



RAPPORT D'IMPACT **2025**



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 économiques, sociales, environnementales et technologiques majeures. Leader de la transformation urbaine bas carbone, Altarea agit au plus près des acteurs locaux pour les accompagner dans ces transitions.

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. Partout en France, nous accélérons la régénération urbaine bas carbone et nous aidons les territoires à se doter d'infrastructures énergétiques et numériques d'avenir. À travers nos opérations, nos investissements et les emplois que nous créons, nous contribuons à leur développement économique et à leur attractivité.

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, en concevant des projets vertueux qui privilégient les matériaux bas carbone et en assurant une performance énergétique optimale, dans le neuf comme dans l'ancien. Nous agissons aussi concrètement pour protéger les ressources naturelles, la biodiversité et les sols.

Ce deuxième 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 économique 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 dans le rapport de durabilité du Groupe. Ces impacts sont ensuite illustrés par des réalisations et projets portés par les différentes marques du Groupe dans les territoires.



- 02 Profil
- 04 Vue d'ensemble de nos impacts
- 06 Les temps forts 2025
- 08 Éditorial d'Alain Taravella
- 10 Éditorial d'Edward Arkwright
- 12 Gouvernance
- 14 Comité exécutif
- 16 Nos collaborateurs
- 18 Nos priorités d'action
- 20 Modèle d'affaires

1. AGIR POUR L'UTILITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

- 24 Utiles pour les hommes
- 36 Utiles pour les territoires

2. AGIR POUR LA SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

- 50 Atténuer et s'adapter face au changement climatique
- 60 Préserver les ressources et les écosystèmes

Altarea, un Groupe qui répond à des besoins fondamentaux

Altarea dispose d'une expertise reconnue dans tous les secteurs de l'immobilier, et se démarque par sa capacité à piloter des projets complexes avec toujours la même exigence de qualité, en tant que leader de la transformation urbaine bas carbone.

FONCIÈRE	PROMOTEUR		
COMMERCE	RÉSIDENTIEL	BUREAU	LOGISTIQUE
 43 actifs 5,3 Mds€ d'actifs sous gestion	 130 000 personnes logées depuis 2019	 1 million m² développés sur les 10 dernières années	 1 million m² développés sur les 10 dernières années
■ Développeur, investisseur et asset manager ■ 4 formats : commerces de flux en gare, centres commerciaux, retail park, commerces de proximité ■ Partenaire de grands investisseurs institutionnels	■ Offre multimarque et multiproduits : logements traditionnels, logements locatifs intermédiaires (LLI), sociaux, résidences gérées majoritairement étudiantes (promotion) ■ Présence dans des régions dynamiques	■ Promoteur et/ou investisseur ■ Modèle diversifié à risque limité ■ Acteur majeur en France : nouveaux projets et projets de restructuration complexes	

1994
Fondation d'Altarea

2004
Introduction en Bourse

1 655
collaborateurs

INFRASTRUCTURES

DATA CENTER



**Proximité
et hyperscale**

- Marchés soutenus par des besoins immenses et des tendances structurelles fortes d'indépendance et de souveraineté nationales
- Expertise réglementaire et foncière complète
- Développement, exploitation, structuration et partenariats

PHOTOVOLTAÏQUE



735 MWc
de projets sécurisés
(au 31/12/2025) dont
140 MWc
en tarif garanti

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER



100%
des acquisitions
d'actifs immobiliers
font l'objet d'une due
diligence ISR

- Epargne immobilière grand public avec la SCPI Alta Convictions (labellisée ISR)
- Segment des clients institutionnels, notamment via le fonds de dette immobilière ATREC

3 077 M€
de fonds propres

Présence dans
3 pays
France, Italie, Espagne



Vue d'ensemble de nos impacts



PERFORMANCE FINANCIÈRE

2 075,6 M€
de chiffre d'affaires Groupe

301,7 M€
de FFO (résultat net récurrent)

14,5 %
de taux de rentabilité
opérationnelle du Groupe

144,9 M€
FFO Part du Groupe

8 €
de dividende par action

2 039 M€
de liquidités disponibles

1 902 M€
de dette nette

Aucune échéance
de dette avant 2028

**Notation S&P Global
BBB-**
perspective stable

UTILITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

+ de 130 000
personnes logées depuis 2019

1 359
lots de logements lancés
sous l'offre Access

6 300
personnes ayant pu accéder
à un logement social (LLI/LLS)
construit par Altarea en 2025

16
nombre moyen de commerces
essentiels au sein de chaque centre
commercial d'Altarea Commerce

Données au 31 décembre 2025. Évolutions vs 31 décembre 2024.



SOBRIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE

38 000

emplois directs, indirects, hébergés
et induits par les activités du Groupe

12 100

emplois hébergés au sein des actifs
commerciaux du Groupe

735 MWc

de projets photovoltaïques sécurisés,
dont 140 MWc à tarif garanti,
et le solde à l'étude

**588 milliers
de tCO₂e**

Performance carbone du Groupe
(scopes 1, 2 et 3), soit une baisse de
63 % vs 2019 (année de référence)

1 002 kgCO₂e/m²

d'intensité carbone surfacique
du Groupe, soit une réduction
de 35 % depuis 2019

73,9 %

du chiffre d'affaires aligné
à la taxonomie européenne

276 gCO₂e

générés pour produire
1 € de chiffre d'affaires

16

centres commerciaux équipés de
bornes de recharge pour véhicules
électriques en France, Italie
et Espagne (dans le cadre d'un
partenariat avec Electra)

93 %

part des déchets de Promotion
valorisés matière

Les temps forts 2025

JANVIER

31.01

Cogedim remporte la première place du Top 200 de la relation client HCG – Les Échos pour la 3^e année consécutive.

FÉVRIER

Altarea certifié Top Employer pour la 5^e année consécutive.



17.02

Altarea renouvelle son partenariat avec Habitat & Humanisme, avec des ambitions renforcées pour promouvoir l'inclusion par l'habitat.

MARS

03.03

Altarea Commerce et RATP Travel Retail remportent l'appel d'offres lancé par la Société des Grands Projets pour le développement et l'exploitation des 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express.



12.03

Altarea Entreprise et CDC Investissement Immobilier dévoilent « Upper », le futur immeuble de bureaux iconique de Paris Montparnasse.



AVRIL

Histoire & Patrimoine lance le début des livraisons du Pensionnat de Juilly.



MAI

22.05

Altarea réunit ses expertises en matière de Logement neuf sous sa marque de référence Cogedim.



28.05

Cogedim pose la première pierre de « Ki », projet emblématique de la construction circulaire bas carbone à Lyon.



JUIN

03.06

Altarea Commerce lance la commercialisation des espaces du nouveau Quartier Austerlitz, en partenariat avec SNCF Gares & Connexions.



16.06

Cogedim lance Avantages, son offre d'investissement locatif clé en main pour bâtir un patrimoine immobilier durable, performant et accessible à tous.



19.06

Cogedim Inaugure la résidence Woodeum Funkia, lauréate d'Inventons la Métropole du Grand Paris.

JUILLET

07.07

Altarea Energies Renouvelables lance les travaux de sa première centrale photovoltaïque au sol à Caudecoste (47).



OCTOBRE

06.10

S&P Global confirme la notation de long terme BBB- du Groupe et relève sa perspective à stable.

15.10

Altarea Data Center inaugure NDC Rennes I, son premier data center à Rennes.



NOVEMBRE

06.11

Altarea Energies Renouvelables et Crédit Agricole Transitions & Énergies annoncent la signature⁽¹⁾ d'un partenariat pour la création d'une structure commune de construction et d'exploitation de projets photovoltaïques.

17.11

À l'occasion de Choose France – Édition France, Altarea annonce des avancées significatives dans les data centers.

**Choose
France™**

20.11

Cogedim Élu Service Client de l'Année dans la catégorie Promotion immobilière pour la 8^e fois.



DÉCEMBRE

01.12

Altarea entre en négociation exclusive avec Stella Management pour céder son pôle de gestion de Résidences Services Seniors et ses résidences en cours de développement.

01.12

Altarea Investment Managers annonce une deuxième revalorisation du prix de part pour la SCPI Alta Convictions.

ALTA CONVICTIONS™

05.12

NDC obtient le permis de construire définitif pour un data center urbain à Vélizy-Villacoublay de 7 MW IT.



11.12

Histoire & Patrimoine inaugure le Domaine Marguerite de Flandre, rénovation de l'ancien hospice situé à Seclin, près de Lille.



(1) Sous condition suspensive.



« Altarea est fort parce que nous avons un projet d'entreprise utile socialement, au service de l'intérêt général. Notre boussole est d'être une entreprise de ville, qui répond à des besoins fondamentaux. »

Le contexte économique et géopolitique inédit de 2025 nous a fait entrer dans un temps marqué par de fortes incertitudes aux niveaux mondial et national. En générant beaucoup d'attentisme sur nos marchés, celles-ci ont un impact indirect mais significatif sur nos activités. En France, la crise immobilière – la plus dure que nous ayons connue depuis 30 ans – n'est par ailleurs pas terminée, même si elle a baissé en intensité.

