

RAPPORT STRATÉGIQUE INTÉGRÉ 2023



À propos du rapport stratégique intégré

Inspiré des principes de la « pensée intégrée » (*integrated thinking*) et du cadre de référence proposés par la Value Reporting Foundation, le rapport stratégique intégré d'Altarea met en lumière la vision, le modèle d'affaires, la stratégie et les performances du Groupe au service de la création de valeur partagée avec les parties prenantes et les territoires. Ce rapport a été élaboré de manière collaborative, grâce à la mobilisation des différentes directions du Groupe. Il a été construit en cohérence avec les autres publications corporate et financières, en particulier la présentation des résultats annuels. Le rapport stratégique intégré a été relu et validé par la gérance et le comité exécutif d'Altarea avant publication. Le rapport couvre l'année fiscale passée, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. Les entités du Groupe sont consolidées dans le périmètre financier. Parution : février 2023.

Notre stratégie de transformation et d'adaptation au nouveau cycle immobilier P. 02-25



Notre secteur traverse depuis fin 2022 une crise inédite. Dans ce contexte, le Groupe a mis en place une stratégie de transformation de ses métiers traditionnels et de développement de nouvelles activités, qui constitueront à terme de nouveaux relais de croissance.

Nos solutions pour répondre aux grands défis économiques, sociaux et environnementaux de l'immobilier P. 26-63

Face à la « polycrise » de l'immobilier, nous apportons des « polysolutions ». Des actions et des projets qui ouvrent de nouvelles opportunités de développement, qui créent du lien social et qui contribuent à la transition bas carbone de notre secteur.



POUR L'ÉCONOMIE

Dans un contexte de crise, quels nouveaux horizons pour le secteur immobilier ?



POUR LA SOCIÉTÉ

Comment l'immobilier peut-il être vecteur de lien social et de vivre-ensemble ?



POUR LE CLIMAT

Quelles solutions pour permettre à l'immobilier bas carbone de réellement changer d'échelle ?



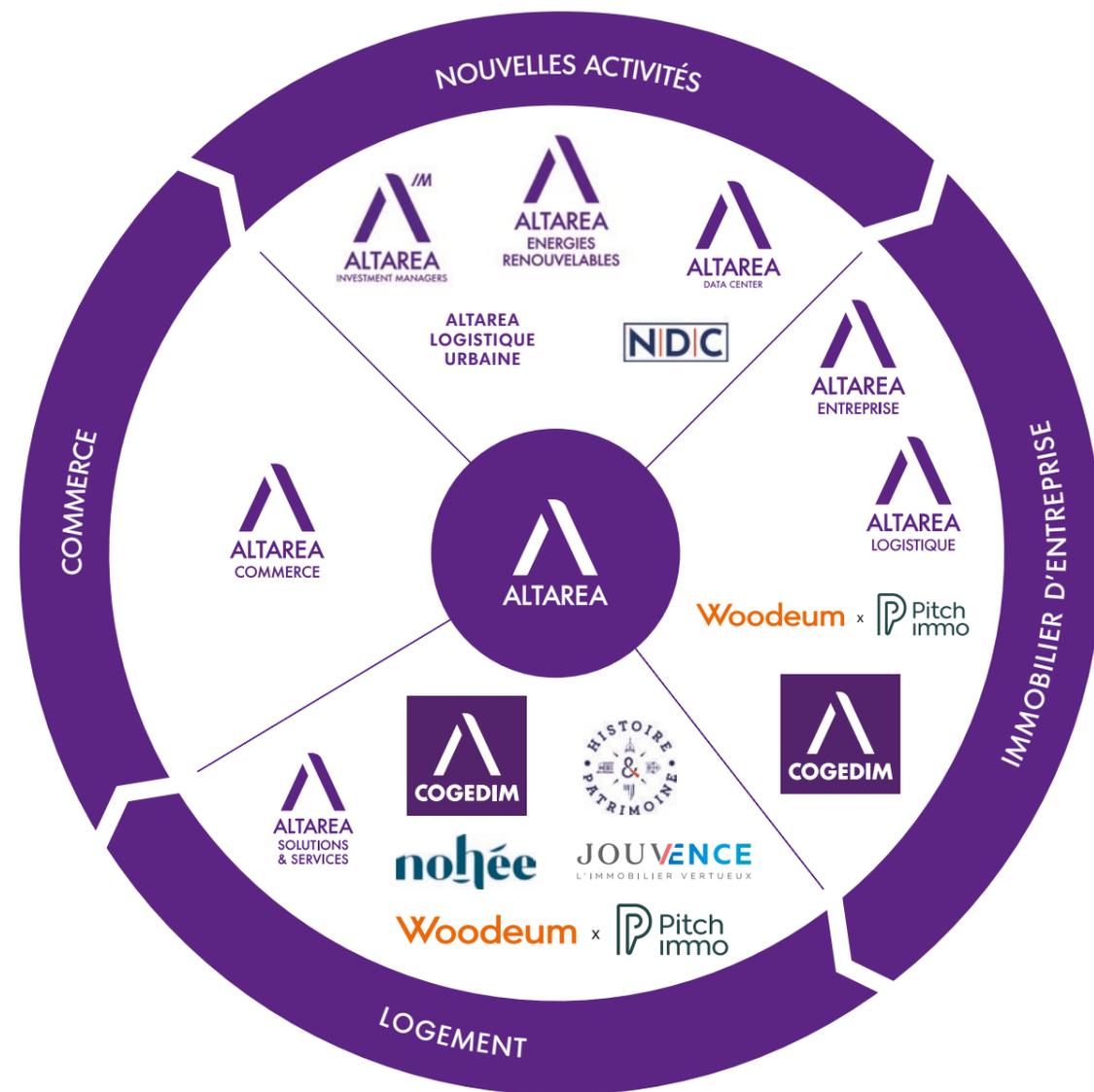
POUR NOS TALENTS

Comment disposer des bons talents pour préparer le rebond de l'immobilier ?

Altarea, une plateforme de compétences uniques

Le Groupe s'appuie sur un modèle multimétier et multimarque unique, constitué de marques fortes et expertes pour répondre de manière intégrée à tous les besoins de la ville.

LES MARQUES DU GROUPE ALTAREA



2712 M€
de chiffre d'affaires

2^e
promoteur en Logement
▼
2 250 M€
de réservations

5 232 M€
d'actifs de Commerce sous gestion, dont
▼
2 240 M€
en quote-part

2^e
promoteur d'immobilier de bureaux

CLIENTS

Cogedim (groupe Altarea)
1^{er}
au classement 2024 de la relation client HCG - Les Echos, pour la 2^e année consécutive

Cogedim Club (nouvellement Nohée) élu « Première enseigne » dans le secteur des résidences services seniors au Palmarès des meilleures enseignes du magazine Capital

Altarea Commerce renforce sa démarche relation client en créant Tandem, qui vise à accompagner les enseignes et à leur faciliter la vie au quotidien

COLLABORATEURS

Top Employer 2024 (certification internationale reconnaissant l'excellence des pratiques RH)



Altarea lauréat du prix « Emploi des jeunes » décerné dans le cadre du Grand Prix de l'emploi Option Finance - Le Figaro Emploi

CLIMAT

48,1%
part du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne

-42%
d'émissions de CO₂ depuis 2019

74%
des achats des chantiers ont été effectués auprès d'entreprises situées à moins de 50 km

Altarea, 30 ans d'histoire

Nos réalisations emblématiques



1997

- Ouverture de Bercy Village, 1^{er} centre de commerces et de loisirs



2011

- Livraison de la tour First, plus haute tour de France, après une reconstruction ambitieuse et innovante



2016

- Ouverture de L'Avenue 83, centre de commerce et loisirs à Toulon



2017

- Inauguration de Massy Place du Grand Ouest, 1^{er} quartier mixte (logements, bureaux, centre de congrès, cinéma multiplexe, résidence seniors, hôtel, école et commerces)
- Lancement de Bridge, nouveau siège d'Orange, à Issy-les-Moulineaux



2022

- Inauguration d'Issy Cœur de Ville, quartier incarnant un nouveau modèle urbain
- Pitch Immo remporte le projet de la Cité Internationale de la Gastronomie Paris-Rungis
- Inauguration d'Eria, siège de Campus Cyber à la Défense
- Inauguration des Grands Moulins de Paris, joyau du patrimoine industriel réhabilité en logements
- CAP 3000 élu meilleur centre commercial du monde



1995

- 1^{er} concept de retail park « Family Village » : Les Hunaudières, à Ruaudin



2010

- Acquisition de CAP 3000, transformation et extension pour en faire un centre commercial de nouvelle génération



2014

- Ouverture de Qwartz, 1^{er} centre commercial connecté
- Livraison de Laënnec, programme immobilier haut de gamme à Paris 7^e, siège de Kering

2013

- Livraison de l'Hôtel Intercontinental 5* de Marseille, issu de la transformation de l'Hôtel Dieu

2019

- Livraison de Kosmo, siège de Parfums Christian Dior



2020

- Livraison du 87 Richelieu, nouveau siège d'Altarea
- Livraison de Convergence, le plus grand siège de Danone dans le monde

2021

- Inauguration de la gare de Paris-Montparnasse après une transformation de grande ampleur



2023

- Remise des clés du campus d'emlyon business school



Notre trajectoire de développement et de durabilité





ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur du groupe Altarea

« Résilients et agiles face à la crise, nous préparons le rebond de l'immobilier en accélérant encore sur la décarbonation. »

Depuis quelques années, nous faisons face à une succession de crises (Covid, Ukraine, taux d'intérêt), avec en 2023 le début d'une crise immobilière très forte, certainement l'une des plus graves que notre secteur ait connues, avec de graves conséquences sociales, économiques et environnementales. Polymorphe, la crise du logement touche des millions de Français qui ne peuvent pas se loger correctement et affecte de nombreux acteurs de notre secteur. La crise immobilière menace par ailleurs la nécessaire transition de la construction vers le bas carbone. Cette crise va durer et les entreprises immobilières doivent s'y adapter.

Si les résultats d'Altarea ont été impactés par ce contexte, ils sont néanmoins très contrastés : alors que le Logement et l'Immobilier d'entreprise subissent une forte chute, notre activité de Commerce connaît l'une de ses meilleures années. L'ensemble du Groupe a su se mobiliser très vite pour s'adapter au nouveau cycle immobilier. À court terme, nous avons tout d'abord réduit significativement nos engagements en promotion résidentielle, avec une diminution drastique des acquisitions foncières. Le Groupe a aussi fortement revu à la baisse son exposition en Immobilier d'entreprise.

À moyen et long terme, nous avons activement préparé l'avenir. En Logement, les équipes ont, par exemple, travaillé sur une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable, qui sera déployée en 2024, et ce, en utilisant les aides maintenues par l'État (TVA à 5,5%, prêts à taux zéro) qui, bien qu'insuffisantes, peuvent permettre de relancer la production. En Immobilier d'entreprise, nous avons accéléré notre développement sur les marchés porteurs des régions et de la logistique. Nous avons aussi enrichi notre modèle en développant de nouvelles activités : la production d'énergies renouvelables, les data centers, la logistique urbaine, l'épargne immobilière et la dette immobilière.

Aujourd'hui, beaucoup de défis restent devant nous, mais je suis convaincu que nous avons trois grandes raisons de rester confiants dans l'avenir. D'abord, Altarea est particulièrement bien armé pour faire face à la crise, aussi dure soit-elle. Le Groupe a déjà prouvé par le passé qu'il est à la fois extrêmement agile et très résilient grâce à son assise financière et à son modèle intégré. Ensuite, à l'heure où 70 % de la population vit en zone urbaine avec des modes de vie qui changent, nos métiers répondent à des besoins absolument essentiels. La transformation de la ville est un marché immense et pérenne. Le besoin de logement est criant et je suis certain que de nouvelles aides seront mises en place.

En nous appuyant sur notre plateforme d'expertises unique et sur le formidable engagement de nos collaborateurs, nous allons donc maintenir notre cap stratégique, avec un choix fort : celui de placer notre performance carbone au même niveau que notre performance financière. Altarea a ainsi publié la part verte de son chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie européenne, en affichant l'un des scores les plus élevés de son secteur, soit 48,1 %. En fusionnant nos marques Woodeum et Pitch Immo, nous avons par ailleurs franchi une nouvelle étape décisive pour être durablement le leader de la transformation urbaine bas carbone. Sans oublier le lancement de notre marque Jouvence, pour répondre aux besoins urgents de rénovation énergétique des logements anciens.

En 2024, Altarea a 30 ans. Même si le contexte dans lequel nous célébrons cet anniversaire est difficile, le chemin parcouru depuis trois décennies ne peut que nous donner confiance dans l'avenir. Nous avons déjà connu des crises mais nous en sommes toujours sortis plus forts. Les projets que nous avons réalisés, l'innovation dont nous avons toujours su faire preuve, les convictions que nous avons défendues sans relâche sont autant d'atouts pour écrire le futur d'Altarea.

« Comme nous l'avons toujours fait chez Altarea dans les périodes difficiles, nous avons adapté notre modèle en développant de nouveaux relais de croissance. »

« Face à la polycrise de l'immobilier, nous n'avons pas d'autre choix que d'apporter des polysolutions. »

La crise de l'immobilier que nous traversons pose des enjeux économiques, sociaux et environnementaux majeurs et interdépendants. Elle fragilise tout un secteur économique qui représente 11 % du PIB français. Elle affecte des besoins humains fondamentaux, en particulier la capacité de chacun à se loger. Elle ralentit aussi la décarbonation de la construction, qui génère pourtant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre en France.

Face à cette polycrise, nous n'avons pas d'autre choix que d'apporter des polysolutions. Face à une crise économique particulièrement dure, nous avons défini et mis en œuvre une feuille de route qui consiste à la fois à transformer nos métiers traditionnels pour les adapter aux nouvelles conditions du marché et à développer de nouvelles activités à fort potentiel. En logement, nous avons écoulé à la vente l'offre issue du cycle précédent et mené une revue approfondie de notre portefeuille foncier, en étant beaucoup plus sélectifs. Nous avons aussi travaillé sur un nouveau produit, moins cher à construire et plus compact, donc plus accessible financièrement, sans toutefois rogner sur la qualité et le bas carbone. Notre objectif, c'est de créer des logements adaptés aux besoins de nos clients, à leurs usages qui évoluent et à leur pouvoir d'acheter.

En Immobilier d'entreprise, nous avons anticipé le cycle actuel en réduisant nos acquisitions foncières de manière drastique, tout en menant à terme les projets en cours. En parallèle, nous appuyons sur l'accélérateur dans des domaines où les besoins sont importants et pérennes. C'est le cas de l'immobilier d'entreprise en région – domaine dans lequel nous avons multiplié les succès tout au long de l'année –, de l'immobilier d'enseignement – rappelons que nous avons livré en décembre le magnifique nouveau campus d'Emlyon business school –, de la logistique ou encore de la maîtrise d'ouvrage déléguée.

En Commerce, la situation est très différente. Nous avons en effet enregistré en 2023 une performance remarquable, avec des revenus locatifs en progression de 5,8 %, un taux d'occupation de 97,3 % et des chiffres d'affaires en nette hausse pour les commerçants. Cela démontre la façon dont nos équipes ont réussi, après les années difficiles de la pandémie, à créer une offre attractive pour les consommateurs, qui se renouvelle en permanence, innovante et responsable. L'activité Commerce constitue plus que jamais le socle financier du Groupe.

Altarea mise par ailleurs sur de nouvelles activités porteuses de croissance : les énergies renouvelables ; les data centers, avec deux sites déjà en construction ; la logistique urbaine, avec l'acquisition d'une plateforme à fort potentiel fin 2023 ; et l'asset management, avec le lancement de notre première SCPI, Alta Convictions, et d'un fonds de dette avec Tikehau. Nous comptons amplifier cette dynamique encore davantage dans ces nouvelles activités.

Pour répondre aux enjeux climatiques, nous maintenons notre ambition en matière de transition bas carbone. Avec les expertises conjuguées de Woodeum et Pitch Immo, notre nouvelle marque Jouvence pour la rénovation énergétique des logements anciens et l'engagement de toutes nos marques dans la décarbonation de leurs activités, nous avons toutes les cartes en main pour impulser un véritable changement d'échelle. Chez Altarea, nous plaçons la performance carbone au même niveau que la performance financière. Notre chiffre d'affaires vert, que nous publions pour la seconde fois cette année en avance sur la réglementation, en est la preuve.

L'avenir ne manque pas de défis mais aussi de perspectives passionnantes ! Avec une stratégie claire, un bilan très solide et des équipes complètement mobilisées, nous sommes prêts à aborder le nouveau cycle immobilier.

