

**RAPPORT
D'IMPACT
2024**



Agir pour l'utilité sociale et la sobriété environnementale

Les villes et les territoires doivent aujourd'hui se transformer en profondeur pour faire face à des mutations sociales et environnementales majeures. Leader de la transformation urbaine bas-carbone, Altarea agit au plus près des acteurs locaux pour les accompagner dans la transformation de leur territoire.

Acteur de référence de l'immobilier en France, nous sommes animés par l'ambition d'avoir une vraie utilité sociale, en permettant à chacun de se loger, travailler ou consommer selon son budget et ses besoins. À travers nos solutions, nous voulons renforcer la cohésion sociale des territoires et répondre aux mutations que ceux-ci rencontrent.

Nous avons aussi une responsabilité forte pour montrer la voie vers la sobriété environnementale. Dans toutes nos activités, nous innovons et nous progressons sans relâche pour réduire notre impact sur le climat, les ressources naturelles, la biodiversité et les sols.

Ce premier rapport d'impact vise précisément à donner une vision claire et synthétique de notre contribution concrète sur ces deux enjeux majeurs que sont l'utilité sociale et la sobriété environnementale. Les impacts du Groupe présentés dans le document sur ces deux dimensions sont autant de réponses aux principaux enjeux matériels, sociaux et environnementaux, identifiés dans le cadre de notre analyse de double matérialité, en lien avec le travail mené pour répondre à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD).

Pour chaque enjeu, le rapport présente les impacts d'Altarea en plusieurs points clés, en cohérence avec les informations présentées par le reporting ESG du Groupe dans son rapport de durabilité. Ces impacts sont ensuite illustrés par des réalisations et projets portés par les différentes marques du Groupe dans les territoires.

- 02 Profil
- 04 Les temps forts 2024
- 06 Éditorial d'Alain Taravella
- 09 Éditorial d'Edward Arkwright
- 10 Gouvernance
- 12 Nos impacts vus par notre Comité exécutif
- 14 Les collaborateurs
- 16 Stratégie
- 18 Modèle d'affaires
- 20 Enjeux
- 22 Vue d'ensemble de nos résultats



POUR L'UTILITÉ SOCIALE

- 26 Renforcer la cohésion sociale
- 32 Contribuer au développement des territoires
- 38 Impulser les mutations des territoires

POUR LA SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

- 44 Optimiser notre empreinte sur le climat et les ressources
- 54 Préserver les écosystèmes et les sols

Altarea, un modèle sans équivalent

UN MARCHÉ IMMENSE

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

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

FABRIQUER LA VILLE

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

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

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

LES MARQUES DU GROUPE ALTAREA

Tous les commerces



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



Tous les immobiliers d’entreprise



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



Cogedim est aujourd’hui le 1^{er} développeur d’immobilier d’entreprise en France.

Woodeum

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



Tous les logements



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

Woodeum

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



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



Tous les services immobiliers



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



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

Toutes les logistiques



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

Toutes les infrastructures



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



Altarea accompagne le développement des hyperscalers en France.



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

Les temps forts 2024

JANVIER

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



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

AVRIL



19.04
Le centre commercial Quartz fête ses 10 ans.

MAI



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

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

JUIN



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



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



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

JUILLET

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



21.07
AltaConvictions décroche le label ISR!

ALTA CONVICTIONS™

SEPTEMBRE



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

OCTOBRE



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



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



19.11
Altarea Commerce réinvente Sant Cugat Shopping Center.

NOVEMBRE

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



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

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



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

DÉCEMBRE



02.12
Altarea annonce plusieurs cessions majeures en logistique.



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



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



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

ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur du groupe Altarea

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

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

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

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

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

44
centres commerciaux
performants opérés
par notre foncière

sans rien payer avant la remise des clés. J'en suis particulièrement fier car nous rendons ainsi à nouveau possible l'accès à la propriété pour des jeunes ou des familles monoparentales pour qui l'accès à la propriété semblait impossible.

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

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

→ Suite page 8

390 M€
de cessions d'actifs
logistiques

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

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

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

J'ai profondément confiance en l'avenir d'Altarea.

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

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

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



EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea

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

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

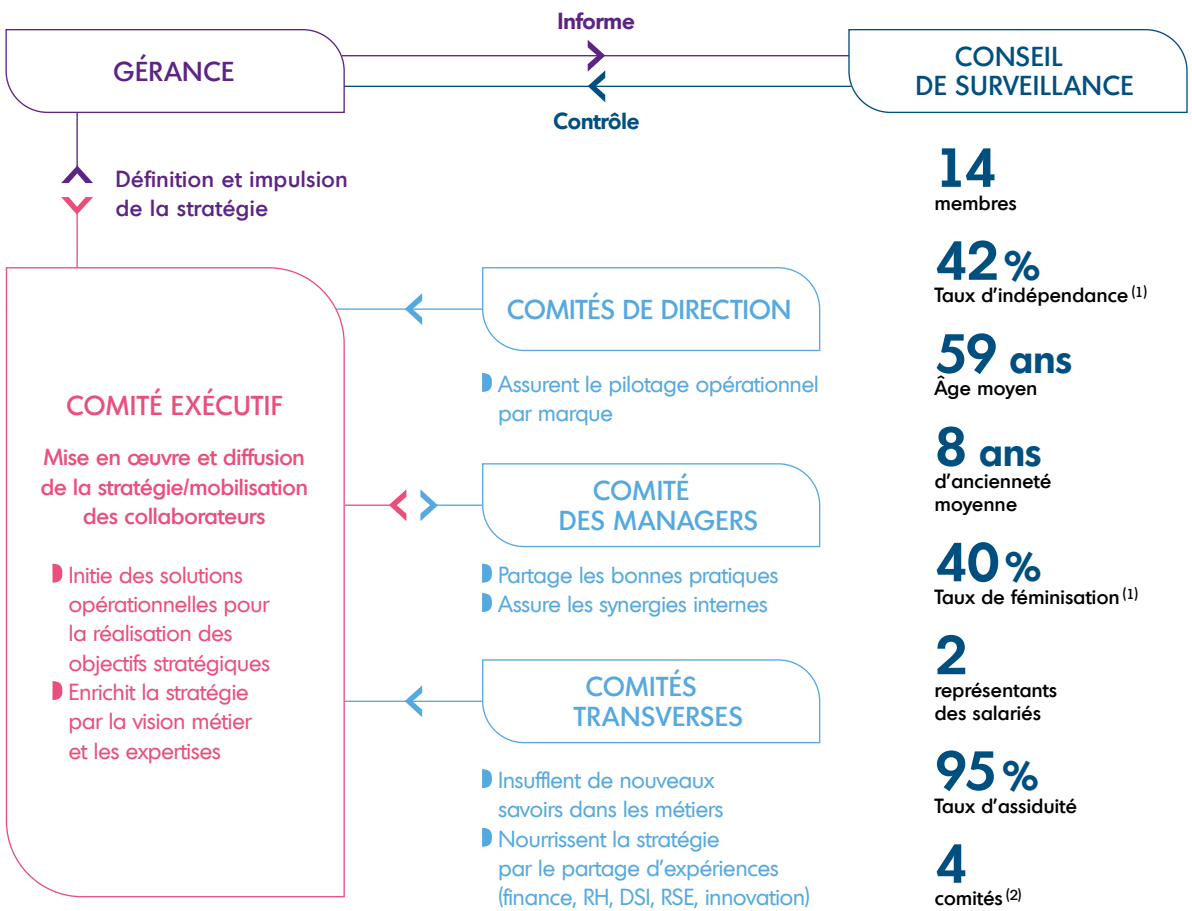
Le groupe Altarea et ses salariés disposent d'atouts exceptionnels, qui en font une référence. L'esprit d'entreprise, la culture du risque calculé, la lucidité nourrissent l'agilité stratégique. La solidité du bilan financier, permise par le modèle investisseur / développeur et la gestion rigoureuse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

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

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

Une gouvernance qui accompagne la transformation d'Altarea

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



UNE EXIGENCE FORTE EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES

Un comité d'éthique dédié, présidé par le Directeur général Groupe et composé du Directeur des Ressources Humaines et du Déontologue, supervise le programme de conformité du Groupe. Le principal objectif est d'appliquer une tolérance zéro vis-à-vis des pratiques non éthiques. Pour cela, le Groupe a élaboré et déployé une charte éthique, communiquée à l'ensemble des collaborateurs. Elle pose les principes d'éthique professionnelle qui guident le comportement de ses collaborateurs dans leurs

relations avec les parties prenantes externes. Une ligne d'alerte, ouverte à l'ensemble des collaborateurs et aux tiers, permet de signaler tout comportement illicite (corruption, pots-de-vin...) ou manifestement contraire aux principes de la charte. Les signalements remontés font l'objet d'une analyse par le Déontologue qui réalise les investigations nécessaires, en rend compte au Comité d'éthique et propose les actions de remédiation appropriées à chaque situation.