Dans cet environnement complexe, Altarea a, une fois encore, montré sa formidable capacité d'adaptation. Face aux crises successives, nous avons su repenser notre modèle et renouveler nos offres pour poursuivre notre développement. Si nous restons prudents et continuons à piloter les risques du Groupe avec rigueur, notre ambition est intacte. Le travail de fond engagé en 2022 sur l'ensemble de nos métiers porte en effet ses fruits.

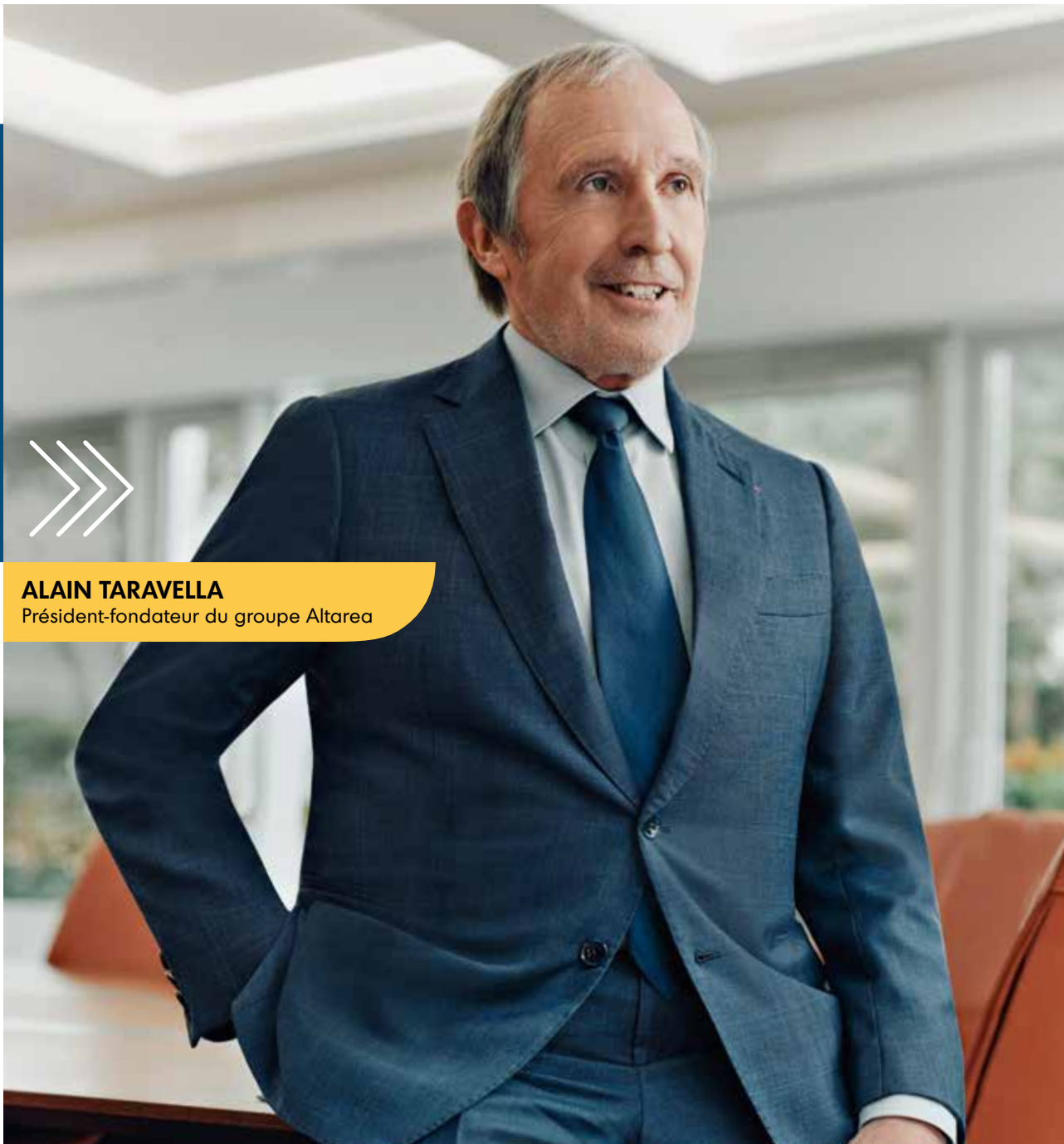
En 2025, la reprise de toutes nos activités traditionnelles a été enclenchée. Notre foncière commerce a confirmé sa belle dynamique avec une performance solide, alors même que les ménages demeurent vigilants sur leurs dépenses. En logement, le déploiement d'Access est un succès. J'en suis particulièrement fier, car cette offre abordable destinée aux primo-accédants montre à quel point nous savons capter les besoins de nos clients et y répondre. Avec une production totale de 8 000 logements, une hausse retrouvée des réservations et une accélération de la mise à l'offre, la reprise du logement est désormais actée. Notre activité est, en outre, restée soutenue en immobilier d'entreprise, sur le bureau comme sur la grande logistique.

Du côté des nouvelles activités, nous avons réalisé des avancées significatives en 2025. Je pense en priorité aux positions importantes que nous avons prises sur le marché des data centers, tant sur le segment de la proximité que sur celui des hyperscales. Sur les énergies renouvelables, nous avons signé un partenariat de grande ampleur avec le Crédit Agricole pour la construction et l'exploitation de toitures photovoltaïques. Altarea Investment Managers a aussi annoncé une revalorisation du prix de la part de sa SCPI Alta Convictions, la deuxième en 2 ans. Sa stratégie d'investissement sélective et rigoureuse avec un portefeuille diversifié et homogène s'avère payante.

Nos performances financières et extra-financières sont par ailleurs en phase avec notre feuille de route, avec un FFO part du Groupe de 144,9 millions d'euros, en croissance de 13,9 %, et un chiffre d'affaires vert, aligné avec les critères de la taxonomie européenne, de près de 74 % (contre 68,6 % en 2024).

Aujourd'hui, même si notre environnement reste compliqué, Altarea est fort.

Altarea est fort parce que nous avons un projet d'entreprise utile, au service de l'intérêt général et des grandes transitions économiques, sociales et environnementales. Notre boussole est d'être une entreprise de ville, qui répond à des besoins fondamentaux. Aujourd'hui, alors que certains de ces besoins évoluent et se renforcent pour nos clients, que de nouveaux besoins apparaissent pour les territoires, notre vocation originale est plus que jamais le socle de notre stratégie.



ALAIN TARAVELLA

Président-fondateur du groupe Altarea

Altarea est fort parce que son capital humain est expert, engagé, enthousiaste, profondément animé par ce sens de l'utilité.

Altarea est fort parce que nous avons un modèle diversifié, unique sur le marché, dans lequel le tout est beaucoup plus que la somme des parties.

Altarea est fort parce qu'il existe une communauté d'intérêts réelle entre le Groupe et ses collaborateurs. Depuis longtemps, nous procédons régulièrement à des distributions d'actions gratuites aux salariés. Nous avons décidé cette année d'aller plus loin avec un nouveau plan

« Tous actionnaires d'Altarea » : d'ici à 2030, les salariés deviendront notre troisième actionnaire, avec environ 10 % des actions du Groupe.

Pour toutes ces raisons, même si nous devons rester prudents en 2026, nous pouvons aussi être ambitieux. Je suis convaincu que 2026 sera une année de croissance pour nos activités historiques et une année déterminante sur les nouvelles activités, en particulier les data centers, qui pourraient devenir un véritable game changer pour le Groupe. Avec nos réussites, notre projet d'entreprise, la force de notre actionnariat et de notre capital humain, nous pouvons regarder l'avenir avec confiance. Nous sommes sur le bon chemin.



EDWARD ARKWRIGHT
Directeur général Groupe, Altarea

En 2025, Altarea a repris sa marche en avant, conformément à la feuille de route initiée en 2022 face aux crises successives sur ses marchés. Cette reprise est le fruit des évolutions profondes opérées pour adapter le Groupe au changement de cycle immobilier. Elle est aussi le résultat d'une trajectoire financière solide et ambitieuse, guidée, d'une part, par un contrôle rigoureux des risques et, d'autre part, par un travail sur l'équilibre entre nos activités et sur leur rentabilité.

Force est de constater que 2025 a été une année de forte activité, jalonnée de nombreuses réalisations dans tous nos métiers.

Nous avons tout d'abord réuni l'ensemble de nos expertises en logement neuf sous la marque de référence Cogedim, qui a renforcé son positionnement autour de la qualité offerte à nos clients. Le succès de notre offre de logement abordable Access s'est confirmé, et nous avons lancé Avantages, notre gamme de solutions destinées aux investisseurs particuliers.

2025 a aussi été l'année de prises de positions importantes sur le marché des data centers, avec l'inauguration de notre premier centre de colocation de 3 MW IT près de Rennes et l'obtention d'un permis de construire définitif pour un premier data center urbain de 7 MW IT à Vélizy-Villacoublay. Nous avons annoncé

« Je suis convaincu qu'en nous mobilisant collectivement, nous sommes aujourd'hui parmi les mieux placés pour aborder la nouvelle phase du cycle immobilier qui se profile. »

des avancées significatives dans les data centers hyperscale à l'occasion du Sommet Choose France, dont nous verrons les suites concrètes en 2026.

Nous avons annoncé la signature d'un partenariat avec Crédit Agricole Transition & Énergies sur notre portefeuille de projets photovoltaïques portant sur 124,6 MW de toitures solaires à terme.

