000 documents permettant de justifier l'alignement des programmes concernés et d'assurer une piste d'audit fiable. Toute la chaîne de décision opérationnelle a été mobilisée sur cet enjeu, ce qui a permis d'atteindre un niveau d'alignement élevé dès la première publication, tout en identifiant les zones d'amélioration qui ont fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

Après études des dossiers présélectionnés, 141 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérées comme alignées. Les revenus de ces opérations correspondent au 48,1 % de chiffre d'affaires alignés.

De plus, de manière transverse, pour être alignée, l'activité assujettie doit respecter les garanties sociales minimales.

Sur ce dernier point, Altarea a mis en place des politiques et plans d'actions afin de couvrir les thématiques suivantes :

- Les droits de l'homme (incluant les actions de prévention et les mécanismes d'alertes) ;
- L'intérêt des consommateurs ;
- La corruption ;
- La concurrence ;
- La fiscalité

Altarea est signataire 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. Il respecte par ailleurs les principes et les droits fixés par les onze conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche d'achats responsables, le Groupe Altarea a identifié ses risques sur sa chaîne d'approvisionnement, notamment sur les éléments relatifs aux

diligences sur les droits humains. La cartographie des achats sera retravaillée de manière plus détaillée dans le cadre de la CSRD à partir de 2024.

Enfin, dans le cadre du respect de la loi Sapin II, Altarea a mis en place un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la Société

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2023 à la taxonomie par critère

| | Part du chiffre d'affaires / Total du chiffre d'affaires | |
|--------------------|--|--------------------------------------|
| | Alignée sur la taxonomie par objectif | Éligible à la taxonomie par objectif |
| CCM ^(a) | 48,1 % | 97,2 % |
| CCA | 0,0 % | 0,0 % |
| WTR | 0,0 % | 0,0 % |
| CE | 0,0 % | 3,2 % |
| 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).

³ L'avis d'assurance limitée émis par le cabinet E&Y est disponible sur le site internet du Groupe.

Taxonomie Européenne – Altarea – Exercice 2023

| Activité économique | 2023 | | | Critères de contribution substantielle | | | | | | l'absence de préjudice important ("critère") | | | | | | Garanties minimales | Part du chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.) 2022 | Catégorie activité habitante | Catégorie activité transitoire |
|--|---------|--------------------|---------------------------------|--|-------------------------------------|------------|------------|---------------------|--------------|--|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--|------------------------------|--------------------------------|
| | Code | Chiffre d'affaires | Part du chiffre d'affaires 2023 | 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 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construction de bâtiments neufs | CCM 7.1 | 1 092,8 | 40,3% | O | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | NA | O | O | O | O | O | O | 38,4% | | |
| Rénovation de bâtiment existant | CCM 7.2 | 5,3 | 0,2% | O | N | N/EL | N/EL | N | N/EL | NA | O | O | O | O | NA | O | 0,8% | T | |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 205,7 | 7,6% | O | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | NA | O | NA | NA | NA | NA | O | 5,0% | | |
| Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.) | | 1 303,7 | 48,1% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | NA | O | O | O | O | NA | O | 44,2% | | |
| dont habitantes | | - | 0,0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | N | N | N | N | N | N | N | 0,0% | H | |
| dont transitoires | | 5,3 | 0,2% | | | | | | | NA | O | O | O | O | NA | O | 0,8% | 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 | N/EL; N/EL | N/EL; N/EL | N/EL; N/EL | N/EL; N/EL | | | | | | | | | | |
| Construction de bâtiments neufs | CCM 7.1 | 1 214,2 | 44,8% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 46,6% | | |
| Rénovation de bâtiment existant | CCM 7.2 | 82,5 | 3,0% | EL | EL | N/EL | N/EL | EL | N/EL | | | | | | | | 5,5% | | |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 36,6 | 1,4% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 2,2% | | |
| Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2) | | 1 333,4 | 49,2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 54,3% | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | 2 637,1 | 97,2% | 100% | 0% | 0% | 0% | 3,2% | 0% | | | | | | | | 98,5% | | |
| B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | 75,2 | 2,8% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total A + B | | 2 712,3 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |