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



CHRISTIAN DE GOURNAY
Président du Conseil de surveillance d'Altarea

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

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

Au cours de l'année 2024, le Conseil de surveillance a exercé ses missions en traitant, lors de ses réunions trimestrielles, d'enjeux stratégiques diversifiés. Il a par exemple suivi avec attention le développement des nouveaux métiers d'Altarea, notamment sur le marché des data centers, sur celui des énergies renouvelables, et en étant consulté

sur l'acquisition de Prejeance Industrial. L'opération de bureaux « Upper Montparnasse » a également été exposée en détail aux membres du Conseil : s'étendant sur 55 000 m² au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse, cette opération est révélatrice de l'agilité d'Altarea et de sa capacité à innover en immobilier d'entreprise, avec à la clé une visibilité accrue sur le marché, et la perspective de nouvelles opportunités.

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

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

Nos impacts vus par notre Comité exécutif



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

ALAIN TARAVELLA
Président-fondateur d'Altarea



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

RODOLPHE ALBERT
Président, Histoire & Patrimoine



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

BAPTISTE BOREZÉE
Directeur général délégué d'Altarea



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

EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea



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

NATHALIE BARDIN
Directrice marketing stratégique, RSE et innovation, Altarea



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

ADRIEN BLANC
Président, Altarea Entreprise



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

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



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

ÉRIC DUMAS
Directeur général finances, Altarea



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

KARINE MARCHAND
Directeur des Ressources Humaines, Altarea



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

RODRIGO CLARE
Directeur général, Altarea Commerce



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

VINCENT EGO
Directeur général Altarea Promotion et Directeur général Cogedim



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

JULIEN PEMEZEC
Directeur général, Woodeum

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

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

PILIER 1

Altarea, une université des métiers de la transformation urbaine

Fort d'expertises multidisciplinaires sans équivalent, Altarea est aujourd'hui un employeur de référence dans le secteur immobilier. Pour développer ces savoir-faire en continu, cultiver le vivier de talents dont nous aurons besoin pour accompagner le rebond du secteur et permettre la montée en puissance de nouvelles activités, nous faisons de la formation de nos collaborateurs l'une des priorités de notre politique RH. La quasi-totalité des salariés bénéficie ainsi d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea, dont une part importante est

assurée par des experts internes. Plusieurs dispositifs ont été également institués afin de favoriser les échanges entre métiers et entre marques. Chaque année près de 300 à 500 alternants sont formés au sein du Groupe dont certains ont vocation à être recrutés à l'issue de leurs études. Altarea s'est également doté d'un Graduate Program à destination des jeunes diplômés qui ont l'opportunité d'effectuer un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents. Chaque nouvelle « promotion » de collaborateurs bénéficie d'un

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

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

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

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



PILIER 2

Le partage de la valeur créée au cœur du modèle Altarea

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

- des rémunérations aux meilleurs niveaux du secteur, avec une attention particulière portée à la parité salariale femmes/hommes à poste équivalent;
- un système d'intéressement comportant des critères financiers et extra-financiers alignés avec ceux qui servent à déterminer

la rémunération variable de la Gérance;

- un FCPE investi en actions Altarea dans un cadre favorable, sur lequel les salariés ont la possibilité de verser des sommes abondées le cas échéant;
- la possibilité pour les salariés qui le souhaitent de percevoir tout ou partie de leur bonus sous forme d'actions Altarea (AGA) dans des conditions favorables avec abondement de l'employeur dans certaines conditions;
- une politique systématique de distribution d'actions gratuites

(AGA) dans le cadre de plans à moyen terme dont une partie est conditionnée à la présence et une partie est conditionnée à l'atteinte d'objectifs collectifs et/ou individuels. Les attributions d'actions aux salariés représentent entre 200 000 et 300 000 actions Altarea chaque année, soit environ 1,0 % à 1,5 % du capital. Plus de 70 % des collaborateurs du Groupe sont ainsi actionnaires et l'actionnariat salarié représente 4,3 % du capital à fin 2024.

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

64 523 €
de rémunération annuelle brute moyenne pour les collaborateurs

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

PILIER 3

Tous Altaréens !

Nous portons une attention particulière à la qualité de vie et aux conditions de travail de nos collaborateurs. Récompensée depuis quatre ans par l'obtention de la certification Top Employer, cette exigence s'appuie sur l'accompagnement quotidien d'une équipe RH qui intervient en proximité, au plus près des collaborateurs. Elle se traduit aussi par l'animation d'un collectif soudé, partageant culture entrepreneuriale et sens de l'utilité sociale, qui s'incarne notamment dans les « maisons Altarea » à Paris et en régions. Le siège d'Altarea, situé en plein cœur de

Paris au 87 rue de Richelieu, est un véritable manifeste des savoir-faire du Groupe en matière de bureau. Il regroupe sur 16 000 m² les 1 200 collaborateurs qui travaillent en Île-de-France sur un site à l'emplacement exceptionnel et aux conditions de travail particulièrement agréables. Tout y a été conçu pour favoriser le travail collaboratif, les échanges entre marques et l'intégration des jeunes collaborateurs. La « maison Altarea » dispose en effet de nombreux espaces de réunion, d'extérieurs spectaculaires et d'une large offre de restauration et de services. Les collaborateurs

bénéficient d'infrastructures uniques comprenant notamment un auditorium de 280 places exploité par un tiers et privatisable pour les besoins du Groupe. Conçu d'abord comme un outil de travail performant au service des collaborateurs, la « Maison Altarea » est également un démonstrateur des savoir-faire du Groupe et un véritable média au service de chacune de ses marques. En 2024, des « maisons Altarea » ont été créées dans toute la France, pour favoriser la transversalité entre les équipes des différentes marques en régions.

29,8 %
de femmes dans le comité des managers



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

Développer et investir pour la transformation urbaine bas carbone

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

NOS MODÈLES COMPLÉMENTAIRES

INVESTIR

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

DÉVELOPPER

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



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

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

Un modèle complet et diversifié de transformation urbaine bas carbone

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

NOUS MOBILISONS NOS ATOUTS....

ADN ENTREPRENEURIAL

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

PLATEFORME DE COMPÉTENCES

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

DÉMARCHE RSE « TOUS ENGAGÉS »

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

UN MODÈLE RÉILIENT

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

... ET NOS RESSOURCES

RESSOURCES FINANCIÈRES

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

RESSOURCES HUMAINES

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

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

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

RESSOURCES IMMOBILIÈRES

- Total des actifs commerce sous gestion : 5,3 Mds€ (dont 2,3 Mds€ en part du Groupe)
- Nombre de lots de logements réservés : 7 601
- 1875 M€ de valeur des réservations de logements
- Nombre de m² maîtrisés ou en cours de montage en logistique : 650 000 m²

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

INVESTIR DÉVELOPPER

TOUS LES COMMERCE

Pour les enseignes commerciales, les visiteurs

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

TOUS LES LOGEMENTS

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

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

TOUS LES IMMOBILIERS D'ENTREPRISE

Pour les entreprises utilisatrices

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

TOUTES LES LOGISTIQUES

Pour tous les particuliers, investisseurs, partenaires

- 2 opérations de cession réalisées pour 390 M€

TOUS LES DATA CENTERS

Pour les entreprises utilisatrices

- 15 data centers responsables développés à terme

TOUT LE PHOTOVOLTAÏQUE

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

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

TOUS LES SERVICES IMMOBILIERS

Pour les investisseurs

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

... POUR MAXIMISER NOTRE CRÉATION DE VALEUR

INVESTISSEURS & PARTENAIRES

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

INTERNE

Collaborateurs

- 1875 M€ de salaires et charges sociales
- 100% des salariés ont bénéficié d'une action apprenante
- Certifications : Top Employer, Emploi de jeunes, Happy Trainees
- 19 958 heures de formations pour les collaborateurs

Actionnaires

- 8,0 € de dividende par action⁽¹⁾
- 2 768,5 M€ de chiffre d'affaires
- 1 272 M€ de FFO (résultat)

ENVIRONNEMENT

La planète

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

SOCIÉTÉ

Collectivités locales et État

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

Communautés locales

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

Régulateur

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

FOURNISSEURS & PRESTATAIRES

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

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

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

NOTRE AMBITION | Être l'acteur de référence

de la transformation urbaine bas carbone



Une analyse approfondie de nos enjeux de durabilité

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

Dans le cadre de l'élaboration de son Rapport de durabilité pour se conformer aux attendus de reporting ESG exprimés par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), Altarea a procédé à une analyse de double matérialité. Celle-ci consiste en étude fine des enjeux ESG – les Impacts, Risques et Opportunités (IRO) – pour identifier ceux qui présentent pour le Groupe un caractère matériel.

Il s'agit à la fois de ceux sur lesquels le Groupe a un impact positif ou négatif significatif (matérialité d'impact) mais également de ceux qui présentent un impact financier majeur pour le Groupe (matérialité financière). Pour ces enjeux déterminés comme matériels, le Groupe a ensuite hiérarchisé leur importance relative à travers un processus de cotation qui se traduit graphiquement dans la matrice de matérialité.