Nous avons gagné de nouveaux projets de restructuration d'immeubles de bureaux et poursuivi les très beaux chantiers en cours, comme Upper à Paris ou Ki à Lyon.

Côté commerce, nous avons travaillé le portefeuille de nos centres en accueillant de nouvelles enseignes et en continuant d'optimiser certains de nos actifs. Nous avons fortement progressé dans le travel retail, en remportant le développement et l'exploitation des commerces des 45 gares du Grand Paris Express et en lançant la commercialisation du futur nouveau quartier d'Austerlitz.

Enfin, Altarea a cédé Nohée et Les Hespérides à un acteur majeur de l'exploitation de résidences seniors, afin de permettre à ces activités de rejoindre un projet ambitieux de croissance et de recentrer le Groupe sur son cœur de métier : le développement immobilier.

Toutes ces réalisations – et beaucoup d'autres – montrent que, malgré un contexte toujours difficile, le travail de fond qui a été réalisé par les équipes s'est avéré

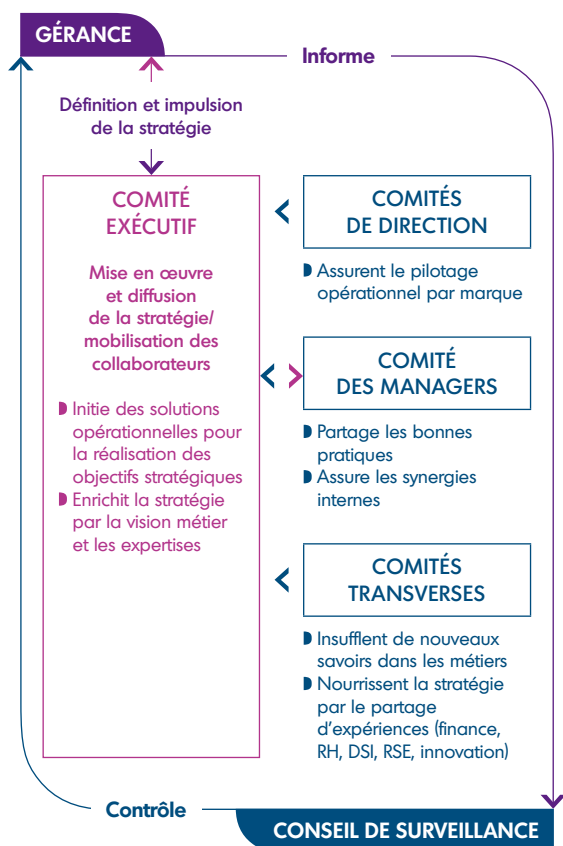
fructueux. Notre marche en avant sera d'autant plus rapide et solide que nous œuvrons, en parallèle des enjeux business, à l'optimisation de nos manières de travailler. Nous nous appuyons de plus en plus sur des leviers structurants comme l'intelligence artificielle et renforcerons la transversalité entre les métiers. C'est dans cet objectif que nous avons déployé, tout au long de l'année et partout en France, les « maisons Altarea », qui regroupent les équipes des différentes marques présentes sur un même territoire. C'est aussi dans cet esprit que nous avons lancé une réflexion sur le futur d'Altarea, à laquelle tous les collaborateurs du Groupe ont été associés, à travers des ateliers de coconstruction et une grande consultation interne.

En ce début d'année 2026, Altarea est solide. Solide sur le business : la reprise est désormais enclenchée, et elle va se poursuivre. Solide sur sa vision et ses engagements : l'utilité des métiers au service des besoins essentiels et de la transformation urbaine, la sobriété environnementale, la priorité donnée aux clients. Solide sur son modèle mettant au cœur les enjeux de durabilité. Solide sur ses expertises et son collectif.

2026 sera une année décisive. Je suis convaincu qu'en nous mobilisant collectivement, nous sommes aujourd'hui parmi les mieux placés pour aborder la nouvelle phase du cycle immobilier qui se profile. Plus que jamais, ce sera une année pour affirmer notre façon de faire de l'immobilier différemment, pour affirmer notre esprit de conquête et notre leadership.

Une gouvernance robuste pour faire vivre notre ambition stratégique

Dirigé par son Président-fondateur, Alain Taravella, le groupe Altarea s'appuie sur une gouvernance robuste qui porte son ambition stratégique : continuer à s'affirmer comme le leader de la transformation urbaine bas carbone, en permettant à chacun de se loger, travailler ou consommer selon son budget et ses besoins, tout en montrant la voie vers la sobriété environnementale. S'organisant autour de la Gérance, incarnée notamment par Alain Taravella, Président-fondateur, et par Edward Arkwright, Directeur général Groupe, d'un Conseil de surveillance, d'un Comité exécutif et de trois comités de direction métiers, cette gouvernance 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, supervise le programme de conformité du Groupe. Altarea a une politique de 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. La charte pose les principes d'éthique professionnelle qui guident le comportement des collaborateurs dans leurs relations avec les parties prenantes. Une ligne d'alerte, ouverte à l'ensemble des collaborateurs, permet de signaler tout comportement illicite (corruption, paiements de facilitation...) ou manifestement contraire aux principes de la charte. Une politique de gestion des conflits d'intérêts ainsi qu'une politique en matière de cadeaux ont également été communiquées aux collaborateurs. Les collaborateurs sont très régulièrement sensibilisés à ces sujets durant les séminaires d'intégration et via des e-learning accessibles à chacun d'entre eux.

12

membres

50%

de taux d'indépendance ⁽¹⁾

61

Âge moyen

6 ans

d'ancienneté moyenne

42%

de taux de féminisation ⁽¹⁾

2

représentants des salariés

97%

de taux d'assiduité

4

comités ⁽²⁾

(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

En 2025, le Conseil de surveillance a entretenu un dialogue particulièrement actif et constructif avec la Gérance d'Altarea, en traitant d'enjeux stratégiques diversifiés. Tout au long de l'année, nous avons notamment suivi avec attention la remontée en puissance de l'activité Logement : la relance du cycle de production est bien là. Et les mesures prises en 2025 – regroupement des expertises en logement neuf autour de Cogedim, nouveau positionnement valorisant la qualité sous toutes ses formes, lancement de la gamme Avantages... – vont permettre d'accélérer encore en 2026.

Lors de ses réunions trimestrielles, le Conseil a aussi évoqué le développement dans les data centers et le photovoltaïque. Ces activités lancées en 2022 répondent aux critères fondamentaux du Groupe : secteurs porteurs, besoins avérés, barrières à l'entrée importantes. Les deux activités ont accéléré en 2025. Sur le photovoltaïque, nous avons observé que le Groupe a acquis la maîtrise de toute la chaîne de valeur opérationnelle, depuis la recherche des terrains jusqu'à l'exploitation, en passant par le raccordement électrique et le financement. Ce développement me fait penser à celui du commerce en gare, qui s'est d'abord imposé progressivement pendant une dizaine d'années et qui est devenu aujourd'hui un puissant levier de croissance. L'accélération marquée sur les data centers ces derniers mois relève de la même dynamique.

Le Conseil échange aussi régulièrement avec la Gérance sur la stratégie RSE. Les progrès en matière d'alignement avec la taxonomie européenne – près de 74 % en 2025, contre 48 % en 2023 – nous semblent particulièrement significatifs et permettent à Altarea d'obtenir des notations et des volumes de crédit plus importants de la part des organismes bancaires.

Avec des ratios financiers qui restent solides et une forte mobilisation des équipes, l'année 2025 montre donc un élan retrouvé, dont nous verrons les effets encore plus nettement en 2026. Le Conseil continuera à jouer pleinement son rôle pour accompagner cet élan, avec des membres impliqués et vigilants. À cet égard, je rends hommage à Dominique Rongier, décédé en 2025, qui a manifesté un engagement remarquable aux côtés d'Altarea comme membre du Conseil pendant 16 ans et comme Président du comité d'audit pendant 8 ans.

Et j'indique qu'en faisant évoluer la durée des mandats et en procédant en 2025 à des renouvellements pour des durées différentes de 2, 3 ou 4 ans, l'Assemblée générale a adopté une mesure qui permet à la fois de stabiliser la composition du Conseil dans la durée et d'assurer la régularité du rythme de renouvellement partiel de ses membres.