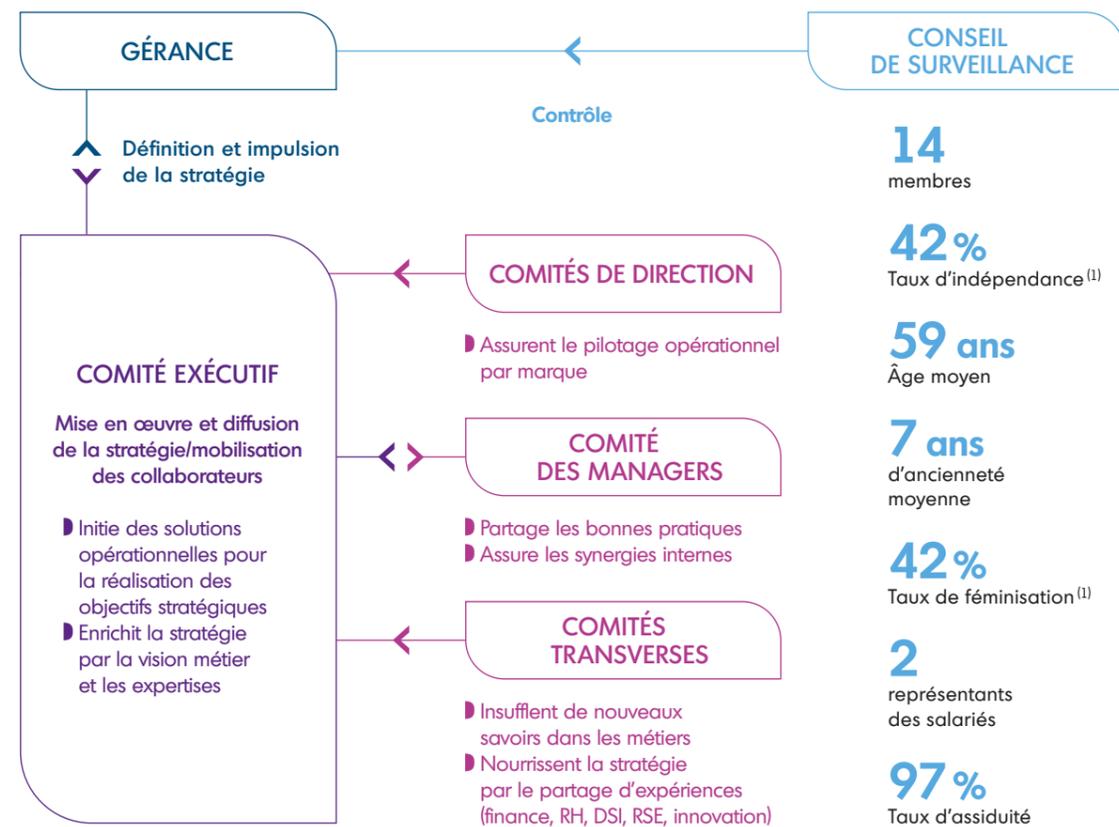
« Sur le front de la décarbonation, nous continuons et continuerons de prendre notre part pour générer un vrai changement d'échelle. »



JACQUES EHRMANN
Directeur général Groupe, Altarea

Une gouvernance garante du bon fonctionnement du Groupe

La direction est assumée par la gérance incarnée par Alain Taravella, Président-fondateur. À ses côtés, Jacques Ehrmann exerce la fonction de Directeur général du Groupe et est membre du comité exécutif. Le conseil de surveillance, présidé par Christian de Gournay, membre indépendant, exerce une mission de contrôle permanent de la gestion de la Société.



CONSEIL DE SURVEILLANCE : UNE COMPOSITION ÉQUILIBRÉE ET DIVERSIFIÉE

Le conseil de surveillance réalise régulièrement une revue de sa composition afin de s'assurer de sa diversité : il veille notamment à disposer de compétences variées et à préserver un équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. La diversité des profils de ses membres est garante d'une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe. Il compte ainsi six femmes et huit hommes ayant entre 38 et 82 ans. Parmi eux figurent deux administrateurs représentant les salariés, des membres représentant le concert des fondateurs et les principaux commanditaires, ainsi que cinq administrateurs indépendants dont Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance.

(1) Hors membres représentant les salariés, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.



CHRISTIAN DE GOURNAY
Président du conseil de surveillance d'Altarea

Dans un contexte de crise immobilière, trois points forts sont à mettre à l'actif d'Altarea en 2023. D'abord, sa capacité à réagir très rapidement à la nouvelle conjoncture. Dès la fin 2022, toutes les équipes se sont mobilisées, je pense par exemple à l'énergie remarquable déployée par les collaborateurs pour écouler notre offre de logements sur terrains acquis. Autre élément apprécié par le conseil de surveillance : la volonté de la gérance de préserver l'agilité de l'entreprise et sa capacité à rebondir, avec la conviction que notre marché de la transformation de la ville est et restera immense. Enfin, la récurrence durable des résultats de nos activités tournées vers les commerces est aussi un atout puissant, contribuant à la stabilité d'Altarea pour traverser en 2023 et 2024 deux années de profondes mutations.

Un suivi proactif et rigoureux

Dans ce contexte, le conseil de surveillance a tout au long de l'année suivi avec la plus grande attention les évolutions liées à la crise immobilière. Il a en particulier travaillé à partir d'une étude sur les déterminants des cycles de prix du logement depuis trente-cinq ans, dont les enseignements ont permis de définir deux scénarios possibles d'atterrissage de la crise actuelle. Il a ensuite échangé avec la gérance sur les plans d'action à mettre en œuvre à deux ans. Le conseil a par ailleurs continué à suivre l'évolution de la décarbonation des produits logements et bureaux du Groupe, tout en constatant ses bons résultats au regard de la taxonomie européenne. Il a aussi analysé de manière régulière le développement des trois nouveaux métiers constituant des relais de croissance pour l'entreprise. Ses membres ont également porté une attention constante au pilotage par la gérance des indicateurs financiers de l'entreprise, notamment la maîtrise de l'endettement, la réduction des besoins en fonds de roulement et le respect des ratios bancaires. Ils ont échangé avec la gérance et les commissaires aux comptes sur les choix de stratégie comptable pour l'arrêté des comptes annuels 2023 et se sont prononcés à l'unanimité sur l'évolution du dividende annuel proposé.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Christian de Gournay
Président du conseil de surveillance
- Najat Aasqui (Predica)
- Marie-Catherine Chazeaux
- Alain Dassas (APG)
- Nicolas Deuzé
- Matthieu Lance
- Éliane Frémeaux
- Catherine Leroy (Alta Patrimoine)
- Philippe Jossé (Altager)
- Philippe Mauro
- Jacques Nicolet
- Léonore Reviron
- Michaela Robert
- Dominique Rongier

PRINCIPALES COMPÉTENCES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du conseil de surveillance apportent une palette large de compétences et d'expertises, nécessaires à sa fonction de contrôle permanent de la gestion de la Société, reflet de la diversité des métiers et des activités du Groupe.

8 RSE	12 Droit et fiscalité
12 Finance	10 Gestion de sociétés
11 Audit et risques	12 Immobilier, urbanisme et architecture
6 Solutions clients et nouvelles technologies	14 Stratégie et développement de projets

L'année 2023, vue par notre comité exécutif



« **Face à une crise immobilière** d'une gravité inédite, le Groupe s'est fortement mobilisé tout au long de l'année pour se transformer et préparer l'avenir. Grâce à sa plateforme de compétences unique, l'engagement des équipes, sa solidité financière et son agilité, je suis confiant dans la capacité d'Altearea à s'adapter aux nouvelles conditions du marché. »

ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur d'Altearea



« **Dans un contexte** immobilier qui s'est dégradé en 2023, nous nous appuyons sur la structure financière du Groupe, qui compte parmi les plus fortes du secteur, pour nous adapter au nouveau cycle, continuer à investir sur de nouvelles activités à fort potentiel, tout en conservant d'importantes marges de manœuvre. »

ÉRIC DUMAS
Directeur général finances, Altearea



« **Chiffre d'affaires "vert"**, aligné à 48,1 % avec la taxonomie européenne, fusion de nos marques Woodeum et Pitch Immo pour créer le leader de la promotion immobilière bas carbone, lancement de Jouvence, engagement de toutes les équipes et de toutes les marques sur leur trajectoire carbone... En 2023, nous avons continué à accélérer notre stratégie de décarbonation, pour être à la hauteur des enjeux climatiques. »

NATHALIE BARDIN
Directrice marketing stratégique, RSE et innovation, Altearea



« **Dans une année** très difficile, notre feuille de route opérationnelle visait à la fois à transformer nos métiers et à saisir de nouvelles opportunités. En Logement, nous avons écoulé à la vente l'offre issue du cycle précédent et avons réduit nos engagements. Nous avons également fortement revu à la baisse notre exposition en Immobilier d'entreprise. En Commerce, la situation est très différente, avec une performance remarquable. En parallèle nous avons accéléré le développement de nouvelles activités à fort potentiel : épargne immobilière, énergies renouvelables, data centers et logistique urbaine. »

JACQUES EHRMANN
Directeur général Groupe, Altearea



« **L'année 2023** a été notamment marquée par le lancement de la marque Jouvence, qui est pour nous la quintessence de ce que doit désormais être l'immobilier face aux enjeux de développement durable et de non-artificialisation des sols. Histoire & Patrimoine, au sein du groupe Altearea, est la mieux placée grâce à son expertise unique sur le marché, pour lancer cette offre inédite d'appartements totalement rénovés, remis aux normes, conjuguant le charme de l'ancien et le confort du neuf et, bien sûr, à l'efficacité énergétique retrouvée. Jouvence est tout simplement la solution immobilière à une nouvelle vision du monde. »

RODOLPHE ALBERT
Président, Histoire & Patrimoine



« **Dans un marché** de l'immobilier d'entreprise en profonde transformation, Altearea a maintenu une trajectoire dynamique sur des segments très porteurs : les immeubles de bureaux en région, l'immobilier logistique et l'immobilier d'enseignement. »

ADRIEN BLANC
Président, Altearea Entreprise



« **Cette année**, nous avons continué de renforcer significativement notre plateforme de services, en innovant pour nos clients, et en imaginant des produits qui permettront de tirer parti des opportunités générées par le nouveau cycle immobilier. C'est précisément le cas de la Solution 10 Immo imaginée par Altearea Solutions & Services, de la création d'Altearea Investment Managers et du lancement de la SCPI Alta Convictions, ou encore de la création d'une plateforme dédiée à la dette immobilière en partenariat avec Tikehau. »

BAPTISTE BOREZÉE
Directeur général délégué d'Altearea, en charge de la stratégie, du M&A et du pôle Services Groupe



« **Les performances** d'Altearea Commerce en 2023 en attestent, les équipes sont engagées à 100 % pour relever trois défis de taille : développer une offre toujours plus innovante et responsable, poursuivre l'amélioration de la performance énergétique de nos actifs et œuvrer pour la transformation urbaine en animant la vie commerciale des quartiers. »

RODRIGO CLARE
Directeur général, Altearea Commerce



« **Nous le disons** depuis longtemps : notre premier atout, c'est l'humain ! Et c'est encore plus vrai dans un environnement en profonde transformation. C'est pourquoi Altearea investit fortement dans la formation et la mobilité interne de ses collaborateurs, tout en continuant à être acteur dans l'insertion des plus jeunes. C'est ensemble que nous construisons le Groupe et la Ville de demain. »

KARINE MARCHAND
Directeur des ressources humaines, Altearea



« **Nous avons choisi** de faire des data centers et des énergies renouvelables les nouveaux piliers de notre stratégie. En tirant parti des savoir-faire historiques d'Altearea, nous voulons développer ces relais de croissance, tout en accompagnant les évolutions de la société et en répondant aux défis de transition écologique qu'elles posent. »

LUDOVIC CASTILLO
Président du directoire Altearea Commerce, Président Altearea Énergies Renouvelables, Altearea Data Center et Altearea Logistique Urbaine



« **Dans un contexte** économique difficile, notre priorité en 2023 a été d'adapter notre offre aux nouvelles conditions du marché et aux besoins de nos clients. En 2024, nous continuerons à bâtir une offre de logements « nouvelle génération » pensée pour ceux qui y vivent : abordable, rentable et durable. »

VINCENT EGO
Directeur général, Cogedim



« **En fusionnant** avec Pitch Immo, nous allons permettre à la construction bas carbone de connaître une forte accélération. Nous pourrions tirer parti au maximum des forces complémentaires de nos deux marques reconnues : Woodeum pour sa maîtrise du bas carbone et Pitch Immo pour son implantation territoriale et ses compétences globales. »

JULIEN PEMEZEC
Directeur général, Woodeum x Pitch Immo

Performances financières et extra-financières

PUISSANCE DU MODÈLE DE PLATEFORME IMMOBILIÈRE

2 712 M€

Chiffre d'affaires
 > - 10% vs 2022

248 M€

Résultat opérationnel FFO
 > - 44%

101,2 M€

FFO part du Groupe
 > - 63%

UN MODÈLE FINANCIER SOLIDE

Pour soutenir la croissance future

2 410 M€

Liquidités disponibles

28,7%

Loan to Value

3 220 M€

Capitaux propres

1 647 M€

Dette financière nette

UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE ROBUSTE

48,1%

du chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne

910 milliers de tCO₂e

Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3),

336 gCO₂e

Intensité carbone (quantité nécessaire pour générer 1 € de chiffre d'affaires)

- 42%

d'émissions de CO₂ depuis 2019 (- 16% en 2023 vs 2022)



100%

des nouvelles opérations de quartiers ont un diagnostic écologique



99%

des projets en développement sont à moins de 500 mètres des transports en commun



100%

des sites Commerce ont un plan d'action biodiversité



74%

des achats des chantiers ont été effectués auprès d'entreprises situées à moins de 50 km



Cogedim (groupe Altarea)

1^{er}

au classement 2024 de la relation client HCG - Les Echos pour la deuxième année consécutive



Cogedim Club (nouvellement Nohée) élu « Première enseigne »

dans le secteur des résidences services seniors au Palmarès des meilleures enseignes du magazine Capital



100%

des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une action de formation en 2023



50,8%

des postes sont pourvus en mobilité interne

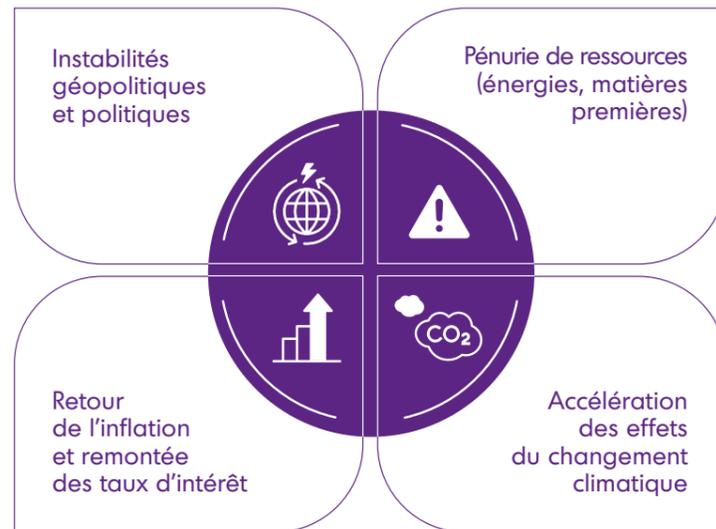


556

alternants

Nos atouts pour aborder le nouveau cycle immobilier

UN ENVIRONNEMENT MARQUÉ PAR DES RISQUES ACCRUS À COURT ET LONG TERMES



UN SECTEUR IMMOBILIER QUI ENTRE DANS UN NOUVEAU CYCLE

<h3>UN MARCHÉ EN PROFONDE TRANSFORMATION</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Baisse des volumes et des valeurs en Logement (baisse de la production de crédits, problématiques de financement pour les particuliers et les institutionnels, baisse des réservations) et en Immobilier d'entreprise (crise structurelle – télétravail, décarbonation – et conjoncturelle – baisse des valeurs) ▮ Résilience du Commerce, qui bénéficie notamment du contexte inflationniste ▮ Des marchés dynamiques, à fort potentiel (logistique, data centers) 	<h3>ACCÉLÉRATION DES CHANGEMENTS D'USAGES</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Commerce : boom du discount, seconde main, chasse aux promotions, recherche de convivialité (restaurants, loisirs) avec une consommation hédoniste ▮ Bureau : augmentation du télétravail, baisse des besoins en surface, incamation du sens et du collectif, évolution des attentes quant aux espaces collaboratifs et aux postes de travail ▮ Logement : enjeux liés au produit (modularité, espaces extérieurs...) et à la localisation (télétravail, nouveaux territoires...) ▮ Logistique : forte croissance tirée par le e-commerce, étirement de la chaîne de valeur entre plateformes XXL et logistique du dernier kilomètre 	<h3>TRANSFORMATION DES DYNAMIQUES TERRITORIALES</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Renforcement de l'attractivité des métropoles régionales et des villes moyennes : des besoins immobiliers croissants et un marché en développement ▮ Dynamisme résilient du marché de l'emploi des métropoles régionales qui induit des besoins croissants (logement, commerce, immobilier d'entreprise) ▮ Disparités climatiques : impact sur l'attractivité et la résilience de certains territoires
---	--	--

DES DÉFIS ET DES OPPORTUNITÉS MULTIPLES

DÉFIS		OPPORTUNITÉS	
Une complexité de plus en plus forte	Un renforcement des réglementations environnementales	La transformation urbaine, un marché immense à l'échelle des prochaines décennies	Un enjeu de société incontestable
<ul style="list-style-type: none"> ▮ Complexités politiques, administratives, réglementaires (locales, nationales, européennes) ▮ Acceptabilité sociétale de la transformation urbaine (notamment au cœur des métropoles) ▮ Équation économique complexe, des barrières à l'entrée élevées 	<ul style="list-style-type: none"> ▮ RE2020 : un durcissement embarqué de la performance énergétique et de l'impact carbone des logements neufs ▮ Décret tertiaire : un catalyseur puissant de recomposition du marché de bureaux et de commerces (obsolescence, rénovation/transformation) ▮ Zéro artificialisation nette (ZAN) : une réglementation pour accélérer les reconversions foncières, un renforcement des complexités administratives et opérationnelles 	<ul style="list-style-type: none"> ▮ Obsolescence des infrastructures immobilières françaises accélérée par les changements d'usages ▮ Consensus sur la nécessité de repenser l'urbanisme (déspecialisation, mixité des usages, réparation des fractures territoriales et urbaines...) ▮ Révolution bas carbone qui accélère les reconversions ▮ Besoins gigantesques en capitaux et en savoir-faire 	<ul style="list-style-type: none"> ▮ L'immobilier au cœur de tous les enjeux de politique publique : pouvoir d'achat, inégalités, changement climatique et protection de l'environnement, réindustrialisation, équilibres territoriaux, vieillissement, emploi, formation... ▮ Le logement abordable et l'accès aux infrastructures, un enjeu national de cohésion sociale et géographique ▮ Des décisions qui engagent le long terme (un actif immobilier est utilisé en moyenne près d'un siècle) ▮ Appétit des Français pour l'immobilier (pour se loger et pour épargner) ▮ Envie des Français de vivre des moments de convivialité

DES ATOUTS ROBUSTES POUR ALTAREA

<h3>UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES UNIQUE</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Présence sur l'ensemble de la chaîne immobilière comme promoteur, investisseur et gestionnaire d'actifs pour compte de tiers ▮ Offre mixte et complémentaire en logement, bureau, commerce, logistique ▮ Diversification sur de nouvelles activités : asset management immobilier, data centers, production d'énergie photovoltaïque, rénovation énergétique ▮ Vision globale des enjeux et besoins BtoB et BtoC ▮ Maîtrise de la complexité 	<h3>UNE PUISSANCE FINANCIÈRE ET COMMERCIALE</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Capacité financière permettant de gérer des projets de grande ampleur ▮ Assise patrimoniale de foncière/complémentarité des cycles Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise ▮ Structure favorisant un circuit de décision court et agile ▮ Qualité de la relation client 	<h3>UN ADN D'ENTREPRENEURS</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Ambition partagée et valeurs d'engagement, d'audace et de créativité ▮ Sentiment d'appartenance des collaborateurs associés aux fruits de la croissance ▮ Politique active d'innovation 	<h3>« TOUS ENGAGÉS ! », NOTRE DÉMARCHÉ RSE</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▮ Positionnement de partenaire d'intérêt général des villes et de celles et ceux qui y vivent ▮ Un modèle d'affaires fondé sur des convictions fortes, qui constituent le cœur de la démarche RSE du Groupe ▮ Une trajectoire ambitieuse de décarbonation de nos métiers
--	---	---	--

Une stratégie de transformation et de diversification

TOUS LES LOGEMENTS

- ▮ Une gamme complète multimarque et une couverture nationale : haut, milieu et entrée de gamme en Île-de-France et en régions
- ▮ Toutes les clientèles : investisseurs institutionnels, logement libre et social, particuliers accédants et investisseurs
- ▮ Tous les types d'immobilier géré : senior, étudiant, de tourisme, d'affaires
- ▮ Tous les investissements locatifs : Pinel, location meublée non professionnelle, monuments historiques...