UN IMPACT ÉQUILIBRÉ SUR LES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Il ressort de l'analyse de matérialité que l'impact d'Altarea se concentre autour de deux axes structurants : l'utilité sociale et la sobriété environnementale. L'action d'Altarea répond donc en priorité à ces défis, avec une stratégie RSE qui se décline en politiques et plans d'action répondant aux différents enjeux liés. Sur le plan social, Altarea œuvre en améliorant en continu son impact positif, en répondant aux besoins essentiels de ses clients (logement, pouvoir d'achat, bien-vieillir...). En outre, il contribue par ses projets à l'intérêt général des populations et des territoires, pour renforcer la cohésion sociale, contribuer

au développement local, et accompagner la transformation des territoires. Pour ses collaborateurs, Altarea met en œuvre une politique RH visant à leur apporter un environnement de travail épanouissant. Sur le plan environnemental, Altarea suit des indicateurs carbone qui permettent d'évaluer la contribution des activités du Groupe à l'atténuation du changement climatique et à mesurer son adaptation face à ses effets. Plus globalement, le Groupe pilote sa performance sur ses enjeux environnementaux (préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, sa gestion des déchets...).

106
IRO analysés
et cotés par Altarea
dont 56 matériels

20
enjeux déterminés
comme matériels

NOTRE MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ



Matérialité financière

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

Vue d'ensemble de nos performances et de nos impacts



- 2 768,5 M€
de chiffre d'affaires Groupe
- 127,2 M€
de FFO (résultat net récurrent)
- 9,8 %
de taux de rentabilité opérationnelle du Groupe
- 6,1 M€
de résultat net part du Groupe
- 8,0 €
de dividende par action⁽¹⁾
- 2 530 M€
de liquidités disponibles à fin 2024
- 1 681 M€
de dette nette
- 4 ans
et 6 mois de durée moyenne de la dette bancaire et obligataire



- 120 000
personnes logées depuis 5 ans
- 1 317
lots de logements lancés sous l'offre Access
- 4 100
seniors logés dans nos résidences services
- 3 800
étudiants logés au sein de nos résidences étudiantes
- 18
nombre moyen de boutiques liées à des services essentiels dans nos centres commerciaux (soit 32 % en moyenne par centre commercial)
- 13 000
emplois hébergés au sein des actifs commerciaux du Groupe
- 46 500
emplois directs et indirects induits par les activités du Groupe
- 94 MWc
dont 61 MWc en exploitation et 33 en travaux ou en attente de raccordement à la fin 2024



- 776
milliers de tCO₂e — Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3), soit une baisse de 50 % vs 2019 (année de référence)
- 59 %
des déchets de notre activité Promotion valorisés
- 51 %
des déchets générés par nos centres commerciaux sont valorisés (dont 36 % matière et le solde en compostage et méthanisation)
- 1 155
kgCO₂e/m² d'intensité carbone surfacique du Groupe, soit une réduction de 16 % depuis 2019
- 100 %
des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations (82 % pour les opérations Altarea Entreprise)
- 36 %
des opérations Woodeum désimperméabilisées avec un coefficient de pleine terre supérieur au terrain initial
- 68,6 %
du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne
- 280
gCO₂e générées pour produire 1 € de chiffre d'affaires (intensité carbone économique)
- 100 %
des actifs de notre foncière Commerce ont fait l'objet d'une mise à jour de leur audit des risques climatiques et physiques en 2024
- 100 %
des centres certifiés BREEAM® in-Use disposent d'un plan d'action biodiversité
- 10
centres commerciaux équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques (dans le cadre d'un partenariat avec Electra)
- 44 %
des opérations en immobilier d'entreprise ont bénéficié d'un diagnostic écologique par un écologue indépendant

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



1

POUR L'UTILITÉ SOCIALE

Agir pour l'utilité sociale, c'est développer des solutions qui permettent aux Français de vivre mieux aujourd'hui, collectivement et individuellement, tout en se projetant vers l'avenir. C'est renforcer la cohésion sociale, en donnant à chacun la possibilité de se loger, de consommer, de travailler, de se divertir, d'apprendre et de nouer des liens. C'est stimuler le développement des territoires, en étant un acteur significatif de l'emploi, de l'activité économique et de la fiscalité au niveau local. C'est aussi accompagner la transition énergétique et digitale des territoires pour assurer leur résilience.

Renforcer la cohésion sociale	26
Contribuer au développement des territoires	32
Impulser les mutations des territoires	38

Renforcer la cohésion sociale

Dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat, nous agissons concrètement pour que les jeunes et les ménages aux revenus modestes puissent continuer à accéder à la propriété immobilière, et pour permettre à chacun de consommer selon ses moyens. Nous agissons aussi pour favoriser le développement des liens sociaux et faire en sorte que chacun trouve sa place dans la ville.

IMPACT 1

PERMETTRE AU PLUS GRAND NOMBRE D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Depuis 2022, la crise du logement impacte durement les jeunes et les familles monoparentales. Pour leur permettre d'accéder à la propriété immobilière malgré le contexte difficile, Altarea a développé Access, une nouvelle offre de logement abordable conçue à partir des besoins des Français, en termes de sociologie, d'usages et de pouvoir d'achat. Déployée sur l'ensemble du territoire français à travers ses marques Cogedim et Woodeum, Access a été conçue autour de 3 piliers : une typologie d'appartements conforme aux besoins ; une optimisation des surfaces qui repose sur la suppression de tous les m² inutiles ; une offre financière adaptée au pouvoir d'achat des primo-accédants.

• **75%**

C'est le pourcentage de Français qui pensent que devenir propriétaire est beaucoup plus difficile aujourd'hui qu'il y a 5 ans (baromètre Procvivis - Harris Interactive, 2023)

• **30%**

C'est la réduction du pouvoir d'achat immobilier des Français entre 2022 et 2024

IMPACT 2

APPORTER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS POUR TOUS LES PUBLICS

Partout en France, Altarea propose des solutions de logement pour les ménages aux revenus modestes. Le Groupe développe notamment des logements locatifs sociaux et des logements locatifs intermédiaires, situés à 75 % dans les villes qui en manquent. Il est aussi très actif dans les quartiers prioritaires de la ville, avec des projets dans 20 communes ces cinq dernières années. Le Groupe déploie en outre un réseau en expansion rapide de 18 résidences étudiantes partout en France. Au-delà de ses propres activités, Altarea est partenaire d'Habitat & Humanisme depuis près de 20 ans, avec des ambitions renforcées d'ici 2027 via un plan d'action commun centré sur la rénovation du parc de logements inclusifs de l'association et la production par Altarea de nouveaux logements exemplaires sur le plan énergétique pour l'association.

• **8 400**

personnes ont pu accéder à un logement social (LLI/LLS) construit par Altarea en 2024

• **6 608**

lots de logements livrés en zones tendues (soit 61 % des lots de logement livrés par le Groupe en 2024)

IMPACT 3

CONCEVOIR ET GÉRER DES COMMERCES ADAPTÉS À TOUS LES BESOINS

Avec 44 actifs en France, en Italie et en Espagne, Altarea Commerce est le seul acteur à proposer des formats de lieux marchands aussi diversifiés. Grâce à cette mixité d'actifs, le Groupe répond aux aspirations actuelles des consommateurs : apporter une offre accessible et plurielle pour tous les pouvoirs d'achat, tout en proposant une expérience positive et qualitative au sein d'espaces accueillants et inclusifs. Cette approche est déployée dans ses centres commerciaux, ses retail parks, ou encore au cœur des quartiers avec des commerces de proximité. Dans les gares, Altarea répond aux besoins des riverains, voyageurs grandes lignes et pendulaires avec des services de proximité (coworking, pôle santé, offres alimentaires...) et des enseignes de loisirs ou de mode. En intégrant des salles de sport et en proposant des services dédiés à la santé, les différents actifs du Groupe contribuent également au bien-être des populations. Enfin, Altarea Commerce crée des lieux pour faire vivre le lien social au sein des quartiers, tels que des bars, des restaurants ou des commerces liés aux loisirs, à la culture et à l'économie sociale et solidaire.

• **500 000/jour**

visiteurs dans nos lieux de commerce en 2024

IMPACT 1

COGEDIM
Access

Woodeum
Access

Permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété immobilière



Des logements abordables pour les Français

Avec Access, Altarea lève les freins empêchant de nombreux primo-accédants de devenir propriétaires, avec des logements toujours aussi qualitatifs mais plus abordables. La conception des appartements est revue pour éliminer les m² inutiles, en fonction des usages et des modes de vie. Une offre de financement innovante et attractive est par ailleurs proposée, grâce au Prêt à Taux Zéro et à des emprunts aux taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposé est proche, voire équivalent, du prix d'un loyer. Lancée avec succès à Villeneuve-la-Garenne (92) dans le cadre de l'opération Rive Nature, cette offre est progressivement déployée par Cogedim et Woodeum partout en France.

72%
des locataires estiment
qu'être propriétaire est un
objectif de vie prioritaire⁽¹⁾

Rive Nature, Villeneuve-la-Garenne (92),
Cogedim Access, Architectes : Valode
& Pistre. Livraison : fin 2026

81%
des français considèrent
que les logements neufs
sont les mieux adaptés
aux modes de vie actuels

59%
des français sont prêts
à acheter un logement
bien conçu mais plus
petit et qui entre dans
leur budget

(1) Étude OpinionWay pour
Altarea, décembre 2024.