Notre impact vu par notre Comité exécutif



NATHALIE BARDIN

Directrice marketing stratégique, RSE et innovation, Altarea

« **Nous travaillons à conjuguer utilité sociale et sobriété environnementale.** Cette approche de nos métiers qui lie enjeux sociaux, économiques et écologiques n'a jamais été aussi essentielle. Alors que le pouvoir d'achat immobilier se dégrade, nous avons déployé à grande échelle notre offre de logement abordable pour les primo-accédants, tout en ayant un impact toujours aussi important sur la création d'emploi et les dynamiques économiques dans les territoires. Dans un contexte de fortes tensions sur le climat et les ressources, nous avons continué de progresser en matière de pratiques durables avec la croissance de notre chiffre d'affaires « vert », alignée à la taxonomie européenne, à 73,9 % en 2025. »



ADRIEN BLANC

Président, Altarea Entreprise

« **En 2025, l'activité de bureaux a été soutenue** tant en Île-de-France qu'en région. Nous avons lancé ou poursuivi plusieurs chantiers emblématiques et porteurs de notre vision : des bureaux serviciels, "mieux qu'à la maison", très bien situés et exemplaires dans le domaine environnemental. C'est le cas par exemple d'Upper à Paris, au-dessus de la gare Montparnasse et de Ki à Lyon, dans le quartier de la Part-Dieu. Côté logistique, nous avons notamment finalisé la commercialisation de la plateforme de Bollène, stratégiquement situé sur la dorsale Nord-Sud. »



ÉRIC DUMAS

Directeur général Finances, Altarea

« **Face aux crises, Altarea a su repenser son modèle** et renouveler son offre, ce qui lui permet d'atteindre une performance financière et extra-financière en ligne avec la feuille de route définie début 2023. Le FFO est en effet en croissance de 13,9 % en 2025 et le chiffre d'affaires est désormais aligné à hauteur de 73,9 % à la taxonomie européenne. Conformément à nos objectifs, nous anticipons la poursuite de la montée en puissance de nos résultats en 2026 et 2027, avec une nette hausse du FFO pour 2026. »



VINCENT EGO

Directeur général de Cogedim

« **L'année 2025 a été marquée par la reprise de notre activité de logement,** avec une croissance du nombre de réservations et un niveau élevé d'obtention de permis de construire. Elle a aussi été une année de profonde transformation : nous avons rassemblé l'ensemble de nos expertises en logement neuf sous la bannière Cogedim, autour d'un nouveau projet d'entreprise "La qualité ça change la vie". Celui-ci se traduit dès le début de l'année 2026 par 25 engagements concrets dans quatre domaines : relation clients, environnement, santé et bien-être, architecture et usages. »



BAPTISTE BOREZÉE

Directeur général délégué d'Altarea

« En 2025, Altarea a continué d'apporter avec constance et exigence des réponses concrètes aux grands enjeux de nos clients et des territoires. Cela se traduit par la conception de projets utiles, le développement d'infrastructures comme les data centers, ainsi que par des solutions d'investissement répondant à la fois aux attentes d'épargne des particuliers et aux besoins des institutionnels. A titre d'exemple, nous avons ainsi noué un partenariat avec Vantage DC pour développer un campus de data centers hyperscale, franchi la barre des 100 M€ de capitalisation pour la SCPI Alta Convictions, et poursuivi les investissements du fonds de dette immobilière ATREC en Europe. »



KARINE MARCHAND

Directeur des Ressources Humaines Groupe, Altarea

« Tout l'enjeu de la politique de ressources humaines d'Altarea est de cultiver l'excellence des expertises qui sont l'un des plus grands atouts du Groupe, tout en faisant vivre une identité Groupe Altarea avec des valeurs et des pratiques communes à toutes et tous. Nous œuvrons pour que chaque collaborateur puisse à la fois être fier de contribuer à la réussite d'un projet collectif porteur de sens, et à s'épanouir individuellement dans des fonctions à forte valeur et responsabilité. C'est cela la force d'Altarea ! »



LUDOVIC CASTILLO

Président Exécutif Altarea Commerce & Infrastructures

« Altarea a toujours su anticiper et accompagner les grandes mutations des territoires. Nous avons développé depuis trois ans deux nouvelles activités pour en faire des moteurs de croissance dans la durée. En 2025, notre ambition dans les data centers s'est concrétisée avec l'inauguration de NDC Rennes I, l'obtention du permis de construire de notre premier data center urbain à Vélizy et des avancées significatives dans les data centers hyperscale. Même dynamique positive autour d'Altarea Energies Renouvelables : en 2025, nous avons inauguré notre 500^e toiture et mis en service notre première centrale photovoltaïque au sol. »



JULIEN PEMEZEC

Directeur général délégué de Cogedim

« Depuis trois ans, Cogedim a entièrement repensé son offre en partant des besoins des clients. En 2025, notre solution de logement abordable Access a été largement plébiscitée par les primo-accédants et elle est désormais déployée sur l'ensemble du territoire. Nous avons également lancé Avantages, une gamme de solutions clés en main pour les particuliers investisseurs. Avec le plan de relance du logement annoncé par le Premier ministre en janvier 2026, nous allons accélérer le développement de produits destinés à cette clientèle et accompagner la reprise de l'investissement locatif. »



RODRIGO CLARE

Directeur Général Altarea Commerce & Infrastructures

« En 2025, la croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants confirme l'attractivité de nos sites et la qualité de leur offre commerciale. Forts de cette performance, nous accueillons désormais un nouvel investisseur institutionnel à nos côtés dans le cadre d'un partenariat sur un Grand Retail Park avec EDF Invest. La dynamique commerciale est particulièrement marquée dans les activités de Travel Retail en France et en Italie : nous avons lancé la commercialisation des 130 espaces commerciaux du nouveau Quartier Austerlitz, ainsi que des 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express. En Italie, nous sommes entrés en discussions exclusives pour valoriser et gérer 17 000 m² de commerce au sein des 83 stations du métro milanais. »

Notre collectif est notre premier actif

1

Cultiver les
meilleures
expertises dans
tous nos métiers

Dans tous ses métiers, Altarea est fort d'expertises sans équivalent. Pour préserver cette excellence, le Groupe fait de la formation une des priorités de sa politique RH. 98,28 % des collaborateurs bénéficie ainsi d'au moins une formation par an au sein de l'Académie Altarea. Un ambitieux dispositif est par ailleurs déployé pour faire monter l'ensemble des salariés en compétence sur l'IA, enjeu essentiel pour le Groupe. Formations ciblées, webinaires, ateliers, newsletters dédiées, jeu-concours, création d'une communauté interne de 70 référents... Les actions de sensibilisation et de formation ont permis à 87,7 % des collaborateurs d'obtenir la certification associée au parcours d'e-learning « Voyage au centre de l'IA ».



En 2025, un programme de formation Managériale d'envergure a été conçu et déployé pour la 1^{re} fois pour 350 managers du Groupe, offrant des espaces de dialogue autour de l'expérience managériale sur un format de codéveloppement, permettant au-delà du partage managérial d'apprendre à se faire confiance. Au-delà de la formation, la mobilité est au cœur de la politique RH : pour la cinquième année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne. Cultiver les meilleures expertises, c'est également savoir attirer et fidéliser les talents de demain. Dans un contexte économique incertain, Altarea a continué à embaucher de nouvelles recrues et à former 260 alternants en 2025. Quatre jeunes talents aux profils variés ont quant à eux participé à la septième promotion du Graduate Program d'Altarea, en suivant un parcours personnalisé de 18 mois au sein de trois métiers différents. 2025 a permis aussi de renouer avec les séminaires d'intégration, ce qui a donné aux nouveaux collaborateurs l'opportunité d'obtenir toutes les clés pour comprendre les métiers et la stratégie du Groupe.



2

Partager la valeur
et nourrir un dialogue
social actif

Altarea place les collaborateurs au cœur de son modèle, en partageant la valeur créée et en entretenant un dialogue social de qualité. Le Groupe met en œuvre une politique volontariste d'actionnariat salarié : en 2025, les collaborateurs ont pu bénéficier d'un FCPE investi en actions Altarea et ont aussi eu la possibilité d'accéder à l'actionnariat salarié par la reconduction du programme «Tous en actions !» pour la valorisation de leur performance en actions. Plus de 78 % des collaborateurs sont aujourd'hui

actionnaires du Groupe et l'actionnariat salarié représente 4,25 % du capital à fin 2025. Le Groupe entretient aussi un dialogue social très actif avec plus de 70 réunions organisées en 2025 avec les CSE (Comité Social et Economique). Regroupant tous les représentants élus des différentes entités, celles-ci permettent de partager des informations et de mener des concertations de manière efficace à l'échelle de l'ensemble du Groupe, et grâce au CASCI de proposer des œuvres sociales communes à l'ensemble des collaborateurs.



3

Tous Altarea !

Parce qu'un collectif se soude autour d'une vision partagée, le Groupe a associé tous ses collaborateurs à une réflexion sur le futur d'Altarea. 170 collaborateurs représentant tous les métiers ont ainsi participé à des ateliers de coconstruction, portant aussi bien sur des enjeux business que sur l'évolution des façons de travailler. Un questionnaire a également été soumis à l'ensemble des salariés (82 % de répondants). Pour que chacun se sente Altarea au quotidien, le Groupe porte aussi la plus grande attention à la qualité de vie au travail : il a reçu la certification Top Employer et le label Happy Trainees 2025, avec 89,9 % des stagiaires et alternants qui recommandent Altarea. Le Groupe déploie aussi de nombreuses actions

en faveur de l'inclusion et de la parité entre les femmes et les hommes. Chaque année, des temps de sensibilisation ont lieu lors de la semaine EQUITY, avec en 2025 un échange entre hommes sur la masculinité et un atelier sur l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle. Depuis 2021, nous avons créé le Café des altaréennes qui offre un temps dédié aux collaboratrices pour ouvrir la parole et apprendre à se connaître. En 2025, cette communauté s'est élargie à toutes les collaboratrices en proposant des programmes de conférences dédiées et des ateliers collaboratifs. En décembre, nous avons initié une formation digitale sur le Bien Vivre Ensemble avec des comportements adaptés qui doit couvrir à terme 100 % des collaborateurs.