Stratégie 2023-2024

- Écouler l'offre du cycle précédent
- Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable
- Organisation multimarque pour adresser chaque marché

TOUS LES COMMERCES

- ▮ Les grands centres de destination (centres commerciaux et centres commerces-loisirs) : taille, profondeur de l'offre, shopping loisir, animation
- ▮ Les grands retail parks : le meilleur rapport proximité/prix
- ▮ Les infrastructures de commerce en gare : un flux naturel, massif, récurrent avec des actifs revisités
- ▮ La proximité : en accompagnement du résidentiel ou bien dans le cadre de grands projets mixtes

Stratégie 2023-2024

- Poursuite de la politique d'asset management
- Tirer parti de la résilience et de la récurrence pour traverser la période 2023-2024

TOUS LES BUREAUX

- ▮ Une gamme complète de bureaux de 1 500 m² à 70 000 m² : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, IGH, QCA
- ▮ Une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales
- ▮ Une exposition limitée au risque bureau

Stratégie 2023-2024

- Conserver une exposition limitée au risque
- Poursuivre le développement dans les régions et dans l'immobilier d'éducation (campus, écoles, centres de formation)

TOUTES LES LOGISTIQUES

- ▮ Les plateformes XXL : accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce
- ▮ Hub multi-utilisateurs : des espaces logistiques situés le long des grands axes routiers
- ▮ Logistique urbaine : des solutions pour gérer le dernier kilomètre au plus près du client final

Stratégie 2023-2024

- Plateforme XXL : délivrer le pipeline
- Logistique urbaine : constitution d'un portefeuille de projets

LES NOUVEAUX QUARTIERS

- ▮ Un urbanisme exemplaire : mixité urbaine, reconversion foncière, développement durable
- ▮ Maîtrise de la complexité opérationnelle et financière

Stratégie 2023-2024

- Promouvoir un nouveau modèle urbain fondé sur des usages et de l'innovation au service de la ville durable

SOCLE TRANSVERSAL DE LA CROISSANCE DE NOS MÉTIERS : LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE

Le logement bas carbone, une expertise Altarea

- ▮ Une offre complète
 - Logements neufs
 - Réhabilitation de bâtiments historiques
 - Structure bois CLT
- ▮ Changement d'échelle avec la fusion Woodoem x Pitch Immo, pour créer le leader de la promotion immobilière bas carbone
- ▮ Maîtrise des technologies pour décarboner l'immobilier
 - Matériaux et procédés constructifs
 - Solutions énergétiques
 - Sobriété constructive
 - Adaptation au changement climatique (confort d'été...)

Le commerce bas carbone, une compétence différenciante en asset management

- ▮ Une démarche de précurseur
 - Trajectoire de décarbonation initiée dès 2010
 - Stratégie bas carbone déployée sur l'ensemble des actifs
- ▮ Des actifs sous gestion conformes aux meilleurs standards
 - Embarquement des enseignes
 - Optimisation de la consommation énergétique

Repositionnement des bureaux existants vers le bas carbone

- ▮ Accélération du cycle de transformation des actifs
 - Conformité aux nouveaux standards environnementaux (taxonomie, décret tertiaire...)
- ▮ Un savoir-faire sans équivalent
 - Track record (sobriété, recyclage, performance énergétique)
 - Équipes opérationnelles partout sur le territoire

Une stratégie de transformation et de diversification

LES NOUVELLES ACTIVITÉS, UN SURPLUS DE CROISSANCE POUR UN RISQUE MESURÉ

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Altarea Investment Managers (AIM)

- Agrément AMF sur la société de gestion de portefeuille obtenu le 14 avril 2023
- Équipe renforcée par le recrutement de grands professionnels du secteur
- Lancement de la 1^{re} SCPI, Alta Convictions

Lancement d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau

- 1 Md€ de fonds propres ciblé
- Dette mezzanine, dette junior, dette unitranche
- Financement d'un large spectre d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, biens industriels, logements, logistique et hôtellerie)
- Un partenariat combinant expertise immobilière et expertise en dette privée

1 Md€

de fonds propres ciblés pour le fonds de dette immobilière lancé en partenariat avec Tikehau

DATA CENTERS

Marché en forte croissance, porté par le souhait de nombreux acteurs de relocaliser le stockage de leurs données sur le territoire national (souveraineté)

Pénurie de produits, notamment en data centers « écoresponsables » (autogénération et récupération d'énergie, connexion avec les réseaux de chaleur urbains...)

Pipeline d'une dizaine de sites de petite taille, quelques projets de grande ampleur

15

data centers développés à terme, dont 2 projets lancés en construction cette année

PRODUCTION D'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

Un marché porteur, en forte croissance

Une équipe constituée, en cours de renforcement

Des acquisitions tactiques envisagées pour accélérer l'internalisation des savoir-faire opérationnels

Différents types d'infrastructures (ombrières de centres commerciaux, grandes toitures de bureaux ou d'entrepôts, sites anthropisés, agrivoltaïsme)

Objectif d'atteindre 500 MWc en quelques années de production

400 MWc

maîtrisés, dont 165 MWc sécurisés

« TOUS ENGAGÉS! », NOTRE FEUILLE DE ROUTE RSE



CLIMAT

Un enjeu prioritaire pour le Groupe

- ▮ Atteindre zéro émission sur les scopes 1 et 2 sur tous nos actifs Commerce à horizon 2030
- ▮ Réduire de 50% les consommations d'énergie sur tous nos actifs Commerce entre 2010 et 2030
- ▮ Recourir à 100% d'électricité garantie d'origine renouvelable sur le patrimoine géré
- ▮ Réduire de 50% (en intensité surfacique) les émissions de gaz à effet de serre des activités de promotion entre 2019 et 2035



CLIENTS

Une relation fondée sur la qualité et la personnalisation

- ▮ Viser l'excellence et la personnalisation dans la relation client
- ▮ Promouvoir la qualité de vie et le bien-être dans toutes les opérations
- ▮ Généraliser les dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction



COLLABORATEURS

Une stratégie d'investissement dans le capital humain

- ▮ Faire d'Altarea la 1^{re} école de formation de France aux métiers de la transformation urbaine
- ▮ Accroître l'engagement en agissant sur tous les leviers dans un contexte de guerre des talents
- ▮ Partager la valeur systématiquement, avec un dispositif d'intéressement

Taxonomie verte : notre performance

48,1%

part du chiffre d'affaires qui est alignée avec la taxonomie européenne

Notre modèle d'affaires

Altea apporte des solutions pour une vie urbaine plus heureuse. S'appuyant sur des atouts solides, le Groupe développe des projets variés et des solutions de haute qualité, à impacts sociaux et environnementaux positifs, créant de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes. Depuis 2022, il enrichit son modèle multimétier avec de nouvelles activités, constituant de solides relais de croissance.

NOS ATOUTS

Puissance financière et commerciale

- Capitaux propres : 3 220 M€
- Liquidités disponibles : 2 410 M€

Des sources de revenus diversifiées et complémentaires :

- Résultat opérationnel FFO 2023 : 248 M€

Plateforme de compétences

- 2 151 collaborateurs
- 100% des collaborateurs formés en 2023

- 556 alternants en 2023
- Élargissement de la plateforme de compétences avec le lancement de nouvelles activités : asset management, infrastructures photovoltaïques, data centers

ADN entrepreneurial

- Alain Taravella détient directement et indirectement 45% des actions du Groupe
- 76% de salariés actionnaires (détenant 4,1% du capital)
- 2,4 M€ bruts versés au titre de l'intéressement et de la participation en 2023

Responsabilité et engagement

- « Tous Engagés ! », la démarche RSE structurée autour de 3 piliers : climat, clients et collaborateurs
- Un parcours de formation à la RSE pour tous les collaborateurs
- Des trajectoires carbone à horizon 2030 pour toutes nos marques : zéro émission nette sur tous nos actifs Commerce à horizon 2030; -50% (en intensité surfacique) des émissions de gaz à effet de serre des activités de promotion entre 2019 et 2035
- Excellence et personnalisation dans la relation client; qualité des opérations; performance client systématiquement évaluée

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Solidité des résultats

- Chiffre d'affaires : 2 712 M€
- FFO (résultat net récurrent) : 101,2 M€

Contribution à l'économie nationale

- Salaires et charges : 1 975 M€
- Achats : 2,8 Mds€

Accélération des transformations sectorielles

- Digitalisation
- Participation à la définition des labels/certifications
- Leader français de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif

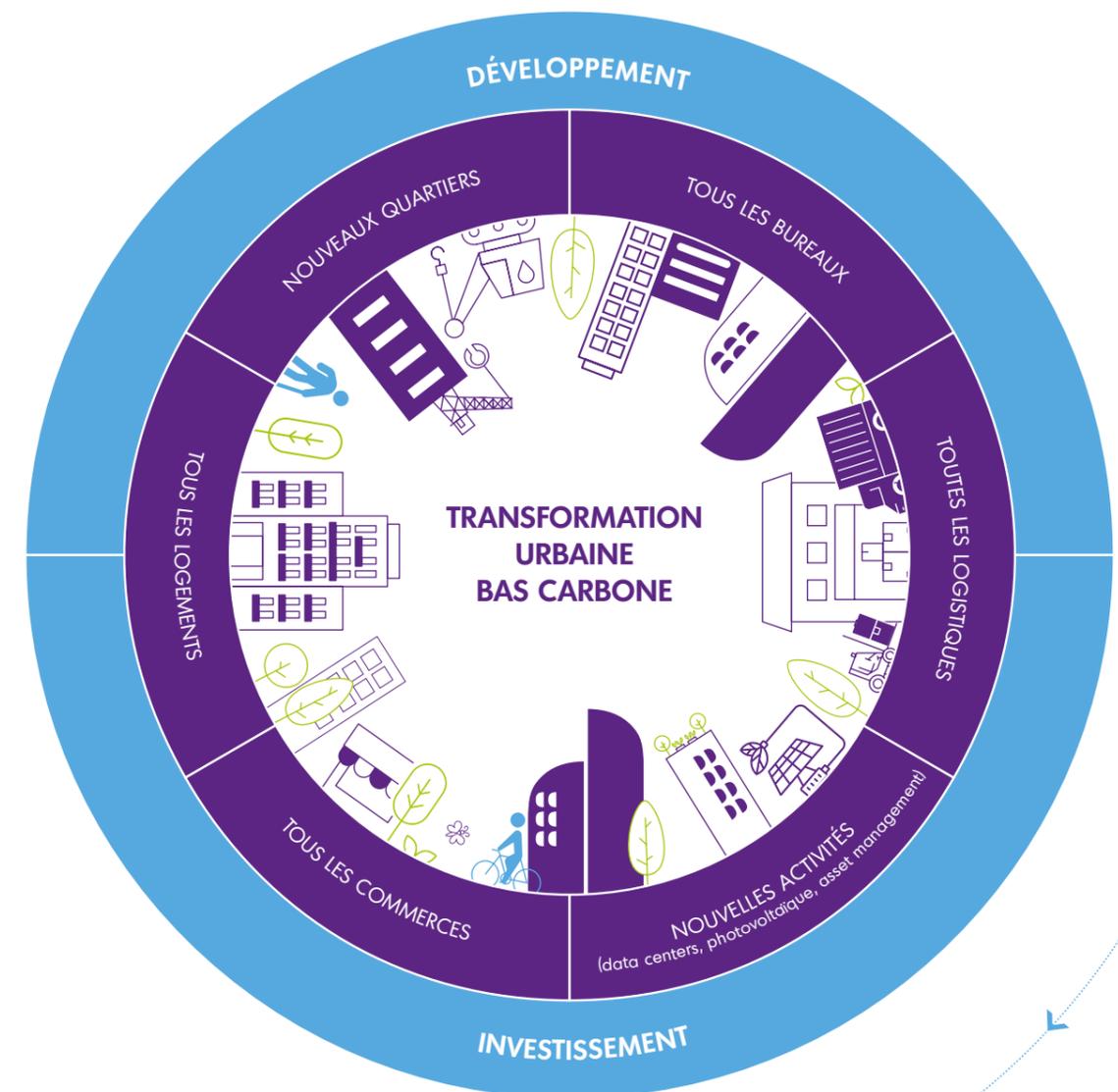
Qualité de l'offre et satisfaction client

- Logement : 1,42 réserve par logement livré, 7 programmes récompensés par les prix des Pyramides, Cogedim en tête du classement 2024 de la relation client HCG - Les Echos
- Des logements modulables et adaptables aux besoins évolutifs des habitants

Maîtrise de l'empreinte environnementale

- Part du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne : 48,1%
- Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3) : 910 milliers de tCO₂e (-16% en 2023 vs 2022)

- En Logement : Cogedim fait partie des rares promoteurs nationaux agréés NF Habitat, HQE maturité 3
- 100% des actifs du patrimoine Commerce sont certifiés BREEAM® In-Use
- 100% des projets de nouveaux quartiers intègrent la réalisation d'un diagnostic écologique avec venue d'un écologue sur site
- 90,4% des déchets produits par le patrimoine Commerce valorisés
- 90% des déchets de l'activité Immobilier d'entreprise sont valorisés, dont 82% matière
- CAP 3000, 1^{er} centre commercial au monde à être certifié BiodiverCity®



2023 Altarea en bref

17 janvier 2023

Altarea, employeur engagé : certification Top Employer pour la 3^e année consécutive.



9 février 2023

Altarea Commerce et Electra inaugurent à Aubergenville (78) leur 1^{re} station de recharge ultrarapide pour véhicules électriques.



21 février 2023

Accélérer la transition vers l'immobilier bas carbone : Altarea devient actionnaire unique de Woodeum, leader français du logement bas carbone en bois massif.

13 mars 2023

Un Immobilier d'entreprise ambitieux : signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'État pour un ensemble remarquable dans le 1^{er} arrondissement de Paris.



1^{er} juin 2023

Cogedim accompagne le renouvellement urbain : inauguration du grand projet mixte Amazing Amazones & Laô à Nantes.

1^{er} juin 2023

Agir pour l'investissement immobilier face à la pénurie de liquidités : Altarea et Tikehau Capital créent une plateforme européenne de dette immobilière.

8 juin 2023

Changer d'échelle dans l'immobilier bas carbone : projet de fusion entre Woodeum et Pitch Immo pour créer le leader français de la promotion immobilière bas carbone.



22 juin 2023

Un nouveau souffle pour la gare de l'Est, à Paris : Altarea partenaire de SNCF Gares & Connexions pour métamorphoser la gare afin de répondre aux nouveaux usages et de s'inscrire dans une dimension internationale.

11 juillet 2023

Rénover des logements anciens en améliorant leur performance énergétique : c'est la vocation de Jouvence, nouvelle marque d'Histoire & Patrimoine.



8 septembre 2023

Renforcer l'attractivité des territoires par le commerce : développement du food park Enox 2 à Gennevilliers, pour le compte de BNP Paribas REIM France.

12 septembre 2023

Investir dans les opportunités générées par le nouveau cycle immobilier : lancement d'Alta Convictions, 1^{re} SCPI d'Altarea Investment Managers.



19 septembre 2023

Quand la stratégie bas carbone s'inscrit au cœur de la stratégie financière : Altarea, premier acteur immobilier français à intégrer les critères de la taxonomie européenne dans ses financements corporate.



22 septembre 2023

Mixité, innovation et exemplarité environnementale : Pitch Immo, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, lauréat du projet Synapses à Courbevoie.



11 octobre 2023

Inauguration de la rénovation-extension du Retail Park La Vigie à côté de Strasbourg, démonstrateur de nos savoir-faire pour la transformation des villes et des territoires. Une entrée de ville embellie et fluidifiée, une offre commerciale enrichie de 10 enseignes et des engagements environnementaux forts.

23 novembre 2023

Répondre aux besoins de logement des seniors : Altarea rachète les Hespérides et Cogedim Club change de nom pour devenir Nohée.