« Notre famille s'agrandit, donc nous avons besoin de plus d'espace. Le projet est bien situé, avec le côté nature. Sans apport, nous paierons un montant proche de notre loyer actuel, mais ce sera pour nous. Dès le début, tout était clair. Nous avions peur de gérer seuls les banques et le financement, mais nous avons été bien accompagnés. »

GÉRALD, INFORMATICIEN, ET DIANE,
EN CONGÉ-MATERNITÉ, JEUNE COUPLE
PRIMO-ACCÉDANT

Grâce à Cogedim Access, ils vont devenir propriétaires d'un 3 pièces avec balcon et d'une place de parking pour 1015 €/mois

« J'ai cherché à acheter plus grand sur Angers mais j'avais fini par penser que ce n'était pas pour moi. Donc quand j'ai rencontré la conseillère Cogedim, j'avais besoin d'être rassurée et ça a été le cas. J'aime le quartier qui se dynamise beaucoup et travaillant dans l'environnement, le projet m'a tout de suite plu, en particulier à 5 minutes à pied de deux lignes de tramway. C'est un rêve qui se concrétise. »

CAMILLE, 28 ANS, JEUNE ACTIVE
PRIMO-ACCÉDANTE SALARIÉE DANS
UNE ENTREPRISE DE RECYCLAGE

Grâce à Cogedim Access, elle va devenir propriétaire d'un 2 pièces avec balcon et d'une place de parking pour 558 €/mois



Rive Nature,
Villeneuve-la-Garenne (92),
Cogedim Access.
Architectes : Valode & Pistre.
Livraison : fin 2026.

LOGEMENT ABORDABLE : TOUS LES ACTEURS DU LOGEMENT ONT UN RÔLE À JOUER

À l'occasion du SIMI, salon de référence de l'industrie immobilière en France, Altarea a organisé une conférence événement sur le thème : « Logement : et si on écoutait les besoins des Français pour sortir de la crise ? ». Ce grand débat s'est tenu en présence d'Alain Taravella, Président-fondateur du groupe Altarea, Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire de CDC Habitat, François Jolivet, Député de l'Indre et Vice-Président de la commission des finances de l'Assemblée nationale, Michaël Delafosse, Maire de Montpellier et Président de Montpellier Méditerranée métropole, Dominique Estrosi-Sassone, Sénateur des Alpes-Maritimes et Présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, et Jean-Philippe Dugoin-Clément, Président du Conseil d'administration de Grand Paris aménagement, Vice-Président de la région Île-de-France chargé du logement et maire de Mennecy. Ce débat a permis de partager les solutions concrètes développées par les acteurs publics et privés pour répondre à l'urgence sociale du logement des jeunes.

IMPACT 2

Apporter des solutions de logements pour tous les publics

Des résidences inclusives pour les plus fragiles

À Taverny (95), la résidence Mélia est exemplaire sur le plan de la mixité sociale : outre ses 28 logements en accession, ses 45 logements locatifs intermédiaires et ses 20 logements sociaux, elle dispose en effet d'un espace éducatif de 347 m² pour jeunes porteurs de troubles du spectre autistique et d'une colocation solidaire de 330 m² pour personnes en situation de handicap. Dans un bâtiment bas carbone témoignant d'une prouesse technique, construit en surplomb du périphérique parisien, Hosta propose pour sa part 114 chambres à des jeunes travailleurs franciliens.

Hosta, Paris (75), Woodeum ; logements, commerces. Architecte : Hardel Le Bihan Architectes. Livraison 2025.



Villa Gabrielle, Asnières-sur-Seine (92), Nohée ; résidence services seniors. Architecte : Archibuild. Livraison : 2022.

Résidences seniors : une troisième voie pour nos aînés

Altarea répond aux nouvelles attentes des seniors en quête d'épanouissement et de lien social en leur proposant une troisième voie, entre logement individuel et Ehpad. Situées sur des emplacements privilégiés en centre-ville, les résidences Nohée leur offrent un véritable « chez soi », associé à une offre complète de services et d'animations, comme les « Jeux Olympiques Senior » organisés pendant Paris 2024. Ils disposent aussi d'outils digitaux innovants comme la plateforme Senior Anim, pour se divertir, stimuler son intellect et interagir avec d'autres résidents. Les Hespérides offrent pour leur part une solution aux seniors désireux de vivre dans un environnement sécurisé avec les meilleurs services, tout en restant en possession de leur bien immobilier dans le cadre d'une copropriété. Au sein des résidences, Altarea développe les liens intergénérationnels. 17 résidences seniors Nohée accueilleront ainsi chacune un étudiant sélectionné. En contrepartie d'un loyer jusqu'à 55 % moins élevé qu'un loyer classique, les étudiants passent entre 4 et 6 heures par semaine avec les seniors.

« J'ai trouvé ce logement grâce à une agence immobilière en ligne quand j'ai commencé mon bachelor de coiffure à Paris, il y a près de trois ans. C'était une vraie chance ! Le bâtiment venait d'être réhabilité et l'appartement était neuf. Pour un loyer accessible, je vis dans un studio de 38 m² tout équipé proche de mon école. »

JEAN-BAPTISTE, ÉTUDIANT HÉBERGÉ AU SEIN DE LA RÉSIDENCE SENIOR NOHÉE À ASNIÈRES (92)

4 100 seniors accueillis dans les résidences du Groupe du Groupe

IMPACT 3

Concevoir et gérer des commerces adaptés à tous les besoins

25 000 m² de commerces en cours de commercialisation à Paris-Austerlitz

Des commerces pour tous les moments de la vie

Les succès rencontrés lors de l'année 2024, tant en développement qu'en gestion de lieux de commerces, attestent de la capacité d'Altarea Commerce à transformer des actifs pour en faire des lieux de bien-être collectif, répondant aux besoins de tous les clients. Les centres commerciaux du Groupe ont ainsi connu en 2024 une croissance de leur fréquentation et du chiffre d'affaires de leurs commerçants, démontrant la pertinence de leurs offres. CAP3000, à Saint-Laurent-du-Var, a ainsi attiré 42 nouvelles enseignes. Sant Cugat Shopping Center, près de Barcelone en Espagne, s'impose comme la destination leader dans sa région.

Altarea Commerce a également continué à développer de nouveaux lieux de commerce : un food park pour le centre Enox 2 à Gennevilliers, les commerces du nouveau quartier Belvédère à Bordeaux et ceux du quartier Bobigny Cœur de Ville déjà commercialisés à 100 %. Enfin, Altarea Commerce en partenariat avec RATP Travel retail sont désignés lauréats pressentis concernant l'appel d'offre pour le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express pour continuer à être au plus près de tous les clients. La finalisation de cette opération reste soumise à la signature de la documentation juridique avec le concessionnaire.



Sant Cugat Shopping Center, Barcelone (Espagne), Altarea Commerce. Architecte : Francesc Rifé Studio. Livraison : 2024.

TANDEM, LA RELATION CLIENT EN MOUVEMENT

Altarea Commerce place la satisfaction de ses clients enseignes au cœur de son action avec la démarche TANDEM visant à leur offrir la meilleure expérience au sein de ses actifs. Cette démarche se décline au travers de 4 engagements structurants : la Coopération, la Clarté, la Fiabilité et le Sur-mesure, déployés tout au long du parcours des enseignes. Des outils du quotidien sont mis à leur disposition (événements fédérateurs, application MyMall...) et un dispositif spécifique est prévu pour les accompagner en amont et lors de leur phase d'ouverture (guide d'aménagement des boutiques, pack de communication personnalisé, vitrine digitale performante...).

Contribuer au développement des territoires

Altarea stimule durablement le développement et l'attractivité des territoires, en soutenant activement l'emploi et l'activité économique locale, en améliorant le cadre de vie des populations et en organisant des flux logistiques optimaux.



IMPACT 1

IMPACTER POSITIVEMENT LES BASSINS ÉCONOMIQUES

À travers ses activités, Altarea crée directement ou indirectement de nombreux emplois dans les territoires : c'est notamment le cas dans le secteur du commerce et de la restauration, mais aussi dans la construction, les activités juridiques, comptables, de gestion ou d'architecture. Le Groupe soutient également l'emploi local en organisant des événements dédiés dans ses centres commerciaux, par exemple des forums de l'emploi et des *job dating*. Pour tous ses chantiers, Altarea fait par ailleurs largement appel à des entreprises locales : plus de 80 % des achats liés aux opérations de logement sont par exemple effectués auprès d'entreprises situées à moins de 100 km.

46 500
emplois directs et indirects
induits par l'activité du Groupe

13 000
emplois hébergés au sein
des actifs Commerce du Groupe

IMPACT 2

OFFRIR DES SERVICES ESSENTIELS AUX HABITANTS DES TERRITOIRES

À travers ses différents métiers, Altarea Commerce répond à des attentes fortes des territoires et de leurs habitants. Grâce à son offre de commerce diversifiée, le Groupe permet par exemple à chacun d'accéder à des commerces de proximité essentiels. Via son ancrage local, Altarea Commerce se positionne comme un véritable partenaire économique et social des territoires, facilitateur pour la création d'emplois locaux et promoteur du tissu associatif culturel et solidaire local au travers de l'organisation d'initiatives citoyennes, comme des collectes de don de sang en partenariat avec l'EFS (Établissement Français du Sang).