Le capital humain est l'un des plus grands atouts d'Altarea. Sa singularité repose sur l'excellence de ses expertises dans chacun de ses métiers tout en valorisant des valeurs communes et une identité Groupe ALTAREA. À travers notre politique RH, nous nous attachons à cultiver ces savoir-faire tout en nourrissant le sens du collectif, afin de développer les complémentarités et créer de la valeur pour tous. Employeur responsable, nous veillons à ce que chaque collaborateur se sente bien chez Altarea, à sa place et partie prenante de la valeur créée collectivement.



103

salariés en CDI ont bénéficié d'une mobilité interne

22 026

heures de formation dispensées sur l'année.

45

collaborateurs recrutés sur un premier emploi⁽¹⁾

(1) CDI/CDD - Hors Pôle ARIAS.

4,25 %

du capital d'Altarea détenu par les salariés

Environ 200 000

actions attribuées chaque année aux collaborateurs au titre de leur rémunération

37,21 %

de femmes managers d'au moins 1 CDI (soit 144 femmes)⁽²⁾

(2) Hors pôle ARIAS.



Séminaire d'intégration Crescendo
« Tous Ambassadeurs ».

Nos priorités d'action

Altarea porte un projet d'entreprise permettant l'optimisation des capitaux employés. Le Groupe combine ainsi investissement dans des activités créatrices de valeur à moyen terme et développement en continu des projets dans ses activités, qui lui permet de diversifier son profil de risques et son exposition aux différents cycles immobiliers.

	COMMERCE	LOGEMENT	BUREAU (IDF ET RÉGIONS)
» Nos priorités stratégiques 2025-2026	■ Concentration sur les formats les plus porteurs · Centres commerciaux · Grands retail parks · Commerces de flux · Commerces de proximité ■ Partenariats avec des investisseurs institutionnels de premier plan (Crédit Agricole Assurances, APG, Allianz, EDF Invest...) ■ Asset Management proactif (approche partenariale avec les enseignes, animation, marketing, capex...) ■ Renforcement sur les commerces de flux en gare (en France et à l'international)	■ Un produit neuf intégralement repensé · Des appartements adaptés aux besoins · Travail sur les m² utiles · Nouvelle façon de construire · Amélioration de la qualité et la performance environnementale ■ Une gamme adaptée à tous les publics · Access (pour les primo-accédants) · Avantages (pour les particuliers investisseurs) · Offre bois et bas carbone · Offre pour les institutionnels (LLS/LLI/ Résidences gérées) ■ Une offre de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien	■ Développer une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales ■ 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 2025

- Poursuite d'une dynamique opérationnelle solide de notre Foncière avec des loyers net de 220,2 M€ (+2,2 % à périmètre constant)
- Croissance de la fréquentation (+4 %) et du chiffre d'affaires des commerçants (+1 %)
- Taux d'occupation de 97,1 %
- De nombreux succès en commerces de flux dans les gares et les stations de métro (Paris, Milan)

- Succès en logement neuf : réservations à +8 % en volume (7 753 lots) et +5 % en valeur (1 785 M€)
- Forte demande des primo-accédants et des institutionnels
- Accélération des lancements commerciaux et des acquisitions terrains
- Cogedim la marque de référence en logement neuf réaffirme son engagement « La qualité pour tous »

- Activité bureau soutenue en Île-de-France
- Bon déroulement des projets en cours en région
- Livraison de Delta, siège régional d'Alstom à Aix-en-Provence (7 500 m²)
- Lancement de la construction de Ki à Lyon Part-Dieu (29 000 m²)

LOGISTIQUE

- Développer à la fois des grandes plateformes logistiques pour **accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce** et des **hubs multi-utilisateurs**, espaces logistiques situés le long des grands axes routiers

INFRASTRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES

- **Etre positionnés sur tous les types d'infrastructures** (toitures photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, centrales photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme, hangars agricoles)
- **Partager l'investissement long terme** des opérations arrivées à maturité avec des partenaires de premier plan
- Mettre en œuvre un modèle de développeur, asset manager et gestionnaire d'infrastructures photovoltaïques

DATA CENTERS

- **Déploiement d'une offre complète et souveraine couvrant l'ensemble du marché des data centers :**
 - Proximité (colocation et edge)
 - Hyperscale (cloud et IA) : une offre résiliente, de grande envergure, avec des clients internationaux du numérique

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

- Équipe dédiée expérimentée et pluridisciplinaire
- Constitution d'un réseau de distribution
- Afficher une progression continue de la collecte
- Diversifier les produits et géographies d'investissement



- VEFA avec WDP pour la dernière tranche du hub logistique de Bollène (75 000 m² louée à Boulanger)
- Bon déroulement des projets en cours

- Signature sous condition suspensive d'un premier partenariat : coentreprise à 25 % Altarea et 75 % Groupe Crédit Agricole sur 124,6 MWc dont 93 en exploitation
- Lancement de la 1^{re} centrale photovoltaïque au sol
- 735 MWc de projets sécurisés dont 140 MWc tarifés

- **Proximité**
 - Obtention du permis de construire définitif pour le data center NDC Paris I à Vélizy-Villacoublay (7 MW IT)
 - Inauguration du 1^{er} data center du Groupe à Rennes au T3
- **Hyperscale**
 - Obtention des autorisations de raccordement au réseau électrique (PTF) pour deux fonciers maîtrisés en cours de reconversion (puissance électrique sécurisée de 520 MW)

- **SCPI Alta Convictions**
 - Capitalisation de la SCPI Alta Convictions dépassant les 100 millions d'euros
 - Obtention du label ISR en 2024
 - 7,55 % de performance globale dont 6,57 % de taux de distribution et 0,98 % de revalorisation de part

Un modèle équilibré au service de la **transformation** **urbaine** bas carbone

LES RESSOURCES D'ALTAREA...

... AU SERVICE D'UN MODÈLE DIVERSIFIÉ DE TRANSFORMATION URBAINE...

Capital Altarea

- Part du capital détenue par la famille du Président-fondateur : près de 46 % du capital
- Part du capital détenue par les collaborateurs : env. 4,25 %

Capital humain

- 1 655 collaborateurs
- 260 alternants

Capital immobilier

- Valeur des actifs sous gestion : 5 251 M€
- Dont valeur en quote-part Groupe : 2 264 M€

Capital naturel

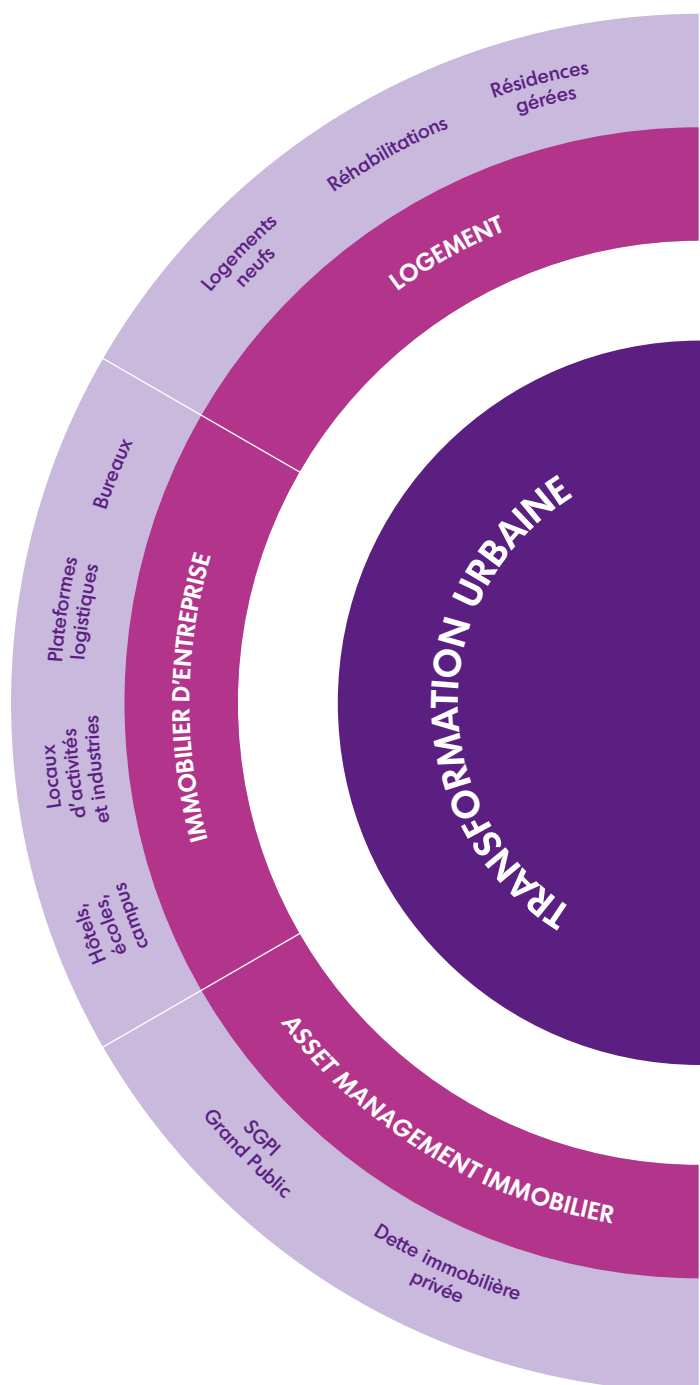
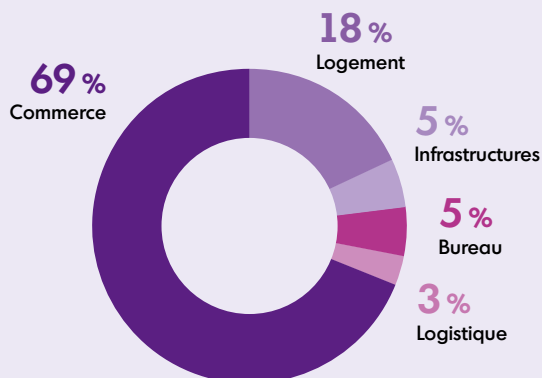
- Matières premières (fer, sable, bois, eau, terres)
- Services écosystémiques
- Consommation d'énergie : 121 164 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 95 %