(a) O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

1.2 CapEx

1.2.1 Réconciliation avec les données consolidées

Les CapEx correspondent à l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice, considérées 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 CapEx Groupe (en millions d'euros) | 2023 |
|---|-------------|
| Total | 59,8 |
| dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur) | 18,7 |
| dont Immeubles de placement (évalués au coût) | 11,6 |
| dont IAS 16 Immobilisation corporelles | 8,0 |
| dont IAS 38 Immobilisations incorporelles | 5,0 |
| dont Droits d'utilisation (terrains et constructions) | 13,7 |
| dont Droits d'utilisation (véhicules) | 2,8 |

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 59,8 millions d'euros.

1.2.2 CapEx éligibles

Par leur nature, les CapEx du Groupe sont éligibles à trois activités :

- 6.5 « Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires » ;
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. » ;
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments ».

| Groupe | 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 | |
|--|---|---|---|---------------|
| A. Activités éligibles (en M€) | 54,7 | 2,8 | 2,2 | 49,7 |
| RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE | 91,6 % | 4,7 % | 3,7 % | 83,2 % |
| B. Activités non éligibles (en M€) | 5,1 | - | - | - |
| RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE | 8,4 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |
| C. CAPEX Groupe (en M€) | 59,8 | 2,8 | 2,2 | 49,7 |

Sur l'exercice 2023, les activités éligibles à la Taxonomie européenne représentent 91,6 % des CapEx du Groupe.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport aux CapEx consolidés 2023 du Groupe.

1.2.3 CapEx alignés

Pour calculer l'alignement des CapEx, le Groupe a considéré comme alignés :

- Les CapEx liés à des actifs ou projets immobiliers durables selon la Taxonomie européenne, c'est-à-dire alignés sur au moins un objectif environnemental
- Les CapEx inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimum ayant pour but l'expansion de l'activité alignée, c'est-à-dire dans l'immobilier 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.
- Les CapEx individuellement alignés, notamment pour l'activité 7.6.

Sur l'exercice 2023, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 45,5 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de la forte performance de la Foncière. Il représente aussi nos premiers investissements sur l'activité de photovoltaïque pour 2,2 M€.

Alignement des CapEx 2023 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) | 45,5 % | 91,6 % |
| 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).

| Activité économique | Année | | Critères de contribution | | | | | | | Absence de préjudice important ("critère") | | | | | | | Part des CapEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.) 2022 | Catégorie d'activité habilitante | Catégorie d'activité transitoire |
|---|---------|-------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|--------------|--|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | Code | CapEx | Part des CapEx 2023 | 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 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers) | CCM 6.5 | 0,0 | 0,0% | O | N | N/EL | N/EL | N | N/EL | NA | O | NA | O | O | NA | O | 0,0% | | |
| Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables | CCM 7.6 | 2,2 | 3,7% | O | N | N/EL | N/EL | N | N/EL | NA | O | NA | NA | NA | NA | O | 0,0% | | |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 25,0 | 41,8% | O | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | NA | O | NA | NA | NA | NA | O | 38,5% | | |
| CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.) | | 27,2 | 45,5% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | NA | O | O | O | O | NA | O | 38,5% | | |
| dont habilitantes | | 2,2 | 3,7% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | N | N | N | N | N | N | N | 0,0% | H | |
| dont transitoires | | 0,0 | 0,0% | | | | | | | NA | O | O | O | O | NA | O | 0,0% | | T |
| A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL; N/EL; | N/EL; | N/EL; | N/EL; | N/EL; | N/EL; | | | | | | | | | | |
| Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers) | CCM 6.5 | 2,8 | 4,7% | EL | EL | N/EL | N/EL | EL | N/EL | | | | | | | | 4,0% | | |
| Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables | CCM 7.6 | 0,0 | 0,0% | EL | EL | N/EL | N/EL | EL | N/EL | | | | | | | | 0,0% | | |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 24,7 | 41,3% | EL | 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) | | 27,6 | 46,0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 40,0% | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | 54,7 | 91,6% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 78,5% | | |
| B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CapEx des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | 5,1 | 8,4% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total A + B | | 59,8 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |

^(a) O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

1.3 OpEx

1.3.1 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).