18
nombre moyen de commerces
essentiels au sein de chaque centre
commercial d'Altarea Commerce

32 %
C'est la part moyenne
des commerces essentiels
au sein de chaque actif
d'Altarea Commerce
(en surface)

IMPACT 3

DYNAMISER LES TERRITOIRES PAR LA LOGISTIQUE

Altarea Logistique développe des parcs d'activité et des plateformes logistiques qui répondent aux enjeux de développement des territoires en termes d'attractivité économique, de création d'emplois et de développement durable. Le Groupe assure à la fois la conception, le développement et la promotion de ces plateformes, contribuant à apporter des recettes fiscales aux collectivités et à fixer localement une population active autour de métiers pérennes et offrant des perspectives d'évolution. Ces projets sont développés avec une exigence d'exemplarité en matière d'impact environnemental, avec des études d'impact préliminaires, l'obtention de labels HQE® Bâtiment Durable ou BREEAM® Excellent et la compensation locale de leur impact sur les terrains aménagés, toujours situés sur des terres à vocation non agricole.

30
grandes plateformes
logistiques développées
depuis 20 ans

Cession de 3 parcs
logistiques réalisée
fin 2024, pour un montant
de 390 M€

IMPACT 1

Impacter positivement les bassins économiques



Monastère Saint-Nicolas, Vitre (35), Histoire & Patrimoine; logements. Architecte : Atelier Monchecourt & Co. Livraison : 2^e semestre 2026.

Quand la réhabilitation du patrimoine contribue à la revitalisation des centres-villes

À Vitre, en Bretagne, Histoire & Patrimoine réhabilite le Monastère Saint-Nicolas, édifice incontournable du patrimoine de la ville inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce projet ambitieux permettra de redonner vie au bâtiment en le transformant en un ensemble résidentiel. Il s'inscrit dans le cadre du plan national Action Cœur de Ville dont l'objectif est de participer à la revitalisation et la redynamisation des centres de villes moyennes.

Une nouvelle centralité économique et culturelle à Bordeaux

Belvédère est un programme mixte d'envergure développé par Altarea au sein du quartier Deschamps – Belvédère, sur la rive droite de Bordeaux. S'intégrant dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, l'un des plus grands projets urbains en France hors région parisienne, ce nouveau quartier écoresponsable comprend 1400 logements, dont 55 % de logements abordables, 5 immeubles de bureaux, une vingtaine de commerces de proximité, deux résidences étudiantes et plus de 2000 m² d'espaces culturels. Il constitue un nouveau lieu de vie et un pôle majeur d'attractivité économique, sociale et culturelle de l'agglomération bordelaise.

140 000 m²
de superficie et 20 commerces de proximité

Plus de **2 000 m²**
d'espaces culturels et de spectacles



Belvédère, Bordeaux (33), Cogedim, Altarea Commerce; nouveau quartier urbain (logements, bureaux, commerces, résidence étudiants, espaces culturels). Architectes-urbanistes : Güller & Güller et GrossMax. Livraison : 2024.



À Lyon, Cogedim contribue au renouveau du quartier Gerland

S'étendant sur 30 000 m², le nouveau campus d'emlyon business school développé par Cogedim a ouvert ses portes en septembre 2024. Pensé pour répondre aux nouveaux usages des enseignants et des étudiants, il contribue aussi au renouveau d'une vaste friche industrielle qui a vu se succéder plusieurs sociétés spécialisées dans les activités de câblage électrique et téléphonique depuis le début du xx^e siècle. Ayant acquis plus de la moitié du foncier de la friche, la Métropole de Lyon y a engagé plusieurs opérations. S'inscrivant dans cette dynamique, le nouveau campus intègre une brasserie, une boulangerie et une bibliothèque ouvertes au public, pour créer un quartier convivial pour l'ensemble des usagers.

9 000 m²
d'espaces verts sur un terrain de 23 000 m² ouverts à tous

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

Un centre commercial vivier d'emplois

Le centre commercial Quartz n'est pas seulement un lieu de shopping, c'est aussi un poumon économique bénéficiant directement à son territoire. Les boutiques présentes proposent ainsi de manière régulière des offres d'emplois accessibles aux habitants des villes voisines. Au-delà, Quartz accompagne plusieurs rendez-vous locaux en faveur de l'insertion professionnelle comme le Forum de l'Emploi. Il organise aussi depuis deux ans une opération inédite baptisée « À Vos Marques ! », afin de soutenir de jeunes entrepreneurs de la région.

165
boutiques abritées au sein du centre commercial



Quartz, Villeneuve-la-Garenne (92), Altarea Commerce. Architecte : DGLA. Livraison : 2014.

IMPACT 2

Offrir des services essentiels aux habitants des territoires



Des commerces de proximité dans tous nos actifs

De nombreux centres commerciaux du Groupe proposent des services de proximité essentiels pour les populations locales, tels que des enseignes alimentaires, mais aussi des pharmacies, des opticiens, des centres de santé ou encore des bureaux de poste. C'est le cas de Qwartz à Villeneuve-la-Garenne (92) qui héberge un cabinet dentaire. De nombreux commerces de quartier et centres commerciaux du Groupe accueillent également des surfaces alimentaires de proximité, comme un Carrefour Market à Bobigny Cœur de Ville (93). La gare de Paris Montparnasse comporte quant à elle un pôle santé permettant aux riverains et voyageurs d'accéder facilement à une offre de soins (laboratoire d'analyse, médecine générale...).

18
Nombre moyen de commerces essentiels au sein de chaque centre commercial d'Altarea Commerce

Gare Paris Montparnasse, Paris (75), Altarea Commerce ; commerces, pôle santé, restaurants, coworking. Architectes : Agence Jouin Manku, AREP, SLA Architecture. Livraison : 2021.

ALTAREA COMMERCE : UNE FONCIÈRE QUI AGIT POUR UN COMMERCE RESPONSABLE

Altarea Commerce s'engage au quotidien pour un immobilier commercial respectueux de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème. Sa vision : « Tous Engagés » pour transformer le commerce et le rendre plus durable. Cela se traduit par une feuille de route RSE déployée selon 4 piliers : **Planète** : créer et faire vivre des lieux de commerce bas-carbone. **Territoires** : apporter des services aux territoires et contribuer positivement à l'économie locale. **Humain** : prendre soin des usagers de nos sites et de nos enseignes partenaires. **Commerce durable** : accompagner les enseignes et les consommateurs vers un modèle de commerce plus responsable.

IMPACT 3

Dynamiser les territoires par la logistique

Des plateformes logistiques performantes et exemplaires

Altarea Logistique a développé des plateformes logistiques de dernière génération qui contribuent au dynamisme de l'économie locale et des entreprises qui les utilisent. Trois actifs de ce type ont été cédés à des investisseurs fin 2024 pour 390 millions d'euros. À Bollène (84), 5 entrepôts XXL, développant au total 260 000 m², répondent aux derniers standards de logistique et de sécurité. À La Boisse (01), la plateforme d'Écoparc Côtière située en façade de l'autoroute A42 Lyon-Genève permet au groupe SAMSE de développer ses activités e-commerce et cross docking dans des conditions optimales d'exploitation. Le développement de ces actifs a été mené en concertation avec les services de l'état, les collectivités locales, le Conseil National pour la Protection de la Nature et l'Office Français de la Biodiversité. Ils témoignent d'une démarche environnementale ambitieuse, avec l'installation de systèmes de chauffage par pompes à chaleur mais aussi des centrales photovoltaïques en toiture produisant une énergie autoconsommée par les exploitants ou réinjectée dans le réseau EDF.

390 M€
de cessions signées fin 2024



Parc logistique, Bollène (84), Altarea Logistique. Architectes : Groupe Franc. Livraison : 2026.



Écoparc Côtière, La Boisse (01), Altarea Logistique. Architecte : SOHO Architecture. Livraison : 2024.

Impulser les mutations des territoires

Pour préparer l'avenir, Altarea transforme durablement les territoires en apportant des réponses concrètes sur le terrain à deux enjeux fondamentaux : la transition énergétique et la souveraineté numérique.



IMPACT 1

APPORTER DES SOLUTIONS EFFICIENTES POUR DES ÉNERGIES RENOUVELABLES LOCALES

Après avoir lancé en 2023 son activité de production d'énergies renouvelables – en développant dans un premier temps le photovoltaïque – Altarea accélère. Le Groupe déploie en effet aujourd'hui des installations de tout type : toitures photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, centrales photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme, hangars agricoles. En 2024, il a renforcé ses expertises en faisant l'acquisition de Préjeance Industrial, une société spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles, principalement sur des hangars agricoles. Altarea accompagne ainsi les collectivités, les entreprises, le secteur agricole et les propriétaires fonciers dans leur transition énergétique, tout en valorisant au maximum leurs actifs, avec notamment pour les agriculteurs un revenu récurrent lié à la production d'énergie.