Capital financier

- Capitaux propres : 3 077 M€
- Liquidité : 2 039 M€
- Dette financière nette : 1 902 M€

Pourcentage des capitaux employés consolidés

- 6 136 M€



Afin de déployer sa stratégie et de relever les défis majeurs de la transformation urbaine, le modèle d'affaires d'Altarea (Foncière Commerce, Promoteur et investisseur/ développeur) repose sur une politique de gestion du risque basée sur une allocation agile et dynamique du capital. Cette politique permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur pure player, notamment en période de retournement de marché.



... CRÉATEUR DE VALEUR POUR TOUTES NOS PARTIES PRENANTES.

Clients

- 7 960 lots réservés
- 77 % des lots livrés situés dans des zones tendues
- Cogedim Élu service client de l'année dans la catégorie « Promotion immobilière »
- « Tandem », une démarche dédiée aux enseignes commerciales

Collaborateurs

- 98 % des salariés ont bénéficié d'une action apprenante sur l'année, pour un total de près de 20 000 heures de formation
- Certifications : Top Employer, Happy Trainees, Senior Score

Fournisseurs et prestataires

- 79 % des achats du Groupe proviennent d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération

Partenaires financiers

- Chiffre d'affaires consolidé : 2 075,6 M€, dont 246,2 M€ de revenus locatifs
- Part du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne : 73,9 %

Société

- 32 % de commerces essentiels au sein de chaque actif en moyenne (en surface)
- + 36 000 emplois soutenus par les activités du Groupe
- Partenariat structurant avec Habitat & Humanisme : 500 logements financés depuis 2007, dont 173 depuis 3 ans
- Accès au logement social et intermédiaire : plus de 3 600 personnes logées dans des programmes du Groupe

Nature

- Réduction de 63 % des émissions de GES (scopes 1, 2, 3) depuis 2019
- 100 % des centres certifiés BREEAM® in-Use disposent d'un plan d'action biodiversité



1 AGIR

Agir pour l'utilité sociale et économique, c'est permettre à chacun d'accéder à un logement de qualité adapté à son budget et apporter des solutions concrètes à tous ceux qui rencontrent le plus de difficultés à se loger. C'est proposer une offre de commerces innovante et diversifiée prenant en compte tous les pouvoirs d'achat et génératrice d'emploi. C'est être connecté en permanence aux attentes de nos clients pour mieux y répondre. C'est aussi être utile aux territoires, en favorisant la régénération urbaine, en dynamisant l'économie locale et en accompagnant leur transition énergétique et numérique.

— Utiles pour les hommes

24

— Utiles pour les territoires

36



POUR L'UTILITÉ SOCIALE
ET ÉCONOMIQUE



Utiles pour les hommes

Altarea agit concrètement pour que les jeunes et les ménages aux revenus modestes puissent continuer à accéder à des biens immobiliers de qualité, et pour permettre à chacun de consommer selon ses moyens. Le groupe agit aussi pour favoriser le développement des liens sociaux avec ses commerces et faire en sorte que chacun se sente bien dans son logement. Tout cela est rendu possible par une volonté constante des marques du Groupe de rester au plus près de ses clients, pour répondre à leurs besoins par des solutions toujours plus pertinentes.



IMPACT 1

GARANTIR L'ACCÈS À DES LOGEMENTS ABORDABLES DE QUALITÉ

En 2024, Altarea a lancé Access, une nouvelle solution de logements qualitatifs et abordables pour rendre la propriété immobilière accessible au plus grand nombre. Les logements Access reposent sur trois piliers : une typologie d'appartements conforme aux besoins en termes de sociologie et d'usages ; une optimisation des surfaces qui supprime tous les m² inutiles ; une offre financière adaptée au pouvoir d'achat des primo-accédants avec des mensualités proches d'un loyer. Avec près de 50 % de l'offre de Cogedim désormais éligible à Access, la commercialisation

a été particulièrement dynamique en 2025. Cogedim a par ailleurs développé Avantages, une offre d'investissement locatif de nouvelle génération. Pensée pour accompagner tous les profils d'investisseurs, elle couvre l'ensemble des dispositifs locatifs permettant aux investisseurs de faire fructifier leur épargne tout en facilitant l'accès des ménages aux revenus intermédiaires à un logement en location dans des zones tendues. Partout en France, Altarea contribue par ailleurs à la construction de logements locatifs sociaux en partenariat avec les bailleurs sociaux.

1 359

logements lancés sous l'offre Access à fin 2025

42 %

des logements sociaux livrés par le Groupe en 2025 le sont dans des communes déficitaires en logements sociaux

77 %

des lots de logements livrés par le Groupe en 2025 étaient situés en zone tendue



IMPACT 2

PROPOSER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT POUR TOUS LES PUBLICS

Grâce à une offre diversifiée, Altarea apporte des solutions concrètes aux publics qui rencontrent le plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins. Cogedim développe ainsi des résidences gérées, principalement pour les étudiants, en expansion rapide dans de nombreuses villes. Il déploie aussi des solutions qui permettent à différents

publics, notamment les jeunes travailleurs, de se loger à moindre coût dans des secteurs parfois très recherchés, tout en bénéficiant de services qui simplifient la vie. En 2025, le Groupe a par ailleurs renouvelé son partenariat avec Habitat & Humanisme, avec lequel il collabore depuis près de 20 ans pour lutter contre le mal-logement.

+ de 25

projets réalisés par Altarea et Habitat & Humanisme depuis 2007, permettant la réalisation de près de 500 logements, dont 176 au cours de ces trois dernières années



IMPACT 3

PRENDRE SOIN DE L'HUMAIN

Altarea Commerce prend en compte tous les pouvoirs d'achat, et propose des expériences positives et solidaires au sein de l'ensemble de ses lieux de commerce. Cette approche est déployée en travel retail, dans les centres commerciaux, les retail parks et au cœur des quartiers, avec des commerces de proximité. Dans les gares, Altarea répond aux besoins des riverains, des voyageurs grandes lignes et pendulaires avec des services de

proximité (coworking, pôle santé, offres alimentaires...) et des enseignes de loisirs ou de mode. Dans ses logements aussi, le Groupe prend soin de l'humain en veillant au bien-être des futurs occupants. Qualité des matériaux et des équipements, qualité de l'air, confort d'été, aménagements intelligents, espaces extérieurs... Cogedim propose à ses clients des biens qui améliorent la vie au quotidien.

315

actions en faveur
du tissu solidaire et
caritatif local en 2025



IMPACT 4

RÉPONDRE AUX BESOINS DE NOS CLIENTS

Particuliers, entreprises, collectivités locales, enseignes commerciales... Au service de clients très diversifiés, les marques du Groupe placent leur satisfaction au cœur de leurs priorités et de leurs projets. Elles déploient ainsi des démarches clients exigeantes, structurées autour d'engagements précis. Dans une logique d'amélioration continue, elles prennent le temps d'écouter leurs clients en menant régulièrement des enquêtes de satisfaction. Elles s'attachent également à fluidifier et simplifier leurs parcours

en mettant à leur disposition des interfaces numériques personnalisés. Reconnue pour la qualité relationnelle qu'elle cultive, Cogedim a de nouveau remporté le prix « Élu Service Client de l'Année » dans la catégorie Promotion Immobilière, tout en arrivant numéro un du Top 200 de la relation client HCG – Les Echos. Altarea Commerce a déployé « Tandem » pour mieux comprendre les attentes des enseignes et améliorer leur expérience à chaque étape de leur parcours.

4,54/5

Note globale
Google des centres
commerciaux (Avis)

8

Nombre d'années
consécutives où Cogedim
est élu Service Client
de l'Année dans la
catégorie Promotion
Immobilière

» IMPACT 1

Garantir l'accès à des logements abordables de qualité

Nouveau Regard, Villejuif (94), Cogedim.
Architecte : Bernard Valero et Kay Woo.
Livraison : 2^e trimestre 2027.
280 logements dont 173 en accession et
107 logements locatifs intermédiaires (LLI).



Nature en Ville, Vaux-en-Velin (69), Cogedim.
Architecte : exndo architectures.
Livraison : 2027.
94 logements.



Égérie, Villeurbanne (69), Cogedim.
Architecte : Vera & Associés Architectes
+ Cosa + Atelier 131.
Date de livraison : 2028.
207 logements et 14 commerces.