1.3.2 OpEx éligibles et alignés

En 2023, le dénominateur des OpEx est de 4,4 M€. Ce montant est décomposé comme suit :

| Détail OpEx Groupe (en millions d'euros) | 2023 |
|---|------------|
| Total | 4,4 |
| dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des sièges sociaux | 3,2 |
| dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des centres commerciaux en gestion | 1,1 |
| dont honoraires externes de R&D | 0,1 |

Le montant total de ce majorant est inférieur à 5 % des charges d'exploitation du Groupe (341,1 M€). 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 2023 à la taxonomie par critère

| | Part des OpEx / Total des OpEx | |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | Alignée sur la taxonomie par objectif | Éligible à la taxonomie par objectif |
| CCM | 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).

| Exercice N | 2023 | | Critères de contribution | | | | | | | sence de préjudice important ("crit | | | | | | | Part des OpEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.) 2022 | Catégorie activité habilitante | Catégorie activité transitoire |
|--|---------|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Code | OpEx | Part des OpEx 2023 | 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 | | | |
| Activité économique | | € | % | N | N/A | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | % | H | T |
| A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construction de bâtiments neufs | CCM 7.1 | 0,0 | 0,0% | O | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | NA | O | O | O | O | O | O | 0% | | |
| Rénovation de bâtiment existant | CCM 7.2 | 0,0 | 0,0% | O | N | N/EL | N/EL | N | N/EL | NA | O | O | O | O | NA | O | 0% | | T |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 0,0 | 0,0% | O | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | NA | O | NA | NA | NA | NA | O | 0% | | |
| OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.) | | 0,0 | 0,0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | NA | O | O | O | O | NA | O | 0% | | |
| dont habitantes | | 0,0 | 0,0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | N | N | N | N | N | N | N | 0% | H | |
| dont transitoires | | 0,0 | 0,0% | | | | | | | NA | O | O | O | O | NA | O | 0% | | T |
| A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Construction de bâtiments neufs | CCM 7.1 | 0,0 | 0,0% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0% | | |
| Rénovation de bâtiment existant | CCM 7.2 | 0,0 | 0,0% | EL | EL | N/EL | N/EL | EL | N/EL | | | | | | | | 0% | | |
| Acquisition et propriété de bâtiment | CCM 7.7 | 0,0 | 0,0% | EL | 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% | 0% | | | | | | | | 0% | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | 0,0 | 0,0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 0% | | |
| B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | 4,4 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total A + B | | 4,4 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |

(a) O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

2. Plans d'action spécifiques sur certains critères (chapitre DPEF : 4.1.6)

Un travail spécifique a été mené sur certains critères particulièrement exigeants :

- **Atténuation du changement climatique** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont ensuite été menées permettant l'alignement complet à ce critère ;
- **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. Ainsi, un important travail de collecte et de revue des registres ou reporting déchets des prestataires a alors été effectué afin de vérifier le respect effectif de cet engagement contractuel. Ce critère complémentaire a ainsi conduit à écarter un nombre important d'opérations, notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible, malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;
- **Pollution** : le respect d'un des critères du DNSH Pollution, celui relatif à la réglementation REACH⁴ nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1% au sens de la réglementation.

Il convient préalablement de rappeler que tout metteur en marché doit obligatoirement informer ses clients de la présence de substances of very high concern (SVHC) figurant sur la liste candidate (en application de l'article 59 et en tenant compte des critères de l'article 576 du Règlement REACH) qui seraient présentes à des concentrations supérieures à 0,1 %. S'agissant des substances et des mélanges, cette information est obligatoirement communiquée via les Fiches de Données de Sécurité FDS (article 31 de REACH). Pour les articles, l'article 33.17 du Règlement ne précise pas le moyen à utiliser ; en règle générale, l'information est portée dans les fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES) ou dans une attestation indépendante transmise par le fournisseur à son client (B to B). Du point de vue de COGEDIM, en tant

qu'acquéreur du produit, il découle de ces obligations, que l'absence d'une communication par le fournisseur relative à la présence de SVHC indique que ces substances ne sont *a priori* pas présentes.