400
centrales photovoltaïques
en exploitation

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

800 MWc
de projets sécurisés

IMPACT 2

DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DATA CENTERS SOUVERAIN, RESPONSABLE ET DE PROXIMITÉ

À travers sa marque Nation Data Center, Altarea déploie un réseau de data centers nouvelle génération. Avec un hébergement de serveurs au plus proche des métropoles françaises, la proximité est un des principes phares guidant le développement de ces data centers à taille humaine. Deux premiers centres en Bretagne et en Normandie, et 13 autres devraient voir le jour d'ici à 2030. Tous seront conçus, construits et exploités de manière décarbonée et responsable, avec par exemple une consommation d'eau nulle dans le processus de refroidissement. La chaleur dégagée par les infrastructures informatiques sera réinjectée vers les réseaux de chaleur urbains pour chauffer des équipements municipaux ou des logements.

15
data centers ancrés dans
les territoires développés d'ici à 2030

PUE⁽¹⁾ 1,2
engagés pour l'environnement,
tous nos data centers respectent
un principe de sobriété pour
un PUE ambitieux

(1) PUE (Power Usage Effectiveness) :
ratio entre l'énergie totale consommée
par le data center et l'énergie nécessaire
aux serveurs informatiques.

IMPACT 1

Apporter des solutions efficaces pour des énergies renouvelables locales



Family Village Costières Sud, Nîmes (30), Altarea Commerce.
Architecte : Christophe Vergnaud Architecture et Associés. Ombrières photovoltaïques sur parking installées par Altarea Energies Renouvelables.

Des solutions photovoltaïques pour valoriser le potentiel de chaque patrimoine

Au sol ou en toiture, Altarea développe des installations photovoltaïques très diversifiées. En 2024, le Groupe a par exemple installé 1204 panneaux photovoltaïques en ombrières sur un parking du centre commercial Family Village Costières Sud, à Nîmes. Le centre produit ainsi chaque année environ 660 MWh d'électricité. Autre exemple à Ghisonaccia, en Corse, où Altarea a respectivement équipé deux bâtiments agricoles de 357 panneaux solaires en toiture.

600 MWh
de capacité annuelle de production d'électricité pour les ombrières installées au Family Village Costières Sud

Agrivoltaïsme : des revenus complémentaires pour les agriculteurs

En Mayenne, Altarea Energies Renouvelables va installer pour la première fois avec Terrena des panneaux photovoltaïques sur une exploitation d'ovins et de céréales de 30 hectares. Ces panneaux offriront une protection renforcée des cultures et des animaux face aux aléas climatiques et produiront 22 GWh d'électricité par an, constituant une source de revenus complémentaire pour l'agriculteur. Plus de 65 000 euros de retombées fiscales annuelles sont aussi prévus pour la commune, la communauté de communes et le département. Altarea a par ailleurs conclu un partenariat avec Terrena, coopérative agricole ancrée dans le Grand Ouest et forte de plus de 20 000 adhérents, pour développer des projets d'agrivoltaïsme similaires.



NDC Rennes, Noyal-sur-Vilaine (35), data center, Nation Data Center. Livraison : 2025.

IMPACT 2

Développer un réseau de data centers souverain, responsable et de proximité

En Bretagne, un data center à l'impact environnemental optimisé

Situé à 10 km de Rennes, NDC Rennes ouvrira ses portes en 2025. Bénéficiant d'une modularité et d'une sécurité optimales, le site a aussi été conçu pour réduire au maximum son impact environnemental. L'électricité est par exemple d'origine renouvelable, complétée par une production

photovoltaïque sur l'ensemble de la toiture. Le processus de refroidissement n'implique pas de consommation d'eau et des capteurs reliés à une intelligence artificielle permettent d'optimiser en temps réel les consommations énergétiques induites par la régulation du refroidissement.

0
consommation d'eau dans les processus de refroidissement

99,99 %
de taux de disponibilité



2

POUR LA SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

En tant qu'acteur majeur de l'immobilier en France, nous avons une responsabilité forte pour montrer la voie vers la sobriété environnementale. Dans tous nos métiers, cela signifie optimiser notre empreinte sur le climat, en permettant à l'immobilier bas carbone de changer vraiment d'échelle. C'est innover et progresser sans relâche pour réduire notre impact sur les ressources naturelles. C'est aussi préserver au maximum les écosystèmes et les sols dans toutes nos opérations.

- Optimiser notre empreinte sur le climat et les ressources 44
- Préserver les écosystèmes et les sols 54

Optimiser notre empreinte sur le climat et les ressources

Pour décarboner ses opérations dans ses différentes activités, Altarea agit de manière complémentaire sur trois leviers, en généralisant les matériaux à faible impact carbone, en déployant une palette de solutions pour renforcer les performances énergétiques de ses actifs et en mettant en œuvre les principes de l'économie circulaire. Par ailleurs, le Groupe adapte ses différents projets pour les rendre plus résilients face aux effets du changement climatique.



IMPACT 1

GÉNÉRALISER LES MATÉRIAUX À FAIBLE IMPACT CARBONE

Dans toutes ses activités, Altarea s'attache à montrer la voie en systématisant l'usage des matériaux bas carbone. En particulier en promotion et en immobilier d'entreprise, les émissions d'Altarea sont ainsi fortement liées à la sélection des matériaux de construction. Parmi eux, le bois occupe une place de choix car il continue à stocker le carbone pendant plusieurs centaines d'années après avoir été coupé. Si Woodeum démontre que l'on peut construire des bâtiments en structure bois de qualité et de tous types, notamment de grande hauteur, les autres marques d'Altarea y ont aussi recours. Le Groupe emploie par ailleurs des matériaux biosourcés comme le chanvre, la paille ou le liège, constituant eux aussi des puits de carbone, tout en étendant l'usage du béton bas carbone.

-16,5%
d'intensité carbone économique vs 2023

IMPACT 2

POURSUIVRE UNE DÉMARCHE EXEMPLAIRE SUR L'ÉNERGIE

Altarea met en œuvre une palette de solutions efficaces pour consommer moins et mieux l'énergie. Le Groupe optimise notamment la performance énergétique des logements neufs qu'il produit, en soignant l'isolation et en déployant des systèmes de chauffage efficaces. Le Groupe a par ailleurs développé une solide expertise en réhabilitation qui lui permet de donner une nouvelle vie à des bâtiments, avec une performance énergétique accrue. Altarea a également recours à la conception bioclimatique, en particulier pour ses projets en immobilier d'entreprise. Pour les actifs commerciaux de sa foncière, le Groupe déploie depuis 2010 de nombreuses actions de sobriété et performance énergétiques. Parmi les actions développées : faire évoluer les contrats d'approvisionnement en énergie pour recourir aux énergies bas carbone et recourir à l'autoconsommation d'énergie solaire avec des ombrières photovoltaïques, supprimer des systèmes d'arrosage énergivores, généraliser les éclairages LED et développer des systèmes de chauffage et climatisation performants.

-12%
de réduction de la consommation d'énergie par rapport à 2023

IMPACT 3

MOBILISER L'ENSEMBLE DES LEVIERS DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre qu'engendre la réalisation de ses projets immobiliers, 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, la réutilisation, et le recyclage des matériaux in situ, 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.

59%
des déchets issus de notre activité de Promotion sont valorisés

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

IMPACT 4

ADAPTER LA VILLE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Altarea s'attache à rendre la ville plus résiliente face aux phénomènes extrêmes ou chroniques liés au changement climatique, tels que les canicules, sécheresses, inondations, incendies ou tempêtes. Le Groupe met ainsi en œuvre des plans d'adaptation climatique dans tous ses métiers. Sur son activité Commerce, Altarea a analysé en détail l'exposition de ses actifs commerciaux aux risques physiques liés au changement climatique et défini un ensemble de solutions techniques déployées sur le patrimoine (barrières d'étanchéité, végétalisation...). Une gouvernance dédiée assure également le suivi de ces risques. Dans les nouveaux quartiers qu'il développe, la présence systématisée d'espaces végétalisés constitue une protection efficace contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbaine pouvant se former lors des épisodes caniculaires. Enfin, dans les logements, pour limiter la sensation de chaleur pour les occupants, Altarea systématisée la mise en œuvre de solutions pour le confort d'été, capables de réguler la température intérieure sans recours à la climatisation (espaces végétalisés et façades protégeant les bâtiments contre les rayons solaires, orientation des bâtiments soigneusement pensée, appartements traversants ou bi-orientés...).

Jusqu'à -4 °C
dans les logements en période de forte chaleur grâce à la mise en place de solutions sur le confort d'été



Stellata, Rueil-Malmaison (92), Woodeum.
Architecte : Agence Fresh Architecture. Livraison : 2025.



IMPACT 1

Généraliser les matériaux à faible impact carbone

Attribution des deux premières labellisations « Label bas-carbone : Bâtiment Neuf Biosourcé » à Woodeum

Woodeum a obtenu en juin 2024 les premières labellisations « Label bas-carbone » attribuées par le ministère de la Transition Écologique, reconnaissant la capacité des bâtiments biosourcés à stocker le carbone sur une longue durée. Les résidences Stellata, à Rueil-Malmaison, et Evodia, à Boulogne-Billancourt, se sont ainsi vu approuver plus de 1 800 tonnes de CO₂ séquestrées pour une longue durée, que Woodeum pourra valoriser

en crédits carbone auprès de territoires, collectivités, sociétés d'économie mixte ou entreprises. Conçues en bois massif CLT, Stellata et Evodia sont compatibles avec la Réglementation Environnementale RE2020 au seuil 2028. Stellata est aussi la première réalisation neuve en France en structure bois massif à disposer de balcons semi-portants en acier recyclé bas-carbone, produits en utilisant de l'électricité 100% verte.