13 décembre 2023

Altarea Logistique Urbaine annonce l'acquisition d'une plateforme de logistique à Vitry-sur-Seine.



14 décembre 2023

Une vitrine d'excellence pour emlyon business school : Cogedim remet les clés du nouveau campus lyonnais.

19 décembre 2023

Faire d'un lieu d'histoire un lieu de vie : reconversion par Histoire & Patrimoine de la brasserie Motte-Cordonnier, à Armentières.





Dans un contexte de crise, quels nouveaux horizons pour le secteur immobilier ?

► **518 000**

logements devront être construits chaque année entre 2024 et 2040 pour répondre aux besoins en matière d'habitat⁽¹⁾

⁽¹⁾ Étude HTC pour l'Union Sociale pour l'Habitat, octobre 2023.

Entre
► **35,1 et 44 GW**

de capacités photovoltaïques installées d'ici à 2028 en France (vs 20,1 installées en 2023) – c'est l'objectif fixé par le gouvernement français

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et d'un bilan financier robuste, Altarea a la capacité à s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier. Si le Commerce réalise des performances fortes, le Logement et l'Immobilier d'entreprise sont confrontés à une crise profonde.

En 2023, le Groupe s'est mobilisé pour s'adapter à ces nouvelles conditions de marché, mais aussi pour saisir de nouvelles opportunités. Sur ses métiers historiques tout d'abord, il a engagé des évolutions significatives : dans le domaine du logement, il a, par exemple, mis en place des principes de pilotage adaptés au contexte (revue du portefeuille foncier et des critères d'engagement), renforcé les mesures d'accompagnement pour les clients particuliers et préparé une offre « nouvelle génération » abordable, rentable et décarbonée et enfin accéléré le développement d'une offre bas carbone en fusionnant ses marques Woodeum et Pitch Immo. En Immobilier d'entreprise, il a renforcé son positionnement sur les segments de marché à fort potentiel comme les infrastructures logistiques, les immeubles de bureaux en région et l'immobilier d'enseignement. Sur le Commerce, il a maintenu le cap de sa stratégie d'asset management et de repositionnement des actifs.

En parallèle, Altarea a choisi de se doter de relais de croissance complémentaires en développant de nouvelles activités. Le Groupe a ainsi bâti le socle de son développement dans la production d'énergie photovoltaïque, les data centers, la logistique urbaine ainsi que l'asset management immobilier.

POUR L'ÉCONOMIE

Mobilisés pour préparer la reprise du marché du logement

La remontée des taux d'intérêt ayant marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans en 2022, l'année 2023 a marqué un point bas pour le logement, avec une chute des volumes commercialisés et des valeurs particulièrement forte. Celui-ci a donc connu une période de transition qui devrait perdurer en 2024, voire au-delà en fonction des évolutions macroéconomiques et politiques. Dans ce contexte, Altarea s'est mis en ordre de marche pour s'adapter au nouveau cycle immobilier, en écoutant

la très grande majorité des logements issus du cycle précédent. Le Groupe s'est aussi attaché à développer une offre « nouvelle génération », abordable, décarbonée et rentable, tout en poursuivant son extension territoriale et en renforçant sa stratégie multimarque et multiproduit. Altarea a par ailleurs accéléré sur le logement bas carbone, avec une offre dédiée complète et une maîtrise avérée des technologies nécessaires, marquée par la fusion Woodeum x Pitch Immo.



Entrée de Ville, Villeneuve-la-Garenne (92), Cogedim. Architectes : Valode & Pistre. Livraison : fin 2026

Villeneuve-la-Garenne : d'une friche urbaine à un quartier décarboné et abordable

À Villeneuve-la-Garenne, Altarea développe un nouveau quartier en entrée de ville intégrant 640 logements, des commerces et une crèche. Emblématique de l'offre de logements « nouvelle génération » du Groupe, il inclut des logements de qualité à destination du plus grand nombre. Il se distingue aussi par une palette de choix d'aménagements et d'équipements au service de la décarbonation et de l'adaptation aux effets du changement climatique, tels qu'un vaste parc urbain créant un îlot de fraîcheur, des toitures végétalisées, des pompes à chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, une conception optimisée pour le confort d'été ou encore des dispositifs d'économie d'eau dans les logements. La création de ce quartier vise à redonner du pouvoir d'acheter aux futurs acquéreurs, avec des logements abordables dans un territoire en tension et bénéficiant de la présence d'une offre de commerces attractive avec le centre Quartz contigu.

Cogedim s'engage pour le pouvoir d'achat immobilier



« Alors qu'accéder à l'immobilier est devenu beaucoup plus difficile pour de nombreux Français, nous nous engageons chez Cogedim à les accompagner

dans leurs projets immobiliers, qui sont autant de projets de vie, et à soutenir leur pouvoir d'acheter. Nous avons ainsi lancé début 2023 une offre inédite pour aider nos clients à acquérir un logement neuf : un allègement des mensualités de crédit immobilier pouvant atteindre 600 euros par mois ! Et nous avons aussi lancé cette année le Club Cogedim, avec un ensemble d'offres, de services, d'avantages et de remises pour permettre à nos clients de réaliser des économies substantielles dans l'aménagement et l'entretien de leur habitat. »

CHLOÉ BEAUVALLET

Directrice générale adjointe Cogedim

Aider nos clients dans leur démarche d'achat immobilier

En 2023, Altarea Solutions & Services a enrichi sa plateforme digitale de services avec une conciergerie, proposant notamment des avantages pour l'aménagement intérieur et extérieur des logements, un service de dépannage, ou encore l'installation de cuisines aménagées. L'entreprise a par ailleurs lancé « Solution 10 Immo », un nouveau modèle d'investissement en démembrement libre sur dix ans. Exclusivité innovante sur le marché de l'investissement en nue-propriété, cette offre répond aux nouvelles attentes des clients, qui souhaitent investir sur une durée plus courte et sont peu disposés à consacrer du temps à la gestion de leur placement.

Tirer parti du dynamisme de l'immobilier de commerce

Malgré une dégradation de la consommation en 2023, notamment sous l'effet de l'inflation, l'immobilier de commerce a retrouvé de l'attractivité. L'activité Commerce a ainsi connu de belles performances en 2023, avec un chiffre d'affaires en hausse de 7% et une atteinte de ses objectifs annuels de commercialisation. Le retour des touristes étrangers, un taux de vacance parmi les plus faibles du marché, à moins de 3%, ainsi que des rendements supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs ont contribué à ce dynamisme, dont Altarea a su tirer pleinement parti. Les loyers nets perçus ont augmenté de 5,8%. En 2024, Altarea entend continuer à s'appuyer sur une performance dynamique, fruit d'une stratégie de long terme de transformation régulière des actifs, pour

accompagner les évolutions du marché, tout en poursuivant son développement en asset management. Dans ce domaine, la compétence du Groupe en matière de commerce bas carbone constitue un puissant levier de différenciation. Notamment, une démarche de précurseur initiée dès 2010 sur les actifs de la foncière d'Altarea Commerce a permis une diminution des émissions de gaz à effet de serre de -85% sur les actifs contrôlés. Fort de cette expérience, Altarea Commerce peut aujourd'hui transposer son savoir-faire en matière d'efficacité énergétique et de diminution de l'empreinte carbone à ses actifs sous gestion, pour les mettre au niveau des meilleurs standards environnementaux du marché.

Créer de la valeur en repositionnant nos actifs commerciaux

Pour cultiver l'attractivité de ses actifs commerciaux, Altarea Commerce adapte chaque site aux nouvelles attentes des enseignes et des consommateurs de la zone de chalandise. Cela passe souvent par des opérations de restructuration lourdes, comme celles menées dans les centres Quartz (92) et Espace Saint-Quentin (78), avec l'implantation de nouvelles enseignes leaders, comme JD Sport. Même attractivité renforcée grâce à une restructuration pour Avenue 83 (83), devenu un centre commercial leader, ou pour les futurs centres de proximité de Bobigny et Bordeaux Belvédère. Ces restructurations ont aussi lieu dans les gares, avec une offre renouvelée pour les voyageurs. Par ailleurs, Altarea Commerce procède à l'extension de centres commerciaux pour en renforcer le dynamisme commercial, comme avec l'opération d'extension de 10 000 m² du retail park La Vigie (Geispolsheim), qui accueille de nouvelles enseignes complémentaires, venant renforcer l'offre du centre. Cette extension illustre concrètement les engagements environnementaux d'Altarea Commerce : installation de 2 400 m² d'ombrières (panneaux photovoltaïques en toitures) qui permettront de produire près de 500 MWh par an, de 8 bornes de recharge rapide (dont 4 bornes dans le cadre du partenariat avec Electra) et végétalisation des façades et désimperméabilisation des sols.



Inauguration du retail park La Vigie, Geispolsheim (67), Altarea Commerce, 2023



L'Avenue 83, La Valette-du-Var (83), Altarea Commerce; centre de commerce et loisirs. Architecte : Jean-Michel Wilmotte. Livraison : 2016

Enox 2 : un nouveau food park pour le territoire

À Gennevilliers, BNP Paribas REIM France a acquis auprès d'Altarea Commerce le food park Enox 2, sur un territoire en plein développement économique et démographique. Déjà préloqué à 4 enseignes de restauration, cet espace de 1 600 m² est le prolongement naturel du centre commercial Enox. Il témoigne de la capacité du Groupe à développer des lieux de commerce de grande qualité, en phase avec les nouvelles attentes des consommateurs, des espaces de convivialité pour les habitants des territoires.



Enox 2, Gennevilliers (92), Altarea Commerce; restauration. Architecte : Gianni Ranaulo. Livraison : 2024

POUR L'ÉCONOMIE

Immobilier d'entreprise : une offre qui s'ajuste aux nouvelles attentes du marché

En 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont fortement baissé, alors que le secteur continuait à se transformer sous l'impact du développement du télétravail et des impératifs de décarbonation. Dans cet environnement, Altarea a fait le choix stratégique de limiter l'exposition du Groupe dans ce domaine, tout en continuant à valoriser les actifs développés ces dernières années et en poursuivant le développement

de l'activité sur un marché toujours porteur en région. Altarea dispose par ailleurs d'expertises et de références uniques pour aborder le cycle de transformation d'actifs qui s'annonce : avec les nouveaux standards environnementaux et le besoin de valoriser les immeubles alors que la demande en surface diminue, le repositionnement de bureaux existants est en effet devenu un enjeu majeur.

Une activité dynamique et de qualité en région

Premier promoteur national d'immobilier d'entreprise en région, Altarea poursuit son développement sur ce marché autour de l'immobilier d'enseignement, des sièges régionaux d'entreprises nationales et des sièges d'entreprises régionales, des tiers-lieux ou espaces de coworking et, enfin, des immeubles industriels. Dans un marché tendu et sélectif, le Groupe bénéficie pleinement de son positionnement stratégique et de ses relations étroites avec les territoires. L'activité a ainsi été particulièrement dynamique en 2023. Tous les projets d'immobilier d'entreprise développés par le Groupe partout en France intègrent un haut niveau d'exigence environnementale.



Logistique : Altarea accélère

Dans un contexte de réindustrialisation, de réorganisation des supply chains et de développement du e-commerce, le marché français de l'immobilier logistique connaît un essor sans précédent. Altarea Logistique renforce son positionnement déjà solide sur le marché des grandes plateformes logistiques et des parcs d'activité et accélère son développement sur le marché de la logistique urbaine.

Pour répondre aux enjeux immobiliers de nos clients, nous avons identifié et sélectionné en France, une quinzaine de sites qui représentent un portefeuille de 850 000 m² offrant

des accès rapides à des bassins de consommation dynamiques. En investissant de manière durable dans ses projets, Altarea Logistique se positionne en véritable partenaire des territoires dans leur développement économique et social dans une démarche de développement durable. Grâce à cet ancrage local et son expertise, Altarea Logistique apporte à ses clients utilisateurs (industriels, distributeurs spécialisés et prestataires logistiques) des solutions immobilières sécurisées et efficaces au terme de l'aménagement des sites, de la construction des immeubles et de leur gestion.

Altarea Logistique partenaire des territoires



« Nous développons notamment sur la dorsale logistique A1/A7, un parc logistique de dernière génération de 260 000 m² disposant d'un accès fluvial. Située sur la commune de Bollène dans

le Vaucluse, cette opération qui répond aux « raisons impératives d'intérêt public majeur », est réalisée en concertation avec les collectivités locales, la coordination des services de l'état, du CNPN (Conseil national pour la protection de la nature) et de l'OFB (office français de la biodiversité). Nous avons contribué avec le concours de la CDC Biodiversité à la restauration de 20 ha de milieux naturels faunes et flores protégées sur une zone agricole située à proximité de notre opération. Cette opération est réalisée dans une démarche environnementale ambitieuse conforme aux engagements RSE du groupe permettant d'obtenir la certification BREEAM Excellent. Les toitures des immeubles sont entièrement équipées de panneaux photovoltaïques produisant de l'énergie décarbonée disponible pour les exploitants en autoconsommation ou réinjectée sur le réseau EDF. »

LUC PAPILLON

Directeur général Activités Logistiques

850 000 m²

d'espaces logistiques réalisés partout en France



Logistique urbaine : une acquisition structurante

Altarea affiche aujourd'hui de fortes ambitions sur le marché de la logistique urbaine. En 2023, le Groupe a ainsi effectué une acquisition structurante, avec un entrepôt de distribution opéré par DHL Express à Vitry-sur-Seine. Bénéficiant d'une localisation exceptionnelle à proximité du périphérique parisien, cet actif à fort potentiel dispose d'une superficie bâtie de 7 600 m² et d'une capacité de traitement allant jusqu'à 10 000 colis par jour. Altarea Logistique Urbaine va y réaliser un ambitieux programme de rénovation pour répondre aux enjeux énergétiques et environnementaux, assurer une mise aux normes réglementaires et améliorer l'efficacité et la sécurité de l'exploitation par DHL.

Une nouvelle offre d'épargne immobilière pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier

En 2023, Altarea Investment Managers, nouvelle société de gestion d'Altarea, a lancé sa première SCPI, Alta Convictions. Avec une ambition : saisir les opportunités d'investissement générées par le nouveau cycle immobilier. Si la hausse massive des taux et les nouveaux modes de travail et de consommation peuvent provoquer des problématiques de valorisation et de liquidité sur certains fonds immobiliers existants, ils peuvent aussi générer de nouvelles opportunités.

Alta Convictions a ainsi été conçue pour investir les thématiques porteuses dans le marché actuel, comme le commerce, la logistique du dernier kilomètre ou les résidences gérées, afin de proposer une épargne performante et responsable. En janvier 2024, la SCPI a réalisé sa première acquisition : un actif de commerce situé au cœur du 10^e arrondissement de Paris, loué par une enseigne alimentaire de premier plan.

NOS OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- 6% : c'est l'objectif de performance de la SCPI Alta Convictions
- 100% des acquisitions d'actifs immobiliers feront l'objet d'une due diligence ESG



« Notre ambition est de devenir un partenaire de référence des conseillers en gestion de patrimoine, avec une offre resserrée tournée vers le nouveau cycle immobilier. Nous nous appuyons sur une expertise complète en immobilier, en privilégiant dans un premier temps des actifs porteurs dans le marché actuel, tels que le commerce, et la logistique urbaine. »

MARC-OLIVIER PENIN

Directeur général d'Altarea IM



Création d'une plateforme européenne de dette immobilière

En 2023, Altarea et Tikehau Capital ont lancé ensemble une plateforme européenne de dette immobilière offrant des solutions de financement aux investisseurs, confrontés à une importante pénurie de liquidités sur le marché. Le fonds pourra financer un large spectre d'actifs immobiliers, tels que des bureaux, des commerces, des biens industriels, des logements, des infrastructures logistiques et de l'hôtellerie.

200 M€
mis en commun
par Altarea et Tikehau

Nouvelles activités : bâtir des infrastructures d'avenir

Altarea entend contribuer positivement au développement responsable des territoires, en participant au développement d'infrastructures indispensables pour accompagner leurs transitions énergétiques et digitales. Pour cela, le Groupe met en œuvre son expertise dans la conduite de projets complexes, pour développer de nouvelles activités, en partenariat avec les acteurs de ces territoires.

Pour Altarea, la production d'énergies renouvelables s'inscrit comme une évidence. Le Groupe aspire à devenir un acteur majeur de la transition énergétique, en contribuant aux investissements nécessaires à la souveraineté énergétique du pays. Il entend développer cette activité de manière responsable, en proposant des solutions financièrement vertueuses à tous les acteurs concernés : collectivités territoriales, entreprises, acteurs du monde agricole ou propriétaires fonciers.

En outre, pour apporter des réponses concrètes au développement exponentiel des usages digitaux qui induit des besoins en forte croissance en matière de stockage et d'échange de données, Altarea a acquis en 2022 Nation Data Center, hébergeur français engagé pour un numérique responsable. Son objectif : développer un réseau de data centers à taille humaine, local, souverain et écoresponsable.