En conséquence, en l'absence d'une telle information de la part de ses fournisseurs, Altarea pourrait donc raisonnablement considérer que les produits achetés pour ses opérations sont exempts de SVHC.

Néanmoins, le Groupe a fait le choix de sécuriser davantage son analyse du critère Pollution en adoptant une démarche pro-active additionnelle de détection de présence de substances SVHC de la liste candidate dans ses produits.

Cette méthodologie additionnelle de détection a été mise en œuvre sur la base d'un échantillonnage représentatif des produits commercialisés par le Groupe ; elle permet notamment de confirmer que l'obligation réglementaire de communication visant les SVHC est correctement comprise et appliquée par les fournisseurs du Groupe. En pratique, le Groupe a élaboré un échantillonnage significatif et représentatif de l'intégralité des références de produits sur le périmètre de notre marque COGEDIM, fondé sur une logique d'analyse de risque.

Ainsi, 2 facteurs complémentaires ont été définis pour sélectionner les familles de produits à analyser dans cet objectif :

- Occurrence : les produits les plus utilisés dans le cadre des projets de COGEDIM, qui représentent les plus gros volumes. En particulier, les produits utilisés dans la formulation des bétons et le bois de structure
- Gravité : les produits pour lesquels d'une part la présence de SVHC peut être retrouvée et, d'autre part pouvant exposer les occupants. En particulier, les produits en contact avec l'air intérieur ou pouvant relarguer des substances.

Concrètement, cette étude a porté sur un échantillon représentant entre 50 et 60 % en valeur des produits ou matériaux utilisés/mis en œuvre sur une opération standard. Cette opération est représentative dans ses caractéristiques aux niveaux moyens des programmes déployés sur le Groupe en termes de : nombre de lots, surface SHAB, typologies de matériaux utilisés (niveau de collection majoritairement mise en œuvre), spécificité architecturale en fonction de la région, etc.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Toutes les catégories de produits étudiées font état de l'absence de SVHC sauf une qui fait état de présence d'une substance de la liste candidate,
- Pour cette catégorie, une recherche complémentaire a été menée auprès d'autres fournisseurs à l'aide de la base de donnée INIES. La totalité des documents consultés pour ce produit ont mentionné la présence d'une substance de la liste candidate dans des quantités dépassant 0,1 % en masse. Le périmètre de l'étude correspondant à ~65 % du marché français sur ce type

⁴ 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 ...).

de produits, le Groupe a pu considérer qu'il n'existe pas de substances ou technologies de substitution appropriées sur le marché. De plus, les fabricants ont tous attestés de la bonne conformité sanitaire des produits incriminés. On se situe donc dans le cas de figure présenté à l'article (f) de l'annexe C du règlement « taxonomie » précité : *L'activité ne conduit pas à la fabrication, à la mise sur le marché ou à l'utilisation : (f) de substances [...] qui ont été identifiées conformément à l'article 59, paragraphe 1, dudit règlement [...] sauf si les opérateurs estiment, documents à l'appui, qu'il n'existe pas de substances ou de technologies de remplacement appropriées sur le marché, et qu'elles sont utilisées dans des conditions contrôlées.* Par ailleurs, la concentration de ce type de produit à l'échelle de l'opération est considérée comme négligeable (< 0,01 % en volume).

- Ainsi, Sur la base de l'échantillon analysé dans la présente étude, qui est représentatif de l'activité de promotion immobilière sous marque Cogedim mais également des autres marques du groupe, l'ensemble de l'activité de promotion immobilière du groupe Altarea est aligné avec le critère de la taxonomie précisément analysé.