1 800
tonnes de CO₂
séquestrées dans
la structure en bois
des projets Stellata
et Evodia

Une friche industrielle transformée en un ensemble résidentiel innovant et durable

À Marseille, Histoire & Patrimoine offre une nouvelle vie à une ancienne manufacture située au cœur d'un quartier historique atypique en pleine transformation, à proximité immédiate du centre d'affaires Euroméditerranée. 40 appartements seront ainsi créés au cœur du Hameau de La Tulipe. Afin de réduire les déchets produits par le chantier et d'optimiser l'empreinte carbone due à l'utilisation des matériaux, les structures des habitations existantes seront conservées et le recours aux matériaux biosourcés et au bois sera largement privilégié.

60%
de réduction de la consommation
d'énergie des appartements
grâce à l'installation de protections
solaire sur les façades très
exposées et de brasseurs d'air



Hameau de la Tulipe,
Marseille (13), Histoire & Patrimoine.
Architecte : Atelier Monchecourt & Co.



Une résidence combinant élégance architecturale et respect de l'environnement

À Élanecourt (78), Cogedim développe l'Éclat, une résidence exemplaire sur le plan environnemental. Située dans un cocon de verdure de 2 000 m², elle privilégie les matériaux biosourcés pour l'isolation, les menuiseries et les escaliers intérieurs. La résidence intègre des surfaces extérieures de 9 m² en moyenne par logement, avec certains logements offrant même plus de 70 m² de terrasse. Le site comporte également des maisons en structure bois érigées selon un délai chantier court et ayant obtenu le label biosourcé niveau 2. Avec des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites sur tout le cycle de vie des bâtiments, elle bénéficie du label Bâtiment Biosourcé et de la certification NF Habitat HQE, en se situant au seuil 2025 de la RE2020.

Éclat, Élanecourt (78), Cogedim.
Architecte : LANCTUIT ARCHITECTES.
Livraison : 2025.

IMPACT 2

Poursuivre une démarche exemplaire sur l'énergie

Des actifs commerciaux mobilisés autour des enjeux énergétiques

Dans les différents formats de commerce qu'il construit et exploite, le Groupe mène une politique active de réduction des consommations énergétiques. Pionniers dans ce domaine, les centres commerciaux prennent par exemple des mesures de diminution de l'intensité lumineuse ou de la température, développent l'éclairage intelligent, renforcent l'isolation avec des systèmes de chauffage performants. De nombreux centres déploient par ailleurs des dispositifs d'autoproduction d'énergies renouvelables revendues sur le réseau urbain ou en autoconsommation, notamment des ombrières photovoltaïques sur les parkings. Le schéma directeur carbone du patrimoine évalue régulièrement pour chaque centre l'avancement de ces initiatives et établit un plan d'action pour aller plus loin.



La Vigie, Geispolsheim (67), Altarea Commerce.

2 400 m²
d'ombrières ont été installées sur le parking en toiture



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

Upper Montparnasse, une rénovation à haute valeur environnementale

Le bâtiment de 16 étages situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse fait l'objet d'une vaste opération de restructuration menée par Altarea Entreprise. Entièrement vitrées, les façades bioclimatiques ont été conçues pour minimiser 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. Une ferme urbaine sera installée sur le rooftop et plus de 5 300 m² d'espaces végétalisés seront créés.

- 50%
de réduction de la consommation d'énergie primaire par rapport à celle d'un immeuble neuf standard

Ki, Lyon (69), Woodeum.
Architecte : Sou Fujimoto.
Livraison : 2026



IMPACT 3

Mobiliser l'ensemble des leviers de l'économie circulaire

Systématiser le réemploi des matériaux

À Lyon, Ki est une vaste opération de démolition-reconstruction menée par Woodeum. S'étendant sur 29 400 m², le programme a permis de préserver le noyau central de l'immeuble en béton armé. Il intègre par ailleurs une ambitieuse démarche de réemploi des matériaux, avec notamment un traitement du béton armé déconstruit

en filière de recyclage. De nombreuses solutions de réemploi de matériaux seront mises en œuvre : fabrication de racks à vélos à partir d'anciens faux plafonds, reconversion de grilles de ventilo-convecteurs en faux plafonds, redécoupage et reconversion d'éléments en béton en mobilier urbain dans les espaces publics alentour.

80%
des déchets issus de l'opération Ki à Lyon seront in fine valorisés et 50 % des autres ressources feront l'objet d'un réemploi



IMPACT 4

Adapter la ville aux effets du changement climatique

Des centres commerciaux plus résilients

Altarea Commerce étudie l'exposition de chacun de ses actifs commerciaux aux risques physiques liés au changement climatique – inondations, tempêtes etc. En fonction des risques identifiés, Altarea Commerce applique les solutions opérationnelles appropriées pour diminuer l'impact potentiel de ces événements sur l'actif. Par exemple, le centre commercial CAP 3000 est situé à l'embouchure du fleuve Var, et peut donc être exposé à des inondations en cas d'événements pluviométriques extrêmes, rendus plus fréquents dans la région méditerranéenne en raison du changement climatique. Face à cette situation, des barrières d'étanchéité ont été mises en place. Elles consistent en des portes coulissantes refermables en cas de crues, grâce à des vanteaux qui pourront être clos rapidement.

Entre
+ 10 et + 20 %
d'événements de précipitations
intenses sur les régions du bassin
méditerranéen en France d'ici à 2050⁽¹⁾

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

(1) Ministère de la Transition Écologique.

CAP 3000, Saint-Laurent-du-Var (06), Altarea Commerce. Architectes : Groupe-6 architectes et l'agence de design Jouin Manku.



Nature en ville, Vaulx-en-Verin (69), Cogedim.
Architecte : EXENDO. Livraison : 2027.

Un projet qui active tous les leviers du confort d'été

À Vaulx-en-Verin (69), le projet Nature en ville de Cogedim a placé le bioclimatisme en priorité pour assurer un confort d'été optimal aux résidents face à des événements caniculaires de plus en plus fréquents sous l'effet du changement climatique. Un travail approfondi a été accompli sur la conception des logements pour assurer que chaque appartement possède une bi-orientation lui permettant de bénéficier d'une ventilation traversante, naturellement rafraîchissante en été. Par ailleurs, l'architecture des bâtiments a créé une compacité maximale du bâti, afin d'aménager un maximum d'espaces végétalisés de pleine terre afin de limiter par l'évapotranspiration les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

100 %
des logements bi-orientés
ou traversants pour permettre
une ventilation naturelle l'été

AIM : UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT INTÉGRANT LES CRITÈRES ESG

Altarea Investment Managers intègre systématiquement les critères ESG dès la phase d'audit préalable à tout investissement, puis tout au long du cycle de vie des actifs. L'entreprise a mis en place des grilles d'évaluation ESG pour chaque typologie d'actif immobilier et réalise sur cette base une analyse annuelle de l'ensemble de ses actifs sous gestion. Ce pilotage rigoureux a permis à sa SCPI AltaConvictions d'obtenir en 2024 le label ISR (Investissement Socialement Responsable) attribué par l'Afnor.

COGEDIM
Access

Woodeum
Access

Des logements accessibles répondant aux enjeux environnementaux



Avec son offre Access, Altarea lève les freins empêchant de nombreux primo-accédants de devenir propriétaires, sans pour autant transiger sur la qualité environnementale de ses opérations. Le Groupe conserve ainsi le même niveau d'exigence sur les performances énergétiques des bâtiments, le choix privilégié de matériaux bas carbone, la proximité de 100 % de ses opérations avec les transports en commun ou le développement des mobilités douces. Comme pour tous ses projets, il favorise aussi la présence de la nature en ville et veille au confort d'été. En supprimant les mètres carrés inutiles pour proposer des prix accessibles à tous, il bâtit également des logements plus compacts, donc plus frugaux en énergie et en ressources.

Donner accès à la nature en ville à tous

C'est à Villejuif (94) que Cogedim a lancé Nouveau Regard, opération Cogedim Access. Avec des logements toujours qualitatifs mais accessibles aux primo-accédants, elle a suscité un fort engouement, avec 72 % des lots réservés en 7 mois. Le projet se distingue par sa contribution forte à l'ambition environnementale du quartier Campus-

Grand-Parc dans lequel il s'inscrit. Performant sur le plan des transports bas carbone, Nouveau Regard est situé à quelques minutes de la station de la ligne 14 du métro Villejuif Institut Gustave Roussy. Labellisé BiodiverCity®, il contribue à la renaturation du quartier, avec une venelle piétonne végétalisée et un cœur d'îlot partagé composé d'arbres remarquables.