NOS OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Créer et opérer un réseau de 15 data centers en France : souverains, locaux et écoresponsables
- Atteindre 500 MWh en quelques années de production, et 400 MWh maîtrisés, dont 165 MWh sécurisés

De nouveaux leviers pour la transformation des territoires



« Chez Altarea, nous avons toujours lancé de nouvelles activités quand nous sentions qu'il y avait un besoin sociétal, c'est dans nos gènes ! La preuve, c'est que le Groupe est déjà

l'un des leaders de l'immobilier les plus diversifiés en France, et ceci depuis longtemps. Aujourd'hui, nous sommes porteurs de nouveaux leviers pour accompagner les transformations urbaines, au service des territoires. Nous sommes notamment convaincus de pouvoir accompagner la transition énergétique, en mobilisant notre expertise en matière de projets immobiliers. Nous nous positionnons, par exemple, sur les infrastructures d'énergies renouvelables – notamment photovoltaïques – car nous voulons participer à la production d'énergie verte en répondant à une demande très forte. Et nous avons toutes les expertises nécessaires pour développer efficacement ces projets exigeants. Même chose sur les data centers : le Groupe veut accompagner les nouveaux usages digitaux, tout en répondant à une pénurie de sites écoresponsables sur ce marché en forte croissance. »

NICOLAS DEUZÉ

Directeur de la diversification, groupe Altarea



La Vigie, Geispolsheim (67), centre commercial. Installation de la première ombrière solaire d'Altarea sur la toiture du parking du centre commercial

1 207

panneaux installés pour produire l'équivalent de la consommation en électricité de 106 foyers par an (500 MWh)

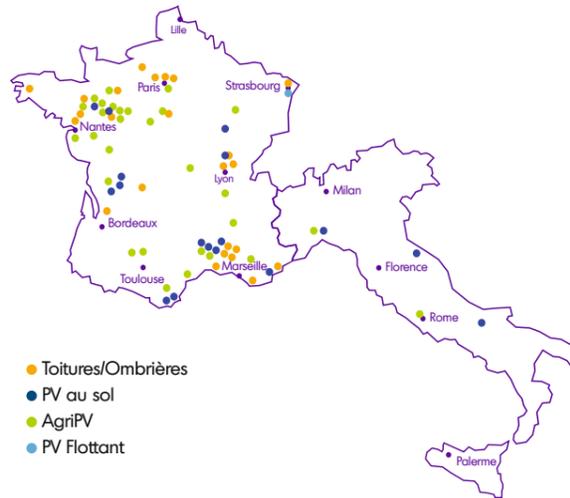
Altarea Energies Renouvelables : accompagner la transformation durable des territoires

Altarea entend contribuer à la transition énergétique des territoires vers des sources d'énergie décarbonée, avec des solutions opérationnelles et efficaces sur les plans économique et environnemental.

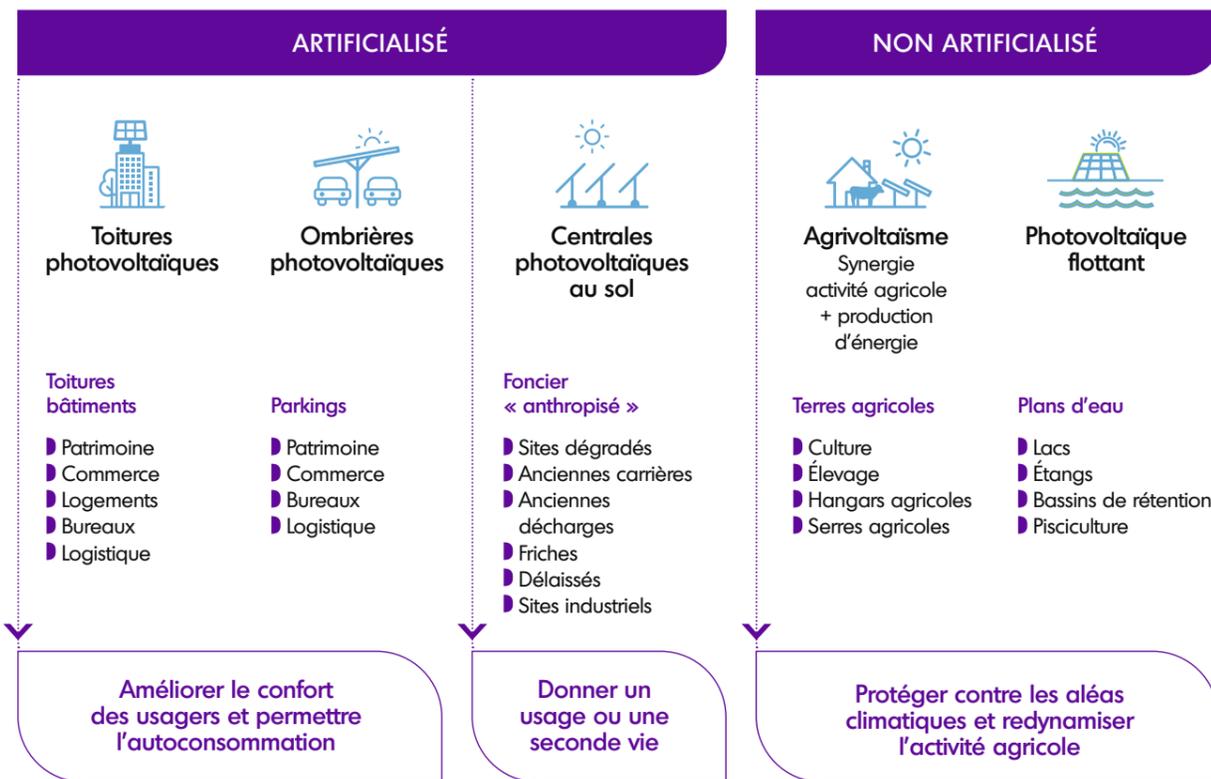
Dans un premier temps, Altarea Energies Renouvelables a donc fait le choix stratégique de se concentrer sur le photovoltaïque, en proposant des toitures et ombrières photovoltaïques, des centrales photovoltaïques au sol, de l'agrivoltaïsme et du photovoltaïque flottant. Fiable et performante, avec de faibles coûts d'installation et un entretien facile, cette technologie est en effet peu polluante, compétitive et distribuée sur tout le territoire.

L'ambition du Groupe bénéficie d'un cadre réglementaire favorable et d'une demande en électricité verte qui va continuer à croître.

LES PROJETS DÉJÀ MENÉS PAR ALTAREA ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES TERRITOIRES



Typologie des projets menés par Altarea Energies Renouvelables



Déployer un réseau de data centers pour un numérique responsable

Concernant les data centers, on observe aujourd'hui un manque d'offres adaptées pour les entreprises de taille intermédiaire, une forte concentration des sites en Île-de-France, ainsi qu'une attente majeure sur les performances environnementales et énergétiques de ces infrastructures, qui représentent déjà 16 % de l'empreinte carbone numérique en France. Les clients sont aussi particulièrement soucieux de la souveraineté numérique.

Nation Data Center est un hébergeur français engagé pour un numérique responsable. Présent dans les principales métropoles françaises, son réseau de data centers à taille humaine permet l'hébergement de serveurs au plus proche. Durables et résilients, nos data centers sont conçus et exploités de manière décarbonée. Précurseurs en termes d'efficacité énergétique, ils priorisent les énergies renouvelables.



- 30%
d'énergie consommée par le futur data center NDC de Noyal-sur-Vilaine

Deux nouveaux data centers écoresponsables d'ici à 2025

À Noyal-sur-Vilaine, près de Rennes, Nation Data Center va ouvrir un data center de 3000 m². Avec une capacité informatique de 3 MW, il sera doté d'une technologie de refroidissement par circulation d'air économe en énergie, le free cooling. À Val-de-Reuil, dans l'Eure, le futur site de 7000 m² permettra, quant à lui, de répondre aux besoins des entreprises du territoire rouennais, mais aussi du bassin parisien. Il disposera d'un système de refroidissement par géothermie de surface sans consommation d'eau, grâce à un pompage et une réinjection dans la nappe phréatique.



Comment l'immobilier peut-il être vecteur de lien social et de vivre-ensemble ?

► 64%

des Français estiment que les liens sociaux entre les habitants d'une même zone géographique se sont dégradés depuis 20 ans⁽¹⁾

(1) « Le regard des Français sur l'évolution des liens sociaux en France », étude Ifop pour l'Odas, 2021.

► 30%

des seniors sont ouverts à un changement de logement dès aujourd'hui, et 50% se montrent critiques sur certains aspects de leur logement actuel (fonctionnalité, sécurisation...)⁽²⁾

(2) Étude Viavoice x Cogedim Club (nouvellement Nohée), octobre 2023.

Faire de l'immobilier, c'est répondre à des besoins essentiels de notre société. C'est tout d'abord anticiper et accompagner les grandes évolutions démographiques et sociologiques. C'est, par exemple, apporter des solutions concrètes de logement pour les seniors, qui vont être de plus en plus nombreux dans les prochaines décennies, ou concevoir des écoles en phase avec les nouveaux usages en matière d'enseignement. Ces deux domaines ont été au cœur de la stratégie d'Altarea cette année.

Autre enjeu de taille : agir concrètement pour développer le lien social dans la ville. Cela passe le plus souvent par des lieux physiques adaptés : des quartiers qui mixent les usages urbains – logement, bureaux, commerces – et favorisent les interactions, des espaces d'échanges et de rencontres comme les tiers-lieux ou les équipements sportifs, les nouveaux formats d'habitat tels que le coliving ou les logements intergénérationnels...

Les grands acteurs de l'immobilier ont donc un rôle clé à jouer pour favoriser le vivre-ensemble et Altarea entend montrer la voie dans ce domaine. En développant un large éventail d'offres d'habitat, incluant des logements sociaux et intermédiaires, le Groupe s'attache par ailleurs à répondre à un autre besoin essentiel : pouvoir loger tout le monde. Pour lutter contre les risques d'exclusion, Altarea développe avec son partenaire Habitat & Humanisme des logements pour les personnes en difficulté, avec l'objectif de recréer des liens sociaux.

POUR LA SOCIÉTÉ

Répondre aux nouveaux besoins de logements des seniors

Présent depuis dix ans sur le marché du logement des seniors, Altarea a choisi d'aller plus loin pour répondre à un double enjeu. D'une part, un afflux démographique sans précédent, avec un nombre de seniors de 75 à 84 ans qui progressera de 49% entre 2020 et 2030. Et, d'autre part, une profonde évolution sociologique, avec des attentes accrues des seniors d'aujourd'hui en matière de liberté, de lien social et de plaisir de vie. Dans ce contexte, le Groupe s'est mis en ordre de marche pour renforcer son offre en matière de résidences services seniors : encore méconnues, elles représentent en effet une troisième voie à fort potentiel, entre le maintien à domicile et l'Ehpad, permettant de conjuguer indépendance, intimité, fonctionnalité, sécurité et contacts sociaux. En 2023, Altarea a ainsi racheté Sopregi/Sopregim, principal exploitant du réseau des 23 résidences services seniors Les Hespérides, marque historique et référente du secteur. Le Groupe a aussi fait évoluer le positionnement de sa marque Cogedim Club, devenue Nohée. En capitalisant sur ses

fondamentaux – qualité immobilière, localisation en centre-ville et esprit « maison de famille » – elle proposera dès 2024 une gamme de services repensée et enrichie. Avec 11 nouvelles résidences qui ouvriront leurs portes en 2024 et 2025, Nohée a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici à 2026. Enfin, Altarea a choisi de réunir l'ensemble de ses solutions de logement pour les seniors au sein d'un nouveau pôle d'activité dédié, ARIAS (Altarea Résidences Intergénérationnelles Avec Services). Dans le futur, de nouveaux formats de logements pour les seniors pourront être développés, comme le coliving ou l'habitat intergénérationnel.



« Pour accompagner des mutations démographiques et sociologiques profondes, Altarea change d'échelle sur l'habitat senior. Avec l'acquisition stratégique des Hespérides, marque historique du secteur et référente des résidences seniors en propriété, et avec l'enrichissement de l'offre de services et le renouvellement de l'identité de sa marque Cogedim Club, devenue Nohée, pour encore mieux servir les attentes des seniors d'aujourd'hui et de demain, notre ambition est de faire du Groupe un acteur incontournable sur ce marché. C'est dans cet esprit que nous avons créé le pôle ARIAS, afin de proposer une offre complète et diversifiée en matière d'habitat senior et intergénérationnel. »

JÉRÔME NAVARRE

Directeur général de Nohée et d'Altarea Résidences Intergénérationnelles Avec Services



Nos résidences services seniors (RSS), réponse aux nouveaux besoins des aînés

Selon une étude Cogedim Club (nouvellement Nohée)⁽¹⁾, les seniors d'aujourd'hui veulent prioritairement être en forme physiquement, continuer à apprendre de nouvelles choses et vivre à leur rythme, avec une vie sociale nourrie. S'ils sont attachés à leur logement, c'est pour des raisons plus fonctionnelles qu'affectives. Dans ces conditions, la résidence services seniors présente à leurs yeux plusieurs avantages : un logement pratique, la proximité des commerces et des services, l'accessibilité, un cadre sécurisé, la restauration à la carte et les liens sociaux.

(1) Étude menée par Viaoice pour Cogedim Club (nouvellement Nohée) en 2023.



Villa Gabrielle, Asnières (92), résidence service seniors Nohée réalisée par Pitch Immo, nouvellement Woodeum x Pitch Immo

Accompagner les nouveaux usages en matière d'éducation

La France compte aujourd'hui 3 millions d'étudiants. Avec le développement de nouveaux modes d'enseignement plus collaboratifs et parfois à distance, la montée en puissance des enjeux environnementaux, l'obsolescence du parc d'établissements d'enseignement supérieur, l'immobilier d'enseignement doit aujourd'hui se transformer. Avec son expertise de premier promoteur en immobilier d'entreprise

en France et une présence historique dans toutes les métropoles régionales, Altarea possède une longueur d'avance pour y parvenir. Fondant son approche sur l'hybridation des bâtiments, la convertibilité des espaces, le bien-être des utilisateurs et l'exemplarité environnementale, le Groupe confirme ses fortes ambitions dans le domaine de l'éducation.



emlyon business school, Lyon (69), Cogedim. Architecte : PCA-Stream. Livraison : 2023

Un nouveau campus multifonctionnel pour emlyon business school

Après deux ans de travaux, Altarea a remis à emlyon business school les clés de son nouveau campus de 30 000 m², au cœur du 7^e arrondissement lyonnais. Entièrement pensé pour répondre aux nouveaux usages des enseignants et des étudiants, ce campus d'excellence est 100% flexible et réversible, avec des espaces multifonctionnels et modulables répondant au besoin d'hybridation inscrit dans la stratégie pédagogique d'emlyon business school. Connecté à la ville avec en rez-de-chaussée une brasserie, une boulangerie et une bibliothèque ouvertes au public, le bâtiment se distingue aussi en matière de santé et de bien-être des utilisateurs (qualité de l'air, acoustique, luminosité, confort, etc.). Bénéficiant d'une conception bioclimatique, il affiche des performances énergétiques de premier plan, notamment grâce à 500 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.

7 500 m²
d'espaces collaboratifs et expérientiels pour 7 800 personnes

10

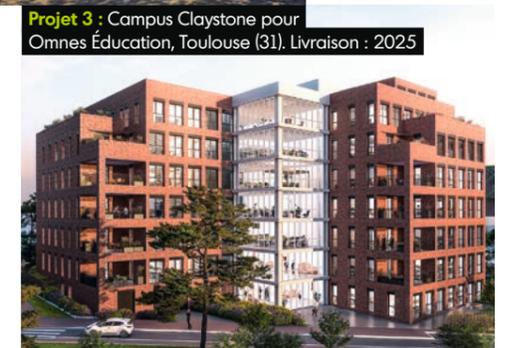
projets d'immobilier d'enseignement développés ou en cours de développement par le Groupe partout en France



Projet 2 : Campus Flagship pour l'Essca, Aix-en-Provence (13). Livraison : 2025



Projet 1 : Campus Adriana pour l'Epitech, Marseille (13). Livraison : avril 2023



Projet 3 : Campus Claystone pour Omnes Éducation, Toulouse (31). Livraison : 2025

POUR LA SOCIÉTÉ

Concevoir des projets qui créent du lien social

Altarea est aujourd'hui leader sur le développement de grands quartiers mixtes conjuguant de multiples usages. C'est d'abord le résultat d'une conviction : au-delà de leurs bénéfices environnementaux liés à la réduction des déplacements, ils offrent une multitude d'opportunités pour créer des liens sociaux. En pratiquant du sport, en se rendant dans un tiers-lieu, en se parlant dans un nouveau commerce ou en vivant dans une résidence intergénérationnelle, des personnes de tous horizons et de tous âges peuvent se rencontrer.

Ces quartiers mixtes ont ainsi une capacité avérée à rendre la ville plus vivante, plus agréable et plus inclusive, comme le Groupe en a fait la preuve avec des opérations emblématiques à Issy-les-Moulineaux, Bezons ou Massy. Avec sa plateforme de compétences unique, Altarea est capable de mobiliser toutes les expertises indispensables (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...) pour créer ces « morceaux de ville » au service d'une proximité heureuse.



Bobigny Cœur de Ville, Bobigny (93), **Altarea Commerce**. Architectes : TVK, CoBe, Lambert Lénack, Hardel Le Bihan Architectes, Barrault Pressacco et Bartolo-Contré. Livraison : 2025

195 chambres dans la résidence étudiante prévue dans le quartier

Bobigny Cœur de Ville : d'un centre commercial à un nouveau centre-ville

Au cœur de la ville de Bobigny, Altarea transforme l'ancien centre commercial Bobigny 2 en un écoquartier mixte pour tous. Le nouveau site intégrera près de 1 200 logements, une résidence étudiante, 10 000 m² de bureaux, une crèche, un cinéma, une grande surface alimentaire et une trentaine de boutiques en plein air sur 13 000 m². Avec une emprise ramenée au niveau du sol naturel, il sera plus facilement relié aux autres lieux du centre-ville grâce à des voies piétonnes. Une application de quartier et une conciergerie favoriseront le vivre-ensemble.

La Cité de la Gastronomie : échanges et partage de savoirs au menu

En 2022, le groupe Altarea remporte l'appel à projets initié par le syndicat mixte de la Cité internationale de la Gastronomie Paris-Rungis et prend ainsi la charge de faire rayonner la gastronomie française au sein d'un quartier mixte de plus de 43 000 m³. Situé aux abords du marché d'intérêt national de Rungis (MIN), ce futur quartier comprendra notamment une halle alimentaire, un espace culturel et un campus de formation, ayant pour thématique commune la gastronomie.