Des projets Access partout en France

L'offre Access a rencontré un fort succès commercial, comme en témoigne la hausse des réservations auprès des primo-accédants à la propriété (+ 12% en volume en 2025). De nombreuses opérations éligibles à Access sont déjà livrées ou en

cours de réalisation : par exemple, le programme Allure à Pontoise, Carré Coubertin à Goussainville, Reflets de Seine à Alfortville, Rive Nature à Villeneuve-la-Garenne, Nature en Ville à Vaulx-en-Velin ou Rosae à Toulouse.

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



Oissel, (76), Cogedim.
Architecte : Taub Architecture.
Livraison prévisionnelle : mars 2027.
87 logements.



Millésime 1853, Vichy (03), Cogedim.
Architecte : exndo architectures.
Livraison : mars 2026.
24 logements et 1 commerce.



» IMPACT 2

Proposer des solutions de logement pour tous les publics



Des solutions pour les seniors via notre expertise de Promotion

En 2025, Altarea a cédé Nohée et Les Hespérides seniors à Stella Management, acteur majeur de l'exploitation de résidences services seniors. Cette opération s'accompagne d'un partenariat dans la durée entre les deux entités : Cogedim développera ainsi de nouvelles résidences qui seront exploitées ensuite par Stella Management. Cette collaboration permet au Groupe de consolider son expertise de Promotion dans ce domaine.

« **Trop de logements inoccupés**, trop de foyers en attente d'un toit ! Il y a aujourd'hui 350 000 personnes sans domicile, un record en France. Dans ce contexte, le renouvellement de notre partenariat avec Altarea prend un sens encore plus fort. Tout en nous accompagnant sur la rénovation énergétique de notre parc de logements, le Groupe va bien sûr continuer à nous apporter son soutien pour développer des projets d'habitat inclusif et intergénérationnel, comme il le fait depuis près de 20 ans. Et c'est du concret ! Depuis 2007, Altarea a participé à 25 de nos projets, soit près de 500 logements livrés. Au cours des 3 dernières années, il a contribué au financement de 4 résidences intergénérationnelles, une première résidence bigénérationnelle pour personnes âgées et étudiants, ainsi qu'une pension de famille. Il a aussi soutenu la résidence autonomie Saint-Martin à Reims, dont la construction a débuté en 2025 et qui accueillera 17 appartements individuels destinés à des personnes de 60 ans et plus disposant de faibles ressources. »

BERNARD DEVERT

Président d'Habitat et Humanisme



Renouvellement du partenariat avec Habitat et Humanisme en février 2025.

histoire D'IMPACT

■ Répondre au déficit de logements adaptés pour les jeunes

LE DÉFI

1,3 million : c'est le nombre de jeunes actifs qui vivent encore chez leurs parents car ils n'ont pas les moyens de se loger. Même constat chez les étudiants, qui peinent aussi à trouver des solutions de logement abordables répondant à leurs besoins dans les grandes villes. Les causes de ces difficultés sont multiples. Alors qu'ils font face à une précarisation croissante, les jeunes sont notamment confrontés à des loyers de plus en plus élevés dans le parc privé. Ils se heurtent aussi à une forme de concurrence avec l'offre locative saisonnière, ainsi qu'à un nombre insuffisant de logements dédiés : on estime qu'il manquerait 250 000 logements étudiants en France⁽¹⁾, alors qu'avec près de 3 millions d'étudiants, la demande n'a cessé de croître ces dernières années.

(1) Source : Association interprofessionnelle des résidences étudiantes et services.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Altarea enrichit son portefeuille de résidences étudiants dans les grandes villes. En 2025, le Groupe a inauguré la nouvelle résidence STUD'MARINE comptant 148 chambres dans la ville universitaire de La Rochelle. Les résidences Art de Rive à Bordeaux, HIFE à Issy-les-Moulineaux ou Funkia à Paris ont aussi ouvert leurs portes. À Vélizy, une résidence étudiants de 365 logements sera quant à elle chauffée grâce à la chaleur fournie par le data center NDC construit à proximité. Altarea propose également des résidences intergénérationnelles, comme PART'âge, inaugurée à Annecy en 2025. Accueillant des seniors, des étudiants et des familles monoparentales, le bâtiment innovant intègre des logements adaptés, une crèche partagée et un café solidaire. Le Groupe développe par ailleurs des solutions conçues sur-mesure pour les jeunes travailleurs.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

13

résidences gérées livrées par Altarea en 2025 (dont une majorité de résidences étudiantes)

Funkia, Paris (75), Cogedim.
Architecte : Hardel-Le Bihan.
Livraison : 2025.
100 logements étudiants – 2 797 m²



« Située dans le secteur à fort potentiel de la porte Brancion à la jonction entre

Paris et Vanves, la résidence Funkia répond aux besoins croissants en logements pour étudiants. Avec une structure bois, elle a été pensée pour garantir un haut niveau de confort, tout en favorisant la vie collective et l'inclusion. »

JULIEN PEMEZEC
Directeur Général Délégué
de Cogedim

» IMPACT 3

Prendre soin de l'humain avec nos commerces

■ Nos commerces, des lieux de liens humains

Les lieux de commerce d'Altarea Commerce sont des espaces de shopping mais aussi de vie et de lien social. En France, en Espagne et en Italie, ils ont pour vocation de dynamiser les territoires et d'améliorer la vie des habitants. L'entreprise développe une offre diversifiée, incluant en moyenne 32 % de commerces liés à des services essentiels, tels que des enseignes alimentaires, des pharmacies, des centres médicaux. À Aix-en-Provence, un bureau de poste a ainsi ouvert ses portes au sein du centre Jas de Bouffan. Altarea Commerce fait aussi de ses actifs de véritables plateformes d'animations locales, au service de la vie associative et culturelle des territoires.



Bercy Village, Paris (75),
Altarea Commerce.



Carré de Soie,
Vaulx-en-Velin (69),
Altarea Commerce.

■ Des centres commerciaux qui font rayonner la culture

Altarea fait une place de choix à l'art et à la culture dans ses lieux de commerce. À Vaulx-en-Velin, le centre commercial Carré de Soie a par exemple accueilli une installation de 8250 drapeaux inspirée des carrés de soie lyonnais. À Paris, Bercy Village propose des expositions culturelles et artistiques gratuites toute l'année. En 2025, les visiteurs ont pu découvrir 30 clichés exceptionnels d'animaux sauvages qui partagent notre quotidien, réalisés par un photographe animalier reconnu. Le passé viticole du site a aussi été mis à l'honneur avec une exposition photographique et une installation artistique aérienne figurant un vignoble suspendu.

Du concret pour des commerces plus inclusifs

Dans ses lieux de commerce, Altarea place le bien-être des usagers au cœur de l'expérience de visite, avec une attention particulière à l'inclusion des publics sensibles. Le Groupe déploie par exemple « l'Heure Silencieuse » : pendant ce créneau horaire, l'ambiance sonore et parfois visuelle du centre commercial est fortement réduite, limitant les nuisances susceptibles de perturber les personnes atteintes d'un trouble autistique. Altarea Commerce s'attache aussi à simplifier le parcours des personnes en situation de handicap. À l'Espace Saint-Quentin (78), le centre expérimente Handinaute, un dispositif novateur destiné à améliorer les déplacements des personnes à mobilité réduite : équipé d'un panier, il tracte le fauteuil roulant en bloquant ses roues avant sur un plateau.



Des incitations « nudge » à des modes de consommation et des comportements plus durables

Vide-dressings, vide-greniers solidaires, upcycling, opérations antigaspi... Altarea Commerce développe dans ses centres commerciaux des actions concrètes et accessibles autour du commerce responsable et de l'économie circulaire. Appliquant les principes du nudge, une approche douce du changement, le Groupe invite aussi les visiteurs à adopter les bons gestes – préférer l'escalier à l'ascenseur, trier ses déchets... – à travers des affichages ludiques intégrés au parcours client. Il valorise par ailleurs les initiatives RSE des enseignes sur ses propres canaux digitaux.

À l'occasion du SIMI, Altarea Commerce a reçu le Grand Prix Mécénat et Solidarité dans la ville au titre de son partenariat avec l'Établissement français du sang.



» Altarea Commerce s'engage pour le don du sang avec deux partenariats

Altarea Commerce a signé un partenariat avec l'Établissement français du sang qui s'est déployé en 2025.



« En France, chaque jour, 10 000 dons de sang sont nécessaires pour répondre aux besoins des patients. Relever ce défi permanent exige d'aller à la rencontre des donneurs là où ils se trouvent. Grâce au

partenariat institué avec Altarea Commerce, dont les centres accueillent quotidiennement 500 000 personnes, nous transformons des lieux de passage en véritables espaces de solidarité. Au-delà du simple relais de nos campagnes de sensibilisation, le Groupe a fait du don de sang un pilier concret de sa stratégie RSE. Que ce soit par l'organisation de collectes innovantes au cœur des centres commerciaux ou des gares, en accueillant l'exposition « IN Fusion » sur les métiers de l'EFS, ou par l'engagement exemplaire de ses collaborateurs, Altarea démontre qu'un groupe leader du secteur de l'immobilier peut jouer un rôle actif au service de la vie et de la santé. Ce partenariat, ancré dans les territoires et fondé sur la générosité, est particulièrement précieux pour nous aider à relever le défi quotidien de la mobilisation pour le don de sang. »

FRÉDÉRIC PACOUD,

Président de l'Établissement français du sang

Altarea Commerce a également mis en place un partenariat avec l'association Les Emplaqués, qui sensibilise au don de plaquettes et de sang par le sport. Des runs mensuels, avec pour point de ralliement les centres commerciaux d'Altarea Commerce et le siège social ont eu lieu partout en France, avec la participation de collaborateurs motivés et engagés.