Woodeum Access : premières concrétisations

Tout comme Cogedim, Woodeum déploie l'offre Access favorisant l'accès à la propriété, sans transiger sur la performance environnementale pionnière de ses opérations. À Bezons et Argenteuil (95), l'entreprise développe par exemple « les Jardins de Neil », une résidence éligible à l'offre Woodeum Access. Bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun, elle permettra aussi aux habitants d'accéder à de nombreux commerces et services à pied, tout en faisant l'objet d'une végétalisation ambitieuse.

87%
des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA

48%
des surfaces des opérations de Logement neuf sont concernées par des labels de surperformance énergétique

99%
projets de logement du Groupe sont situés à moins de 500 mètres des transports

Les jardins de Neil, Bezons (92),
Woodeum Access. Logements.
Architecte : A+A architectes.
Livraison : 2027.



Nouveau Regard, Villejuif (94),
Cogedim Access. Logements et
commerces. Architectes : Bernard
Valero et Kay Woo. Livraison : 2026.



Préserver les écosystèmes et les sols

En créant des espaces de protection et de développement de la biodiversité, Altarea invite la nature dans la ville, tout en bâtissant la ville sur la ville pour limiter l'artificialisation des sols.



IMPACT 1

LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Altarea s'attache à réduire autant que possible les conséquences de ses activités sur les sols. Depuis plusieurs années, le Groupe cherche à « construire la ville sur la ville » pour limiter l'étalement urbain, en développant des expertises de rénovation et de restructuration. Altarea Entreprise et Histoire & Patrimoine sont par exemple tous deux spécialistes de la réhabilitation dans leurs domaines respectifs. Anticiper les besoins futurs des utilisateurs en créant des bâtiments flexibles ou modulables est aussi un moyen mobilisé pour limiter les nouvelles constructions sur du foncier non artificialisé. Enfin, certains projets du Groupe permettent de désartificialiser certains sols en créant des espaces végétalisés de pleine terre au cœur des projets. Ce travail de désartificialisation comprend également l'objectif de faciliter une meilleure infiltration de l'eau, avec notamment la création de noues.

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

25%
des opérations de Promotion ont mis en place un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau

IMPACT 2

PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

Dans toutes ses activités, Altarea s'attache à préserver la biodiversité. En amont de ses opérations mixtes, photovoltaïques ou de commerce, le Groupe fait systématiquement appel à un écologue. Il intègre ensuite ses recommandations et prend des mesures concrètes, comme l'installation d'habitats pour la faune locale, l'entretien des espaces végétalisés sans pesticides ou encore la réduction de la pollution lumineuse. Il accorde par ailleurs une place essentielle à la végétation dans ses opérations, avec des cobénéfices tangibles pour les habitants, comme le rafraîchissement naturel des bâtiments, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou l'accès à des espaces verts.

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

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

IMPACT 1

Lutter contre l'artificialisation des sols

Construire en désimperméabilisant

À Montpellier, l'opération URBAN NOVA et NOVA PARK menée par Cogedim a transformé en profondeur un site auparavant occupé par une concession automobile. Le projet a permis la création de 215 nouveaux logements, de plus de 3 000 m² de commerces et d'un parc. Le site a fait l'objet d'une dépollution et d'une désimperméabilisation, avec plus de 50 % du programme en pleine terre.

+ 50 %
de la surface du projet désimperméabilisée



URBAN NOVA,
Montpellier (34). Cogedim.
Architecte : Atelier d'Architecture Emmanuel
Nebout. Livraison : 2023.

NOVA PARK,
Montpellier (34). Cogedim.
Architecte : Agence BPA Architecture.
Livraison : 2024.



Toulouse Guillaumet, Toulouse (31).
Cogedim, Altarea Commerce, Nohée. Architectes : Devillers et Associés
(D&A), urbanistes mandataires, D'une Ville à l'Autre,
architecte-urbaniste associé. Livraison : de 2022 à 2025.

Quand une ancienne friche militaire se transforme en écoquartier

À Toulouse, Altarea mène avec Crédit Agricole Immobilier un vaste projet de renouvellement urbain sur la ZAC Guillaumet. Le Groupe construit ainsi la ville sur la ville en transformant l'ancienne friche militaire autrefois occupée par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) en un quartier moderne de plus de 100 000 m². L'année 2024 a été marquée par plusieurs avancées significatives, notamment l'ouverture de la Plaine des jeux, un large écrin de verdure dédié au sport et aux loisirs. Grâce à sa surface perméable et à la conception du terrain, celle-ci jouera un rôle essentiel pour collecter les eaux des fortes précipitations et les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol.

Plus de 100 000 m²
pour la superficie de cette friche militaire reconverte en nouveau quartier



Pensionnat de Jully, Jully (77).
Histoire & Patrimoine, travaux en cours.
Architecte : Atelier Monchecourt & Co.
Livraison : 2025.

Une nouvelle vocation pour un site patrimonial de 400 ans

Montesquieu, Philippe Noiret, Michel Polnareff... Pendant près de 400 ans, le pensionnat de Jully, établissement privé catholique, a accueilli des générations d'élèves devenus pour certains des personnalités et artistes célèbres. À l'abandon depuis 2012, le site désormais inscrit au titre des Monuments Historiques ouvre un nouveau chapitre de son histoire avec vaste programme de réhabilitation et reconversion visant à créer 217 logements au sein de ses sept bâtiments. Les travaux incluent un processus de désartificialisation des sols car la plupart des logements seront dotés de jardins privatifs en pleine terre venant en remplacement de l'ancienne cour d'école goudronnée. Les habitants comme le public auront en outre accès au Parc du Pensionnat, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de la France pour ses jardins remarquables.

217
logements d'exception créés au sein de l'ancien pensionnat réhabilité



IMPACT 2

Protéger la biodiversité

À Rouen, un quartier-jardin à haute qualité environnementale

À Rouen, Cogedim développe un ambitieux projet de renouvellement urbain sur une ancienne friche urbaine de 500 logements désaffectés depuis plusieurs années. Baptisé « Blossom Park », il vise à créer un nouveau quartier 100 % piéton caractérisé par une programmation mixte et par un

vaste parc central constituant un poumon vert qui accueillera de multiples usages. Avec l'intervention d'un écologue, le projet prévoit la conservation des arbres à enjeux écologiques et la création de milieux naturels propices au développement de la biodiversité.

1 hectare
pour le parc central

Plus de
400
arbres plantés
ou préservés

Blossom Park, Rouen (76), Cogedim.
Architectes : Atelier des Deux Anges ;
Sathy ; Bon Society. Paysagiste : TN+.
Livraison : 2027.



High Garden : la nature pour fil rouge

À Rueil-Malmaison, Woodeum développe High Garden, une opération d'envergure composée de deux immeubles d'habitation de 238 logements, reliés par un bâtiment iconique. Sa marque de fabrique : l'omniprésence du végétal. Inspiré des dynamiques propres aux écosystèmes forestiers, il disposera de plantations à tous les étages à la manière d'un jardin vertical, avec une palette d'essences riches et évolutives. Deux cœurs d'îlot plantés, deux grands jardins et un jardin partagé sur les toits sont par ailleurs intégrés au cœur du projet.

1 espace
extérieur planté
pour chaque logement

1 jardin
partagé en toiture



High Garden, Rueil-Malmaison (92),
Woodeum. Architecte : Hamonic+Masson & Associés.
Livraison : 2025.

Une végétation omniprésente dans le nouveau quartier de la gare d'Austerlitz

Le projet de transformation de la gare de Paris-Austerlitz mené par Altarea Commerce fait la part belle à la désimperméabilisation des sols et à la nature. 400 arbres de haute tige vont en effet être plantés dans le quartier. Le square actuel verra sa superficie tripler et des jardins présentant une grande diversité végétale sont prévus en cœur d'îlot, en rez-de-chaussée et en rez-de-jardin. Les surfaces végétalisées représenteront à terme près de 2,2 hectares.

400
arbres de haute
tige supplémentaires
dans le quartier



Gare d'Austerlitz, Paris (75), Altarea Commerce.
Architecte : Wilmotte & Associés Architectes. Livraison : 2027.

ÉCOSYSTÈME DE NOS PUBLICATIONS



Document
d'Enregistrement
Universel 2024



Rapport d'impact
2024



Résultats annuels
2024



Rapport Climat
2024

REMERCIEMENTS

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

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Adobe Stock; Miysis.

Crédits photo : Abdesslam Mirdass; Adobe Stock; Alexandre Isard; Antoine Doyen; Antoine Piechaud; Atelier des Deux Anges – Sathy – Bond Society; Atelier Monchecourt; Clément Oudin; Diller Scofidio + Renfro; Ecolapse; Erige;Exendo; Fresh Architecture; Getty Images; Groupe 6 – Nicolas Laisné architectes; Habitat & Humanisme; Habitéo; Illusio; Infime; Irène de Rosen; ©Jigen; Kreation; Mars Architectes; Michel Denancé; Miysis; Myphotoagency; Nathalie Savale; Occidrone; Photec; Rémi Pujol; ©scenesis; Studio XIX 3D; SKPTR; Stéphane Lavoué / Alexandre Cadoudal; Valentin Nauton; Wilmotte & Associés Architectes.

Autres photos : photothèque Altea et ses marques — Perspectives réalisées par les architectes associés au projet.



www.altarea.com