La Cité internationale de la Gastronomie Paris-Rungis, Rungis (91), **Altarea**; logements, commerces, restaurants, campus, centre de congrès, espace culturel, jardin pédagogique. Architectes : Carmen Santana (Archikubik), Michel Guthmann (MG-AU) et Marc Mimram. Livraison : 2028



La Halle aux cheminées, tiers-lieux. Architecte : D&A. Livraison 2025

Quartier Guillaumet : un quartier construit pour et avec ses habitants

À Toulouse, le nouveau quartier Guillaumet, qui s'étendra sur plus de 100 000 m², a été pensé par Altarea comme un lieu d'interactions. Avec 5 800 m² de commerces et services, 500 m² de bureaux et 200 logements dont une résidence intergénérationnelle, il attirera en effet des publics très variés. Les équipements et espaces favorisant le lien social tiennent par ailleurs une place prépondérante dans le projet, avec 2 tiers-lieux, plusieurs structures sportives – comme 6 courts de tennis inaugurés en 2023 – et un jardin public. Lancée en 2018, l'opération a bénéficié d'une démarche de coconception approfondie avec ses futurs résidents et visiteurs. De nombreuses contributions et actions de consultation lors des travaux ont en effet permis de faire progresser le projet.

2 tiers-lieux pour favoriser les échanges et les rencontres

POUR LA SOCIÉTÉ

Concevoir des projets qui créent du lien social



Gare de l'Est, Paris (75), **Altarea Commerce**; commerces, bureaux, restaurants. Architectes : Tolila + Gilliland. Livraison 2026

Gare de l'Est : transformer des lieux de flux en lieux de vie

Après avoir transformé la gare de Paris-Montparnasse, Altarea va donner un nouveau souffle à celle de Paris-Est. Le Groupe va ainsi créer 400 m² d'espaces de restauration inédits, ouverts sur la ville grâce à des terrasses. Par ailleurs, l'objectif est également de proposer une offre de commerces renouvelée, contribuant à faire de la gare un lieu de rencontres entre des publics très variés : riverains, salariés du quartier ou les 100 000 voyageurs qui la fréquentent chaque jour.

400 m²

d'espaces de restauration attractifs et inédits

Synapses : un programme mixte à forte dimension collective

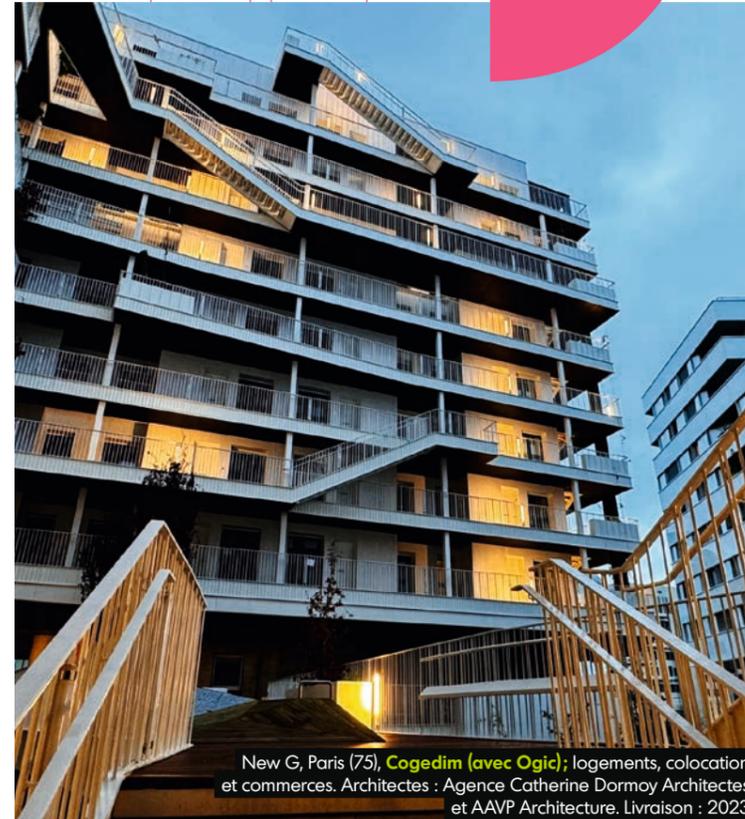
À Courbevoie, le vaste projet mixte Synapses, développé par Pitch Immo, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, intégrera deux bâtiments de coliving. Composés de grands appartements dotés d'espaces communs, ils renforceront l'ambition de mixité et de diversité du projet, en s'adressant notamment à de jeunes actifs et salariés. Des salles de coworking, de projection, de musique et divertissement, de sport, ainsi qu'un *social lounge*, des jardins communs et un rooftop constitueront des lieux de convivialité et de partage pour les résidents.

22

appartements en coliving



Synapses, Courbevoie (92), **Pitch Immo**; logements, commerces. Architecte : Atelier(s) Alfonso Femia. Livraison : 2026



New G, Paris (75), **Cogedim (avec Ogic)**; logements, colocation et commerces. Architectes : Agence Catherine Dormoy Architectes et AAVP Architecture. Livraison : 2023

New G : un village vertical novateur au service du lien social

Dans le 13^e arrondissement de Paris, Cogedim a réalisé avec Ogic un ensemble résidentiel novateur en bois de 132 logements. Sa particularité ? Avoir été conçu selon le principe du *nudge*, cette méthode douce issue des sciences comportementales encourageant les comportements vertueux des individus, en contournant leurs biais cognitifs. Cette méthode s'incarne notamment dans des aménagements qui incitent aux économies d'énergie ou facilitent les interactions avec les autres résidents. Au sein de chaque habitation, les écogestes sont encouragés par des équipements, avec, par exemple, un pommeau de douche qui s'allume selon la consommation d'eau. Les habitants peuvent par ailleurs se retrouver autour d'un parcours ludique et sportif, d'un atelier de bricolage ou encore sur un rooftop équipé d'un *kitchen club*, d'une serre, d'un cinéma de plein air et d'une bibliothèque, toujours dans une logique de partage pour créer du lien social.

7

espaces partagés avec des équipements pour créer des liens entre les résidents

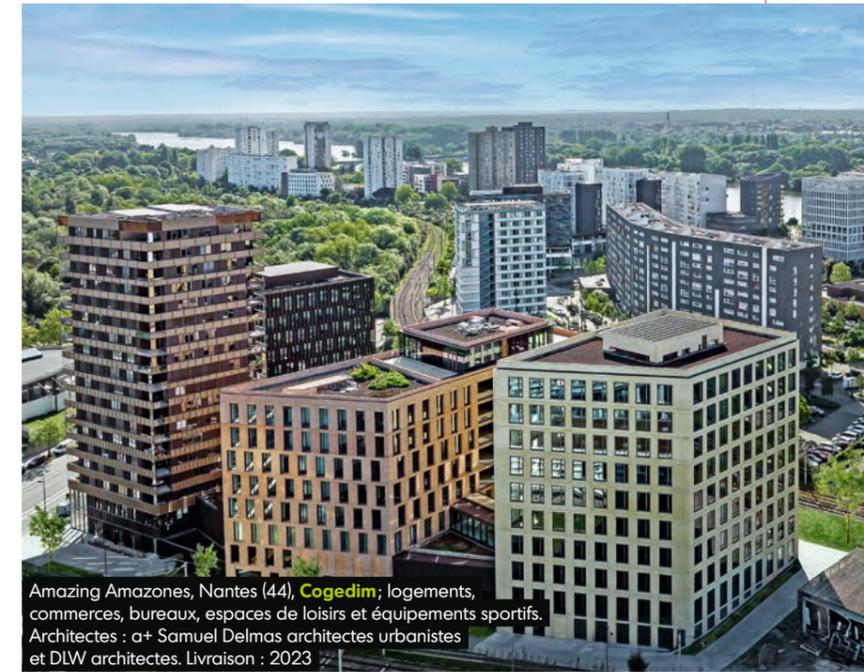
Amazing Amazones & Laô : le pouvoir fédérateur du sport



« Avec ses bureaux, ses logements et son multiplexe sportif, le grand projet mixte Amazing Amazones & Laô de 25 500 m² à Nantes incarne à 100 % notre conception de la ville du quart d'heure. Une ville qui favorise la création de lien social et l'attractivité des quartiers, tout en réduisant les déplacements et donc les impacts sur l'environnement. »

PASCALE MONGEREAU

Directrice Immobilier d'entreprise
Cogedim région Ouest



Amazing Amazones, Nantes (44), **Cogedim**; logements, commerces, bureaux, espaces de loisirs et équipements sportifs. Architectes : a+ Samuel Delmas architectes urbanistes et DLW architectes. Livraison : 2023

POUR LA SOCIÉTÉ

Partenariat avec Habitat & Humanisme : de nombreuses concrétisations

Voici près de quarante ans qu'Habitat & Humanisme lutte contre l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, en agissant en faveur du logement, de l'insertion et de la récréation de liens sociaux. Depuis 1985, l'association a déjà produit ou mobilisé 10 000 logements adaptés aux divers publics en précarité. Partenaire fidèle d'Habitat & Humanisme depuis 2006, Altarea a contribué à réaliser plus de 1 000 logements, avec une activité particulièrement soutenue en 2023, notamment sur les résidences intergénérationnelles. À Toulouse, les résidences L'Envol et Jean-Paul Fontan ont, par exemple, ouvert leurs portes, incluant respectivement 80 et 36 logements. La première accueillera des familles, des seniors, des adultes en situation de handicap ou des jeunes en insertion et la seconde sera

destinée à des personnes à faibles ressources souffrant d'isolement, des familles monoparentales ou de jeunes travailleurs indépendants. Composée de 22 logements, la maison intergénérationnelle Aspasia a elle aussi été inaugurée, à Arcueil. Tous ces lieux disposent d'espaces collectifs animés par une équipe bénévole de proximité, permettant de partager des moments de convivialité. En 2023, l'engagement d'Altarea s'est aussi manifesté à l'occasion de l'Heure Solidaire, un événement créé par Habitat & Humanisme au profit des plus fragiles. Les équipes de Cogedim Grand Lyon ont ainsi proposé une collation aux visiteurs du tiers-lieu de quartier L'Escale solidaire. À Paris, le Groupe a organisé une visite privée de l'Opéra-Comique pour 17 résidents et bénévoles de l'association.

21 résidences intergénérationnelles financées par le partenariat entre Altarea et Habitat & Humanisme, soit près de 450 logements

10 000 logements solidaires réalisés par Habitat & Humanisme depuis 15 ans



La Maison d'Aspasia, à Arcueil, résidence intergénérationnelle et habitat inclusif de 22 logements.



L'Envol, à Toulouse, Quartier Guillaumet, maison intergénérationnelle et inclusive. 42 logements inclusifs et des espaces partagés.

Des collaborateurs solidaires qui créent du lien dans la cité

En 2023, Altarea a lancé « Tous engagés pour vos projets solidaires », un concours interne inédit. Le principe : mettre à l'honneur et soutenir financièrement des projets solidaires portés par des collaborateurs, reflétant les valeurs d'audace, de créativité et de sens collectif du Groupe. Le dispositif fait partie intégrante de la politique de mécénat d'Altarea, qui s'articule autour de trois piliers : les actions sociales, le soutien à la culture et le développement économique des territoires.

8 projets primés par le dispositif « Tous engagés pour vos projets solidaires »



Les projets solidaires gagnants



Le projet de Lucie Delaval pour l'association École Monique Apple L'École Monique Apple accueille des femmes primo-arrivantes entre 18 et 55 ans, avec des diplômes ou une expérience professionnelle dans leur pays d'origine et dont l'insuffisante maîtrise du français est le principal frein pour avoir accès à l'emploi.

LUCIE DELAVAL

Directrice technique adjointe RSE Cogedim, au profit de l'association École Monique Apple



Le projet de Guillaume Hubault pour l'Association Capucine Depuis 1996, l'Association Capucine se bat pour renforcer les chances de guérison des malades atteints de leucémie ou d'autres maladies graves du sang. L'engagement de l'organisme s'articule autour de trois missions : le soutien de la recherche médicale, la sensibilisation auprès de potentiels donneurs et le soutien moral pour les malades et leurs proches.

GUILLAUME HUBAULT

Directeur du développement Altarea Logistique, au profit de l'Association Capucine



Le projet de Julie Pasquet pour l'association La Cocotte Solidaire La Cocotte Solidaire est une association nantaise qui permet de lutter contre le gaspillage alimentaire et l'isolement social grâce à la création d'une cantine participative ouverte à toutes et à tous.

JULIE PASQUET

Assistante développement Logements/ Immobilier d'entreprise Cogedim Nantes, au profit de l'association La Cocotte Solidaire



Le projet de Hevin Leus pour l'association ST One Cette association porte l'initiative « Basket et devoirs », un programme qui combine pratique du basket et accompagnement aux devoirs de jeunes de 11 à 13 ans de quartiers populaires. L'objectif de ce projet est de permettre à des enfants qui ne partent pas en vacances scolaires de bénéficier d'un accompagnement éducatif complet et de lutter contre les inégalités et le décrochage scolaire.

HEVINS LEUS

Chargé de rémunération et avantages sociaux direction des ressources humaines Groupe, au profit de l'association ST One

Quelles solutions pour permettre à l'immobilier bas carbone de changer vraiment d'échelle ?

► **23%**

des émissions de gaz à effet de serre (GES) causées par le secteur du bâtiment en France⁽¹⁾

⁽¹⁾ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, octobre 2022.

► **43%**

des consommations énergétiques annuelles de la France proviennent du secteur du bâtiment⁽²⁾

⁽²⁾ Ibid.



Si le secteur immobilier est directement impacté par les effets du changement climatique – vagues de chaleur, tempêtes, tensions sur la ressource en eau... – il porte aussi une responsabilité importante dans ce phénomène : en France, près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre sont en effet générées par les activités liées au bâtiment.

Face à ces défis, les grands acteurs du secteur comme Altea ont donc un rôle essentiel à jouer. Car, nous en sommes plus que jamais convaincus, des solutions existent. Encore faut-il agir pour faire vraiment bouger les lignes. La décarbonation est ainsi au cœur de notre stratégie depuis plusieurs années, avec un objectif clair : être une entreprise exemplaire dans ce domaine.

Notre ambition aujourd'hui est de changer d'échelle, d'aller plus loin et plus rapidement pour accélérer la transition de notre secteur vers le bas carbone. Réhabilitation, performance énergétique des bâtiments, économie circulaire, choix des matériaux, réduction des déchets... Les solutions sont multiples ! À nous de les développer plus largement et d'amplifier notre impact positif pour la ville et ses habitants.

Notre stratégie pour agir plus vite

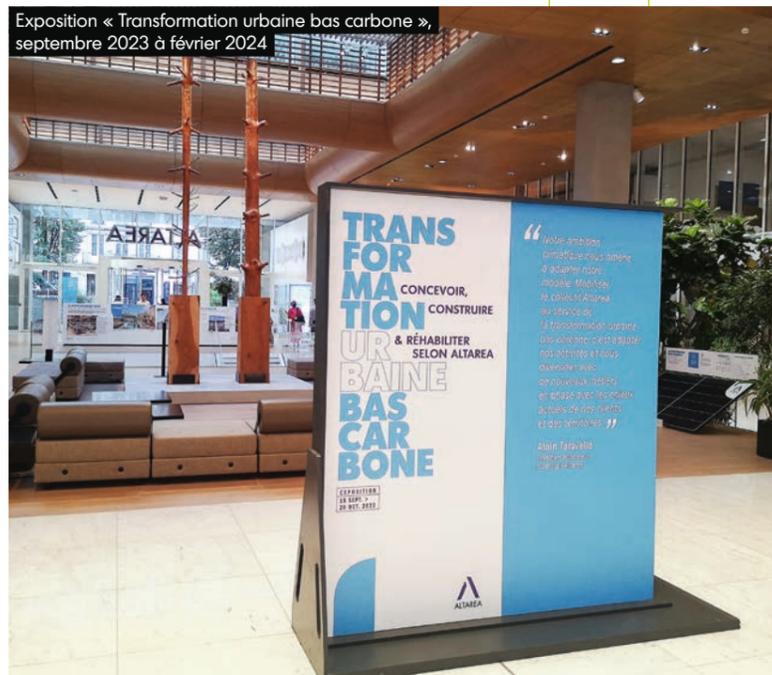
Engagé pour la transformation urbaine, Altarea a une responsabilité forte : celle d'agir avec les autres acteurs pour accélérer la trajectoire bas carbone des villes. Pour cela, nous avançons et nous nous engageons concrètement depuis plus de dix ans, avec une stratégie construite au quotidien autour de trois axes. D'abord, atténuer notre empreinte carbone. Cela passe par des réhabilitations et des rénovations, le choix de matériaux bas carbone, notamment le bois massif, la réalisation de bâtiments plus économes en énergie, l'intégration de la nature en ville, ou encore la sensibilisation des occupants. En développant des quartiers mixtes avec toutes les fonctions sociales essentielles, nous contribuons aussi à réduire les émissions de CO₂ en limitant l'étalement urbain et les déplacements qu'il induit. Ensuite, s'adapter aux effets du changement climatique. Alors que les températures vont être plus élevées et les événements climatiques extrêmes plus fréquents, Altarea développe un plan d'action dédié, lui permettant d'anticiper et d'adapter ses actifs et ses opérations face à ces nouveaux risques. Il s'agit notamment de garantir aux résidents un bon confort thermique en été, avec des solutions passives de confort d'été. Une fois analysés les risques climatiques, nous intégrons des solutions de rafraîchissement naturel à nos projets dès leur conception.

Cela nous conduit à réfléchir à l'orientation et à la ventilation des bâtiments, à leur végétalisation ou encore à la préservation et à la création de terrains de pleine terre. Enfin, avoir un temps d'avance et anticiper les demandes de nos parties prenantes. C'est notamment pour cela que notre Groupe a décidé d'associer les forces complémentaires des marques Woodeum et Pitch Immo, pour créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone. C'est aussi pour aller plus loin qu'Altarea a cette année lancé Jouvence, nouvelle marque dédiée à la rénovation des passoires thermiques, et créé une nouvelle activité de production d'énergie photovoltaïque, Altarea Energies Renouvelables.