3. Prochaines étapes (chapitre DPEF : 4.1.6)

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées progressivement ces dernières années. Cela a permis à Altarea de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

Ainsi, dès le début de cette année, deux partenariats ont été conclus 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...) et simplifier le travail opérationnel en intégrant les dispositifs digitaux réglementaires TrackDéchets et RNDTS

Ce partenariat a été mis en place sur les constructions neuves, l'objectif étant de l'étendre aussi aux activités de rénovation en 2024.

Concernant REACH, des actions sont en cours pour mettre en place dès le T2 2024, une surveillance des FDES afin de contrôler l'apparition ou non de substance de la liste candidate selon le règlement REACH (si supérieure à 0,1 % en masse) :

- un contrôle sera effectué sur les FDES des produits / matériaux intégrés aux modèles de programmations types régionaux afin de confirmer l'absence de substances de la liste candidate.

- ce contrôle sera effectué en central par les directions techniques des marques. En cas de présence des substances de la liste candidate, un travail complémentaire sera effectué pour :

- échanger avec le fournisseur / partenaire pour identifier de potentiels produits de substitution.
- identifier d'éventuels produits de substitution.

- par ailleurs et dans un souci de sensibilisation des équipes opérationnelles et achats sur le sujet REACH, une formation spécifique en lien avec celle effectuée sur la taxonomie leur sera partagée.

- de plus, le risque lié aux substances dangereuses de la liste candidate sera intégré dans la charte des achats responsables du Groupe⁵. Un paragraphe y sera intégré obligeant les partenaires / fournisseurs du Groupe à respecter le règlement REACH et à lui notifier les cas de présence de substances dangereuses dans les produits / matériaux. Cette charte est mentionnée dans tous les CCTP signés par le Groupe avec ses fournisseurs et partenaires.

Enfin, dans un soucis d'amélioration continue, l'ambition du Groupe sur 2024 est aussi de :

- former tous ses opérationnels à la taxonomie et à ses impacts sur ses projets, notamment sur le sujet des risques climatiques et de la circularité ;
- d'intégrer la taxonomie dans les processus des différentes marques : jalons structurants des programmes, comités d'engagement ;
- d'automatiser le reporting dans un soucis constant de traçabilité et auditabilité.

Les objectifs d'alignement à la taxonomie ont aussi été intégrés, tant dans la rémunération des salariés⁶ que dans celle des dirigeants⁷ du Groupe.

⁵ La charte des achats responsables du Groupe est consultable sur son site internet via le lien ci-après : <https://presse.altarea.com/assets/charte-achats-responsables.html>.

⁶ A travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe

⁷ 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 »).

4. Cadre réglementaire (chapitre DPEF : 4.5.3)

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 quelconque 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 ;
- Acte délégué 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 par des critères d'examen technique supplémentaires permettant de déterminer à quelles conditions certaines activités économiques peuvent être considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si ces activités ne causent de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

La Commission européenne a présenté une méthodologie (la taxonomie) consistant à faire état des investissements vers les activités économiques considérées comme durables. Ces travaux ont pour objectif de faciliter les investissements contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux européens :

- a. L'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;
- b. L'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;
- c. L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;
- d. La transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;
- e. La prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;
- f. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes : BIO (*biodiversity and ecosystems*).

La taxonomie européenne est appliquée au périmètre consolidé du Groupe. Elle permet d'évaluer la part des activités durables ou contribuant à la transition écologique.

5. Principes et méthodes taxonomiques (chapitre DPEF : 4.5.3)

L'alignement des indicateurs reportés dans le cadre de la taxonomie a été étudié à la maille de l'actif, ce qui correspond :

- Pour la promotion, à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments)
- Pour la Foncière, à un centre géré, cogéré ou détenu par la Société

Pour les opérations de promotion, la date considérée est celle du dépôt de permis de construire lorsqu'il est fait référence à une réglementation nationale.