- ▶ **- 42%** d'émissions de CO₂ depuis 2019
- ▶ **48,1%** part du chiffre d'affaires d'Altarea aligné avec la taxonomie européenne

Un événement dédié au bas carbone, pour partager nos savoir-faire

Du 18 septembre 2023 au 28 février 2024, le Groupe a organisé « Le mois de l'immobilier bas carbone », un programme d'événements internes et externes pour mieux faire connaître ses engagements dans la transition bas carbone. Une exposition dans le hall du siège d'Altarea a permis de présenter de manière pédagogique les actions et réalisations du Groupe en faveur du climat. Un programme de conférences, de visites de chantiers et d'animations ludiques a été développé pour les collaborateurs. Lors du Sibca, le Salon de l'immobilier bas carbone, où le Groupe était présent, des experts d'Altarea ont également participé à plusieurs conférences, sur la géoénergie, le bas carbone pour tous et les solutions bas carbone pour les investisseurs et utilisateurs immobiliers.



Pour en savoir plus sur nos actions pour le climat, consultez notre Rapport Climat 2023



Flora, Nanterre (92), **Woodeum**; bureaux, commerces, logements. Architectes : Mickael Green Architecture et CALQ. Livraison : 2024



High Garden, Rueil-Malmaison (92), **Pitch Immo**; logements, espaces verts. Architecte : Hamonic+Masson & Associés. Livraison : 2023



Fusion Woodeum x Pitch Immo, pour créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone

En juin 2023, Altarea a annoncé la fusion de ses deux marques Woodeum et Pitch Immo pour créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone. Le Groupe capitalise ainsi sur les forces et les complémentarités de deux marques reconnues : Woodeum, pour sa maîtrise du bas carbone et son leadership dans la construction en bois massif et Pitch Immo, pour son implantation territoriale et ses compétences globales. Avec ce projet d'avenir, Altarea compte changer d'échelle pour répondre aux enjeux de la transition climatique.

Jouvence, pour accélérer la rénovation énergétique des logements anciens

Vétustes ou inadaptés aux besoins actuels, de très nombreux logements anciens sont devenus de véritables passoires thermiques, aux consommations énergétiques très élevées. La loi prévoit d'ailleurs d'interdire à la location des biens présentant un diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveaux G, F et E respectivement en 2025, 2028 et 2034. Il y a donc urgence à apporter des réponses opérationnelles massives à ce besoin immense de rénovation énergétique des logements et de préservation du bâti existant. C'est pour cela qu'Histoire & Patrimoine a lancé une nouvelle activité sous la marque Jouvence. Sa vocation : donner une nouvelle vie à des logements anciens, en conjuguant le confort du neuf et le charme de l'ancien, avec pour objectif d'améliorer leur DPE à un niveau D minimum. Confirmant sa mobilisation en faveur d'un immobilier vertueux, Histoire & Patrimoine étend ainsi son action à l'ensemble de l'immobilier ancien.



POUR LE CLIMAT

Économie circulaire en immobilier : des solutions existent

247 millions de tonnes de déchets par an, soit deux tiers des déchets nationaux : c'est ce que le secteur de la construction génère chaque année en France. Face à cet enjeu, Altarea applique les principes de l'économie circulaire tout au long du cycle de vie des bâtiments, de leur conception à leur fin de vie, en passant par la construction et l'exploitation. Le Groupe développe ainsi activement le réemploi et le recyclage des matériaux lors de la construction ou de la déconstruction.

Avec une trentaine de grands acteurs de l'immobilier, il est partenaire du Booster du réemploi, qui, à travers une plateforme digitale, met en relation les maîtres d'ouvrage recherchant des matériaux de réemploi et les acteurs qui en proposent.

70%
de la production totale de déchets industriels banals est causée par le secteur du bâtiment⁽¹⁾
(1) Ademe, 2018.



Sanatorium de Dreux (28), **Histoire & Patrimoine**; Logements. Architecte : Lympia Lefèvre. Livraison : fin 2025

Sanatorium de Dreux : une seconde vie pour les matériaux



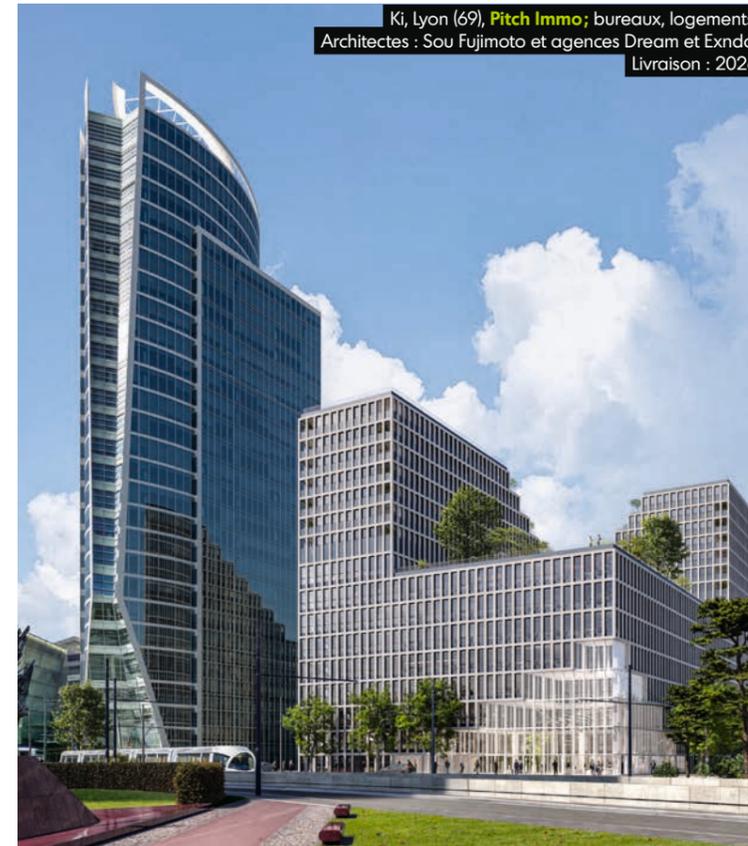
« À Dreux, Histoire & Patrimoine aménage 228 logements dans l'ancienne cité sanatoriale, inscrite au titre des Monuments historiques, en mettant fortement l'accent sur le réemploi des

matériaux. Nous allons, par exemple, nettoyer les gravillons des étanchéités existantes pour les disposer au pied des bâtiments. Les terres issues des travaux de terrassement seront aussi réutilisées dans les jardins. La verrière des cuisines et le plafonnier en plâtre de la salle à manger seront par ailleurs conservés et restaurés. »

ÉMERIC JOURDAN

Directeur de programmes Histoire & Patrimoine

19%
de la masse totale du gisement de déchets du chantier réemployée



Ki, Lyon (69), **Pitch Immo**; bureaux, logements. Architectes : Sou Fujimoto et agences Dream et Exndo. Livraison : 2026

Ki : la régénération au service du réemploi

Situé à proximité immédiate de la gare et du centre commercial Part-Dieu, l'ancien siège de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes fait l'objet d'une vaste opération de régénération menée par Pitch Immo, nouvellement Woodeum x Pitch Immo. S'étendant sur 29 400 m², le programme mixte Ki consiste en une démolition-reconstruction préservant le noyau central de l'immeuble en béton armé. Il intègre une ambitieuse démarche de réemploi, déployée en partenariat avec les sociétés spécialisées R-USE et Minéka. Le béton armé déconstruit est ainsi traité en filière de recyclage, 80 % des déchets seront *in fine* valorisés et 50 % des autres ressources feront l'objet d'un réemploi ou d'un recyclage : des racks à vélos seront, par exemple, fabriqués à partir des anciens faux plafonds.

23
solutions de réemploi des matériaux mobilisées pendant la déconstruction

Le Madeleine : des objectifs de réemploi atteints

À Paris, Altarea réalise une réhabilitation d'ampleur sur Le Madeleine, bâtiment de bureaux et de commerces de 32 000 m², avec une exigence particulièrement forte en matière d'économie circulaire. Des objectifs précis de réemploi des matériaux (même usage sur un même site) ont ainsi été fixés pour chacun des lots du chantier, comme la plomberie, l'audiovisuel, les équipements de cuisine, les sols et plafonds ou le mobilier. 23 caméras, 200 portes en bois et 558 m² de faux plancher seront, par exemple, réemployés sur place. Au total, 26 types de produits et matériaux seront réemployés *in situ* et 13 seront issus du réemploi *ex situ*.

39
produits et matériaux employés et réemployés *in situ* et *ex situ*



Le Madeleine, Paris (75), **Altarea Entreprise**; bureaux, logements. Architectes : Nouvel AOM et RF Studio (intérieur). Livraison : 2026

POUR LE CLIMAT

Généraliser les matériaux à faible impact carbone

Issus de la matière organique renouvelable, les matériaux biosourcés d'origine végétale continuent à stocker le CO₂ absorbé par la plante ou l'arbre même après qu'ils ont été coupés. Chanvre, paille, ouate de cellulose, liège... Altarea teste et développe l'utilisation de ces « puits de carbone » comme matière première dans des projets de construction et de décoration. Parmi eux, le bois occupe une place de choix. Pionnier des immeubles résidentiels bas carbone conçus en bois massif CLT, Woodeum, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, a en effet démontré que l'on peut construire des bâtiments en bois de qualité et de tous types.

Parmi ses engagements : labelliser 100 % de ses résidences BBCA et participer au reboisement des forêts avec ses partenaires certifiés PEFC® ou FSC®. Les autres marques d'Altarea réalisent elles aussi des projets contribuant au développement de la construction bas carbone. Le Groupe utilise également d'autres matériaux bas carbone, comme des matériaux géosourcés issus de ressources d'origine minérale tels que la terre crue ou la pierre sèche. Il étend aussi l'usage du béton bas carbone, qui représente, par exemple, 20 % du béton utilisé pour le projet d'envergure Joia Meridia, à Nice.

Hosta, Paris (75), **Woodeum**; logements, commerces.
Architecte : Hardel Le Bihan Architectes. Livraison : 2024



Hosta : allier bas carbone et agilité par le bois



« Avec Hosta, nous réalisons une prouesse à la fois architecturale et technique, puisque ce foyer de jeunes travailleurs de 8 étages et 114 chambres sera construit au-dessus du périphérique

parisien, à la porte Brancion. Son architecture en bois massif présente un double avantage : une empreinte carbone fortement réduite et un poids du bâtiment divisé par 2. Le bois massif CLT étant 5 fois plus léger que le béton, il permet, en effet, de construire 8 étages, contre 4 en construction traditionnelle. Répondant aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale, RE2020 au seuil 2028, le projet illustre la formidable capacité d'innovation et le savoir-faire unique des équipes de Woodeum, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, et de ses partenaires en matière de construction bas carbone. »

ÉLOÏSE DENIS

Directrice opérationnelle Grands Projets
Woodeum x Pitch Immo

► **- 2 100 tCO₂e**

par rapport à une construction en béton

► **20%**

des 1 500 m³ de bois utilisés pour la construction ont été acheminés en train

Joia Meridia : le béton bas carbone à l'honneur

Le béton bas carbone est fabriqué à partir de composés de ciments industriels intégrant moins de calcaire, un matériau à fort impact carbone. Résultat : son empreinte carbone est fortement réduite par rapport à un béton classique, jusqu'à 70%. Pitch Immo, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, a eu recours à ce matériau bas carbone pour une opération de grande envergure : Joia Meridia, à Nice. 20 % du béton utilisé pour la construction de cet écoquartier s'étendant sur plus de 70 000 m² sera en effet bas carbone. Le projet a remporté le prix « Engagement bas carbone » du classement des promoteurs Innovapresse 2023.



Joia Meridia, Nice (06), **Pitch Immo**; logements, commerces, bureaux, hôtellerie, école, espaces verts. Architectes : Cino Zucchi, Sou Fujimoto, Lambert Lénack. Livraison : T4 2024



Cergy-Pontoise (95), **Woodeum**; logements, équipement culturel, bureaux, espaces verts. Architectes : Leclercq Associés et studio Sanna Baldé. Livraison : 2027

Cergy-Pontoise : une prouesse technique conjuguant rénovation et bois

Sur le site emblématique de l'ancienne patinoire de Cergy-Pontoise, situé au cœur de la ville nouvelle des années 1970, Woodeum, nouvellement Woodeum x Pitch Immo, développe un complexe multifonctionnel de plus de 12 000 m². Pour ce projet d'envergure, l'entreprise conservera au maximum le bâti existant, tout en le restructurant et en faisant la part belle au bois. La structure sera ainsi en bois massif CLT et les façades seront recouvertes d'un bardage acier-métal bas carbone et de menuiseries en bois. L'opération permettra au bâtiment d'être conforme aux performances demandées à l'horizon 2028 de la RE2028.

► **12 000 m²**
pour le complexe multifonctionnel

Vertuo : le bois en art de vivre

À Créteil, la résidence Vertuo met le bois à l'honneur. Ce matériau y est dominant, des structures aux façades, en passant par les planchers. Il contribue aux excellentes performances énergétiques du bâtiment, avec des consommations inférieures de 43 % aux exigences de la RE2020. L'opération a ainsi obtenu le label NF Habitat haute qualité environnementale niveau excellent 7*.



Vertuo, Créteil (94), **Cogedim**; logements, commerces, espaces verts. Architectes : Babin & Renaud. Livraison : 2025

POUR LE CLIMAT

Favoriser la performance énergétique des bâtiments

L'urgence climatique et la hausse des coûts de l'énergie ont déclenché une prise de conscience sur la nécessité de consommer moins et mieux l'énergie. Face à cet enjeu, Altarea veut apporter une contribution significative en favorisant la performance énergétique des bâtiments, sur toutes ses opérations. Cela passe par des solutions variées, comme la conception bioclimatique, l'éclairage intelligent, une isolation et des systèmes de chauffage performants, ou encore le recours aux énergies renouvelables.

Dans ce domaine, le Groupe est partenaire du Booster des énergies renouvelables et de récupération, une alliance de grands acteurs de l'immobilier mobilisés pour accélérer le déploiement d'énergies *in situ*, via l'énergie solaire, la géoénergie ou les *microgrids*. Altarea a également engagé depuis plusieurs années une démarche résolue en faveur du confort d'été, consistant à maintenir des températures intérieures agréables même lors des vagues de chaleur, sans recourir à la climatisation.



PRD Montparnasse, Paris (75), **Altarea Entreprise**, bureaux. Architectes : Diller Scofidio + Renfro associés à SRA Architectes. Livraison : 2027

PRD Montparnasse : les économies d'énergie passent aussi par les façades

Faisant l'objet d'un vaste projet de réaménagement, le bâtiment PRD Montparnasse – ancien siège de CNP Assurances sur le site Maine-Montparnasse, à Paris – bénéficiera de façades bioclimatiques. Entièrement vitrées, elles minimiseront les besoins d'éclairage tout en limitant le recours à la climatisation. Ceci grâce à trois dispositifs : des lames brise-soleil à chaque étage, des écailles métalliques réduisant les apports solaires du matin et du soir et des ouvrants permettant une ventilation naturelle. La consommation d'énergie primaire devrait ainsi être réduite de 39% par rapport à un bâtiment neuf usuel, pour un confort d'été optimisé. Le bâtiment a par ailleurs obtenu les certifications HQE Excellent et BREEAM Excellent, ainsi que la labellisation Effinergie Rénovation.

39% de réduction de la consommation d'énergie primaire pour le bâtiment rénové



Quartier Guillaumet, Toulouse (31), **Cogedim**, logements, commerces, bureaux, tiers-lieux, équipements sportifs. Architecte : Christian Devilliers. Livraison : 2025

Quartier Guillaumet : quand tout un quartier passe en mode bioclimatique

Dans le quartier Guillaumet, à Toulouse, Cogedim mène avec Crédit Agricole Immobilier un vaste projet de renouvellement urbain mixte portant sur plus de 100 000 m². Pour réduire les consommations d'énergie, tous les bâtiments sont conçus en fonction des principes de l'architecture bioclimatique : en cœur d'îlot et en périphérie, des espaces en pleine terre sont, par exemple, privilégiés pour apporter de la fraîcheur. À partir du T3, les logements sont systématiquement traversants ou en angle, bénéficiant ainsi d'une ventilation naturelle. Chaque logement est par ailleurs prolongé par un espace extérieur assurant une protection solaire.