L'activité de promotion d'Altarea est éligible aux activités de la Taxonomie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » puisque le Groupe réalise des projets et aussi des rénovations importantes via notamment sa marque Histoire & Patrimoine.

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 (cf. 4.1.6 détails de la méthodologie d'éligibilité et d'alignement des actifs / opérations).

5.1 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 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et avant le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire), ce seuil correspond à la RT2012 -10 %⁸.

Pour les actifs dont le permis de construire a été obtenu après le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et après le 1^{er} 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 *pro rata* du nombre de lots alignés.

Activités concernées : promotion, foncière post 31/12/2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

⁸ Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP

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 5000 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 31/12/2020

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 5000 m².

Activités concernées : promotion, foncière post 31/12/2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

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 2023, le Groupe a choisi l'index ESG 2023⁹ 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 reconstituée (01/12/2022 au 30/11/2023), 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 31/12/2020

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 290kw) 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

5.2 DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

En 2018, le groupe Altarea, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (vagues de chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). Cogedim, par exemple, a décidé d'adresser le sujet du

⁹ Index ESG publié par Deepki – Zone France = 192 kWh/m²/an – Espagne = 157 kWh/m²/an : <https://index-esg.com/fr/>

Confort d'été de manière proactive et a défini sa propre démarche « Confort d'été » compte tenu des risques et opportunités concernant les aspects « clients » (gain ou perte d'attractivité des produits). Ce point fait partie des 10 Engagements de la marque Cogedim communiqué au grand public en juillet 2021. De même sur le sujet du gonflement Retrait des argiles, des études géotechniques G2AVP et G2PRO étaient déjà systématisées sur nos opérations. Ainsi, quand les sondages repèrent la présence d'argiles, les fondations des projets concernés sont conçues et calculées en conséquence. Concernant les risques liés aux précipitations intenses et inondations, les opérations du Groupe considèrent rigoureusement les règles du PLU et notamment le respect strict du PPRI et, selon, prennent des dispositions sur les opérations en cuvelant les sous-sols, surélevant les locaux techniques ou les accès et sur les bâtis les plus à risques, mettent en place des Batardeaux.

Dès 2023, le Groupe a par ailleurs 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-ADAPT¹⁰ 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.

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 la même année (juin 2018). Cette étude a identifié l'existence de risques nets sur 9 actifs prioritaires pour lesquels des actions de non-vulnérabilité à ces risques ont été définies et mises en œuvre. Cette année, le Groupe a choisi de refaire un audit des risques climatiques par MSCI, et de commander une analyse plus précise des plans d'action à mettre en œuvre dans les principaux centres à risque du Groupe.

Activités concernées : promotion, rénovation, foncière

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

5.3 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

5.4 DNSH #4 : Economie circulaire

DNSH 4a : Valorisation des déchets

Limiter 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 intégrées 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 :

- 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 ;
- si le chantier a débuté, une revue des registres des déchets chantier ou une attestation du centre de tri et de traitement permet de démontrer que la somme des déchets valorisés en matière depuis le début du chantier (construction et/ou démolition) est supérieure à 70 % des déchets du chantier.

Promotion immobilière : rénovation

Pour les actifs en rénovation sur des bâtiments anciens, la majeure partie des déchets générés sont issus du curage de bâtiments anciens (voire abandonnés) présentant un état sanitaire dégradé et limitant significativement la valorisation des déchets (contamination au plomb et parasitaire quasi systématique du fait de la date d'achèvement des immeubles). Des diagnostics PEMD effectués de manière systématique, sur les actifs supérieurs à 1000m², 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

¹⁰ <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>

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 l'aune 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

5.5 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 :

1. 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 57¹¹ 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 ;
2. 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 une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux

¹¹ 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

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 vérifié¹².

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 SIS¹³ (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 R1336-10) relatif au bruit et de

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.

¹² 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 »

¹³ 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.

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

5.6 DNSH #6 : Biodiversité

DNSH 6a : Evaluation de l'impact sur l'environnement

Le code de l'environnement (article R122-2, 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.

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

6. 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).