20% du projet en pleine terre en cœur d'îlot et en périphérie pour favoriser les îlots de fraîcheur

Des centres commerciaux aux avant-postes de l'efficacité énergétique

Les centres commerciaux du Groupe ont été pionniers dans la réduction de leur consommation d'énergie. Éclairage intelligent, extinction des enseignes lumineuses plus tôt, isolation et systèmes de chauffage performants... En agissant sur de nombreux leviers, Altarea Commerce a déjà réduit de 42,8% les consommations énergétiques primaires de ses actifs par m² par rapport à 2010. Le Groupe mise aussi sur l'autoproduction d'énergies renouvelables dans ses centres. Directeur de programme chez Altarea Commerce, Francesco Luceno, explique, par exemple : « pour l'extension de 10 000 m² de notre centre La Vigie, dans le Bas-Rhin, nous avons voulu conjuguer une programmation commerciale enrichie et des performances énergétiques optimales. 2 400 m² d'ombrières photovoltaïques installées sur le parking en toiture permettront la production de plus de 500 MWh par an, soit la consommation de 106 foyers par an. Huit points de recharge électrique sont par ailleurs désormais disponibles. »



Station de recharge ultrarapide avec 8 points de charge, au sein du Family Village d'Aubergenville (78)

42,8% de réduction des consommations énergétiques primaires des actifs d'Altarea Commerce par rapport à 2010

POUR LE CLIMAT

Faire de l'immobilier un allié du vivant

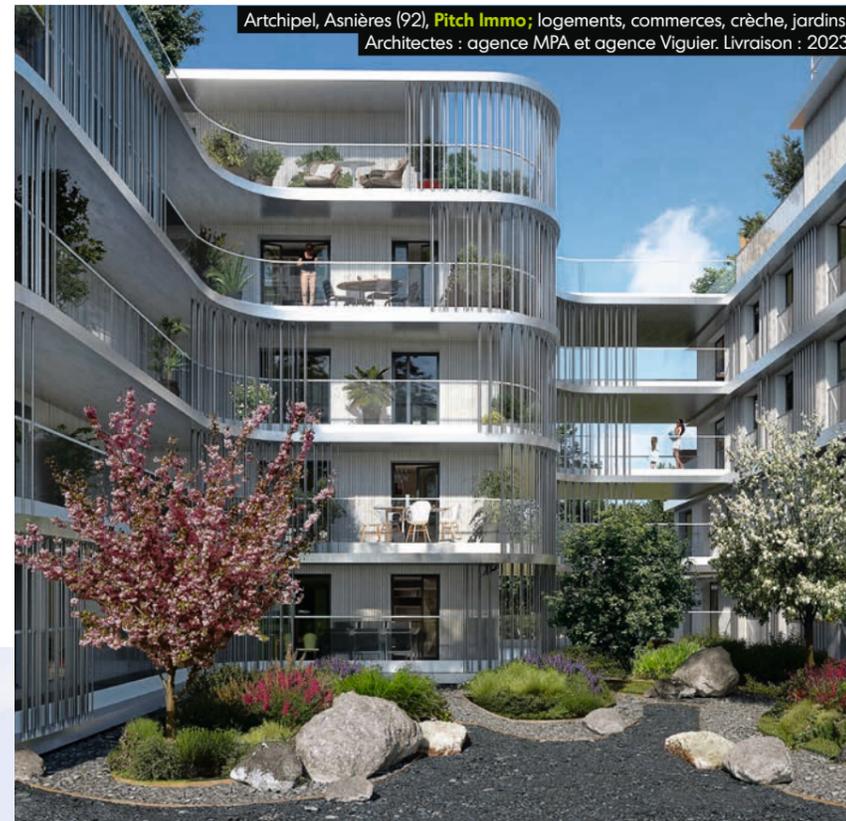
Altarea intègre depuis plusieurs années déjà les enjeux de protection de la biodiversité dans tous ses projets. Cela se traduit, par exemple, par des jardins partagés ou privés, des forêts urbaines, des potagers, des gîtes à insectes ou encore des terrasses et des toitures végétalisées. Sur les projets mixtes, le Groupe fait appel à un écologue, dont les préconisations sont intégrées au cahier des charges des architectes. Et depuis 2021, Cogedim s'engage à réaliser un diagnostic écologique pour chacune de ses opérations, afin d'apporter une réponse

adaptée à chaque territoire et à chaque écosystème. Pour faire bouger les lignes collectivement, Altarea est par ailleurs un membre actif du Conseil international biodiversité et immobilier, qui promeut les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, de conception, d'entretien, d'occupation et de valorisation de l'environnement bâti. Le Groupe est aussi mobilisé aux côtés de 16 grandes entreprises au sein du Biodiversity Impulsion Group, un programme de recherche appliquée et d'actions collectives.

Quartier des Hirondelles : quand la nature est chez elle en ville

En végétalisant ses projets, Altarea soutient concrètement la biodiversité, tout en apportant des bénéfices significatifs aux habitants. Dans le futur quartier des Hirondelles, opération de transformation urbaine majeure à Annecy, tous les espaces seront, par exemple, végétalisés pour réduire les îlots de chaleur urbaine. Une grande place-jardin ouverte à tous créera une « lisière végétale » le long de l'avenue principale. Les toitures, habitées et végétalisées, seront elles aussi accessibles aux habitants. La présence de noues pour récolter les eaux pluviales, le soin apporté aux aménagements paysagers et des voies de circulation douce ou exclusivement piétonne seront également des atouts au service de la biodiversité.

► **3 250 m²**
d'espaces verts paysagers aménagés, avec plus de 300 arbres plantés



Artchipel : intégrer des lieux de vie propices à la faune et la flore



« Pour notre programme Artchipel, à Asnières-sur-Seine, la célèbre agence d'architecture Viguier a aménagé l'espace de manière à avoir une impression de bâtiments posés dans un jardin. Ses quatre jardins, dont une serre partagée, invitent à la rencontre, au jardinage, aux jeux pour les plus petits et à la sérénité pour les plus vieux. Tout a été pensé pour permettre à des espèces végétales et animales variées de se développer. Cette opération témoigne de l'importance donnée au développement durable (gestion de l'eau, approche bioclimatique...), favorise la biodiversité et le vivre-ensemble. »

ALEXANDRE LAFOND

Directeur opérationnel,
Woodeum x Pitch Immo IDF Ouest

Gare d'Austerlitz : remettre la nature au cœur des espaces



« La transformation de la gare de Paris-Austerlitz témoigne de notre exigence très forte en matière de biodiversité. Le nouveau quartier prévoit plusieurs nouveaux espaces verts et plus de 400 arbres de haute tige. 300 places de stationnement seront aussi remplacées par un vaste espace piétonnier ouvert à tous ainsi que par 2 000 emplacements vélos. Je pense également au square Marie-Curie, qui va tripler sa surface, et aux jardins présentant une grande diversité végétale qui sont prévus en cœur d'îlot, en rez-de-chaussée et en rez-de-jardin. Au total, les surfaces végétalisées passeront de 4 600 m² à près de 2,2 hectares, soit une surface multipliée par 5. »

BENJAMIN DE ARANJO

Directeur du commerce de flux,
Altarea Commerce



► 5 fois plus

de surfaces végétalisées sur le périmètre de la gare d'Austerlitz au sortir du projet de rénovation



Comment disposer des bons talents pour préparer le rebond de l'immobilier ?

► 92%

des dirigeants d'entreprises du secteur immobilier déclarent recruter en priorité des profils débutants pour les métiers de la construction et du bâtiment⁽¹⁾

► 64%

des étudiants affirment qu'ils trouveraient un sens à leur travail dans l'immobilier si leurs missions leur permettaient de contribuer à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier⁽¹⁾

(1) 7^e Panorama de l'immobilier et de la ville, étude Fondation Palladio et EY, février 2023.

Pour préparer le rebond de l'immobilier, Altarea doit tout d'abord répondre à un enjeu immédiat : celui d'accompagner la baisse momentanée d'activité sur certains de ses métiers, tout en maintenant le cap de ses grandes orientations stratégiques. Pour y parvenir, le Groupe renforce ses dispositifs de mobilité interne, en favorisant notamment les passerelles entre les métiers de la promotion et les nouvelles activités de diversification.

Autre priorité pour Altarea : agir – plus que jamais en cette période de crise – en employeur responsable. Un employeur auprès duquel chacun trouve sa place et est reconnu pour ce qu'il apporte, les femmes comme les hommes, les profils juniors comme les plus expérimentés, les jeunes issus de milieux défavorisés comme les autres. Un employeur qui veille concrètement au bien-être et à la santé de ses collaborateurs et qui soutient leur pouvoir d'achat.

À travers sa politique de ressources humaines, le Groupe prépare aussi activement l'avenir. Il s'attache à fidéliser et attirer les talents, afin de pouvoir saisir la balle au bond quand le marché aujourd'hui ralenti repartira. Il continue à investir de manière significative dans la formation de ses collaborateurs pour disposer demain des compétences qui nourriront la croissance du Groupe.

POUR NOS TALENTS

Le développement des compétences, un enjeu plus que jamais stratégique



Remise à Altarea du Grand Prix Emploi 2023, catégorie « Jeunes »



Trois distinctions pour nos engagements auprès des jeunes



« Nous sommes très fiers d'avoir à nouveau reçu plusieurs récompenses pour notre engagement auprès des jeunes : le label Happy Trainees, le label Engagement Jeunes mention "Employeur de choix" et le prix Humpact Emploi France 2023 dans la catégorie "Jeunes". Des distinctions qui prennent encore plus de sens alors qu'il est aujourd'hui indispensable de faire grandir les talents utiles à la ville de demain. »

ISABELLE CATALDI
Responsable talents et carrières, groupe Altarea

Faire grandir les talents de demain

Fidèle à ses engagements, Altarea a de nouveau recruté plus de 340 jeunes en alternance en 2023. Bénéficiant de sessions d'intégration, ils peuvent être accompagnés par un mentor : un collaborateur volontaire qui les rencontre une fois par mois pour échanger sur leurs ressentis, leurs questions, etc. Le Groupe continue aussi à répondre aux demandes de nombreux collégiens pour des stages d'observation, avec une nouveauté : la possibilité pour les collaborateurs d'accueillir des jeunes issus de quartiers prioritaires, grâce à un partenariat avec l'association Viens voir mon taf.

+ 133%
d'alternants entre 2018 et 2023

57% - 43%
Parité des alternants et stagiaires similaire à celui du Groupe : 57% femmes, 43% hommes



Stagiaires de troisième accueillis chez Altarea pour un stage d'observation via le partenariat avec l'association Viens voir mon taf

Du concret pour favoriser la diversité

Altarea soutient activement toutes les formes de diversité et d'inclusion. Depuis plusieurs années, le Groupe est, par exemple, partenaire de l'association Elles bougent, qui promeut les métiers scientifiques, techniques et numériques auprès des collégiennes et lycéennes.

15 collaboratrices sont aujourd'hui marraines au sein de l'association. Altarea est aussi engagé aux côtés de Nos quartiers ont des talents, qui œuvre pour l'égalité des chances. En 2023, le Groupe a notamment participé à deux forums organisés par l'association pour coacher des jeunes aux codes et bonnes pratiques de la recherche d'emploi.



Des dispositifs de formation adaptés aux besoins de nos talents

Former ses collaborateurs est une priorité stratégique pour Altarea, tant pour accompagner la montée en puissance de ses nouvelles activités que pour préparer le prochain cycle de l'immobilier. En 2023, le Groupe a choisi de cibler ses actions de formation à travers un nouveau plan de développement de compétences axé sur 4 piliers : Comprendre, Se développer, Transmettre et Se réinventer. Pour servir ces enjeux, il a lancé son Académie Digitale Augmentée, avec une offre d'apprentissage riche et flexible, accessible à tous les collaborateurs. Le dispositif d'onboarding a également été repensé autour d'un parcours apprenant global intégrant les priorités actualisées du Groupe.

2,86%
d'investissement formation

100%
de l'effectif formé en 2023

Renforcer les mobilités internes



« En 2023, nous avons ouvert aux collaborateurs la possibilité d'effectuer une mission temporaire de six à dix-huit mois en moyenne, notamment sur l'une des nouvelles activités du Groupe : les énergies renouvelables, la logistique urbaine, les data centers ou l'asset management. Concrètement, les collaborateurs sont mis à disposition par leur entité d'origine pendant un temps donné, tout en conservant bien sûr leur emploi et toutes les garanties associées. 14 expériences ont été initiées dans le cadre de ce programme en 2023, avec des retours déjà très positifs. Ce dispositif s'insère pleinement dans notre action pour favoriser la mobilité intermarques au sein du Groupe. »

MICKAËL HANA
DRH Altarea Commerce et nouvelles activités

Fusion Woodeum x Pitch Immo : une intégration fluide et rapide des équipes

Après le rachat à 100% de Woodeum par Altarea en février 2023, les équipes se sont installées à Richelieu, le siège du Groupe, dès la fin mars. Annoncé en juin 2023, le projet de fusion entre Woodeum et Pitch Immo était effectif en fin d'année, sans conséquence sociale pour les collaborateurs. Des programmes de formation communs aux équipes de Woodeum et de Pitch Immo ont par ailleurs été déployés dès l'été.

POUR NOS TALENTS

Cultiver l'engagement de chacun dans la durée



Le Café des Altaréennes, un lieu d'expression et d'échange

Signataire de la Charte de la parité dans l'immobilier, Altarea s'attache à promouvoir les parcours professionnels au féminin. Dans cet objectif, le Groupe a, par exemple, lancé le Café des Altaréennes, un nouveau programme de rencontres proposant chaque trimestre à plus de 120 collaboratrices un moment de convivialité. Les thématiques abordées sont variées : leadership, audace, jeunes talents. Riches d'enseignements, ces échanges sont aussi l'occasion pour les participantes de découvrir concrètement des métiers ou des parcours susceptibles de les intéresser.



« Lors du Café des Altaréennes, des initiatives ont été lancées : ateliers, déjeuners entre elles en croisant les filiales et les métiers. 4 animatrices-collaboratrices ont aussi initié un premier atelier sur les astuces pour bien agencer sa vie privée et sa vie professionnelle. Une quinzaine de collaboratrices ont participé à cet événement, permettant des moments d'échange bienveillants, avec de nombreux conseils et témoignages à la clé. »

LIDWINE GEORGE

Directrice talents et carrières, groupe Altarea

« Tous en actions! », pour un actionnariat salarié toujours plus fort

En 2023, Altarea a reconduit son dispositif « Tous en actions! », moteur de l'actionnariat salarié du Groupe, avec notamment l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le FCPE en actions Altarea et des attributions significatives d'actions gratuites. Au 31 décembre 2023, 76 % de l'effectif est directement ou indirectement actionnaire du Groupe.

Quand l'intéressement et la participation deviennent des leviers de performance RSE

Depuis 2021, Altarea intègre des critères extra-financiers dans l'intéressement versé aux collaborateurs, en complément des critères financiers. Le nouvel accord d'intéressement 2023-2024 prend ainsi en compte la part du chiffre d'affaires alignée avec la taxonomie européenne, la place des femmes dans le management, le nombre de postes pourvus par mobilité interne et la satisfaction client. Ces indicateurs représenteront un tiers de l'intéressement potentiel en 2024, contre un quart en 2023.

83,3%

c'est le niveau d'atteinte de nos objectifs extra-financiers fixés dans le cadre de l'accord d'intéressement Groupe pour 2023

Une rétribution à la hauteur de l'implication de nos salariés

La politique de rémunération d'Altarea valorise l'engagement des collaborateurs tout en soutenant leur pouvoir d'achat face à la crise. En 2023, le Groupe a versé deux primes de partage de la valeur pour un total allant jusqu'à 6 000 euros, tout en maintenant les enveloppes significatives dédiées aux augmentations et aux primes au même niveau qu'en 2022.

Le bien-être au travail, une exigence constante

Altarea vise un équilibre : si la charte instituant le télétravail est aujourd'hui pérennisée, le Groupe s'attache aussi à assurer des temps de qualité en présentiel, indispensables à la cohésion et à l'épanouissement des équipes. Autre levier essentiel du bien-être au travail mais aussi de la santé des collaborateurs, le programme AltaWellness a donné lieu à de nombreuses initiatives en 2023 : par exemple, des webinaires à l'occasion de la Journée mondiale de l'endométriose et de la santé, un « parcours santé de l'été » pour se ressourcer, ou encore une campagne de vaccination grippale au siège.



Mise en avant des talents du groupe avec les musiciens de la Semaine de la musique



Semaine sensationnelle - Family & Friends Day

La Semaine sensationnelle au service de la mobilité interne

En 2023, Altarea a organisé la 2^e édition de sa Semaine sensationnelle, destinée à promouvoir le développement des compétences et la mobilité interne. Les collaborateurs pouvaient notamment enrichir leurs expertises en participant à des conférences ou des tables rondes thématiques. Ils pouvaient aussi réfléchir sur leur avenir professionnel à travers des bilans de compétences personnalisés ou des partages d'expérience. Le développement des liens intergénérationnels était également au programme, avec un atelier sur le sujet et une journée ouverte aux familles et aux amis des collaborateurs. Enfin, des temps forts autour du sport, de la musique ou de la photographie ont aussi permis à chacun de rencontrer des collègues autrement.



Concours photo auprès des collaborateurs sur le thème du réemploi : 38 participants et 52 photos.

ÉCOSYSTÈME DE NOS PUBLICATIONS



Document
d'Enregistrement
Universel 2023



Rapport stratégique
intégré 2023



Résultats annuels
2023



Rapport Climat
2023

REMERCIEMENTS

La Direction de la communication tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce rapport, en particulier la Direction Finances pour le travail réalisé conjointement.

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Antoine Piechaud; Hill in Blue; Photec; Tolila + Gilliland; Westend61 / Getty Images.

Crédits photo : Abdesslam Mirdass; Alexandre Isard; Alexandre Lafond; Anthony Berger; Antoine Doyen; Antoine Piechaud; Groupe Franc Architectures; Agence Joconde; Carta Architectes; Byencore; agence D&A; Clément Oudin; Cogedim Club; Didier Cocatrix; Diller Scofidio + Renfro; Domeskua; Elles bougent; Farshid Momayez / Myphotoagency; Francis Cochard; Franck Gallen-Pix Machine; fonds Altarea Cogedim; Giorgi Bocolishvili; Golem; Habitat & Humanisme; Hill in Blue; Illusion; Infime; Jigen; Jimmy Seng; Jeudi Wang; La Fabrique à perspectives; L'Autre Image / Wilmotte & Associés; Luxigon; Myluckypixel; Myphotoagency; Mars Architectes; Michel Denancé; Miysis; Mourad Mokrani; Nathalie Raillard; Nohée; Nouvelle AOM; Olivier Bastin; Olivier Seignette; Patrick Tourneboeuf; Photec; Quentin Hulo; Richez Associés; Raphaël Rolinet; Roger Lomini; Rougerie + Tangram; Scenesis Pictures; Sophie Loubaton; SP2C; Thibaut Voisin; Tolila + Gilliland; TVK; Valentin Nauton; Vincent Bedos-Occidrone; Westend61 / Getty Images; Wilmotte & Associés.

Autres photos : photothèque Altarea et perspectives réalisées par les architectes associés au projet.



Ce document a été imprimé en France.

www.altarea.com