» IMPACT 3

Prendre soin de l'humain avec nos logements

Trinity, Montpellier (34), Cogedim.
Architecte : Atelier A+.
Livraison : 2026.



Une Pyramide d'Or pour un projet centré sur l'humain

Cogedim a reçu la Pyramide d'Or Conduite Responsable des Opérations pour son projet Trinity à Montpellier, récompensé pour son approche responsable, inclusive et durable. Favorisant la mixité des publics, l'opération proposera 138 logements mêlant résidences étudiantes, logements libres commercialisés via l'offre ACCESS, logements en bail réel Solidaire et logements sociaux. Avec une attention particulière portée à la qualité d'usage des logements, elle disposera d'espaces communs au service du vivre-ensemble, tels qu'un potager collectif, un jardin en cœur d'îlot ou un coworking.

L'art au cœur de nos résidences et quartiers

Altarea intègre des œuvres d'art dans de nombreux projets de logements ou de quartiers. Dans le quartier Fischer, nouveau morceau de ville développé par Cogedim à Schiltigheim, un appel à projet artistique a par exemple été lancé afin de créer une œuvre mémorielle. Celle-ci réutilisera des matériaux issus de la cheminée de l'ancienne brasserie emblématique qui occupait le site. À la Grand Motte, une fresque colorée et des sculptures sont au cœur de la future résidence Cobá, inspirée de la cité antique du Yucatán. S'inscrivant dans une dynamique de renouveau urbain, l'ensemble de 153 logements « Esprit 30 » livré à Maisons-Alfort a été pensé comme un hommage contemporain à l'esthétique Art déco.



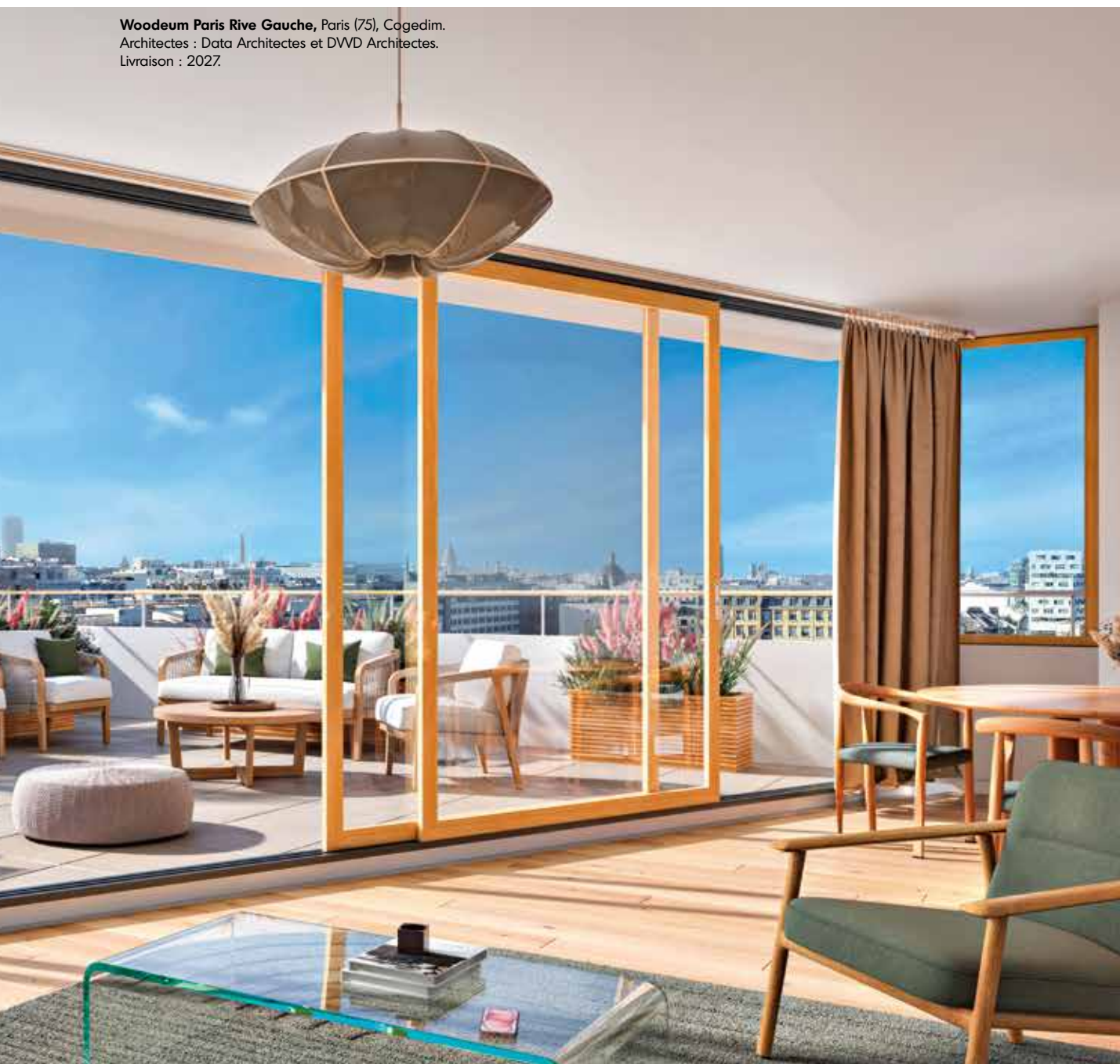
Des logements prenant soin de ceux qui y vivent

Avec sa nouvelle signature « La qualité, ça change la vie », Cogedim continue à faire de la qualité la première de ses exigences. Cette ambition s'incarne à travers quatre engagements :

- La qualité de la relation client, à toutes les étapes.
- La qualité environnementale : Cogedim est par exemple un des rares promoteurs nationaux certifiés NF Habitat Maturité 3.
- La qualité au service de la santé et du bien-être des occupants : la marque optimise par exemple le confort d'été et, la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les nuisances sonores, et en intégrant un espace privatif extérieur dès le T2.
- La qualité architecturale, à travers le choix des emplacements ou des matériaux, mais aussi la qualité des usages, en veillant à l'ergonomie, la luminosité, la modularité, etc.



Woodeum Paris Rive Gauche, Paris (75), Cogedim.
Architectes : Data Architectes et DVD Architectes.
Livraison : 2027.



» IMPACT 4

Répondre aux besoins de nos clients



Store Cogedim, espace immersif au siège parisien, rue de Richelieu.

■ Un accompagnement sur-mesure qui fait la différence Cogedim

Chez Cogedim, un interlocuteur unique accompagne les acquéreurs jusqu'à la livraison de leur logement, en leur apportant écoute et conseils au quotidien. La marque leur propose par ailleurs un « Store » unique en son genre, situé au siège d'Altarea : avec des appartements reproduits à taille réelle, aménagés, meublés et décorés, il offre aux clients une immersion totale pour concevoir et personnaliser leur projet. Avec « Mon-cogedim.com », ils ont par ailleurs à leur disposition un espace client nouvelle génération qui leur donne accès au Club et à ses privilèges exclusifs. En 2025, Cogedim a remporté pour la 8^e fois le prix « Élu Service Client de l'Année » dans la catégorie Promotion immobilière, avec note de 19,13/20. La marque a aussi obtenu la première place du Top 200 de la relation client HCG – Les Echos pour 2024 (troisième année consécutive).

■ Tandem, une démarche client 100 % dédiée aux enseignes commerciales

Avec la démarche « Tandem », Altarea Commerce offre aux enseignes une expérience client optimale au sein de ses actifs. Quatre engagements structurants autour de la coopération, la clarté, la fiabilité et le sur-mesure sont ainsi mis en œuvre. Sur cette base, l'entreprise réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction auprès des enseignes sur l'ensemble de ses sites, faisant de cette écoute active un levier d'amélioration continue et de fidélisation.



CAP3000, Saint-Laurent-du-Var (06), Altarea Commerce.



» Une solution d'investissement accessible, responsable et performante

À travers sa SCPI Alta Convictions, Altarea Investment Managers propose une solution d'investissement accessible à tous sans mobiliser une somme importante à l'entrée. Responsable, la SCPI a obtenu le label ISR dès la première année. En permettant aux clients d'investir dans des projets concrets au cœur des territoires, cette solution est aussi utile : en 2025, Alta Convictions a par exemple acquis trois plateformes logistiques, ainsi qu'un portefeuille de 8 commerces alimentaires en pied d'immeuble en Île-de-France et dans plusieurs métropoles régionales ainsi que 3 actifs logistiques. La SCPI se distingue également par ses performances, avec un prix de la part revalorisé en 2025 et un niveau de rendement optimal.

308 €

de prix de part de la SCPI Alta Convictions au 1^{er} décembre 2025 (2^e revalorisation en 2 ans).

■ Inoz, un guide personnel pour les clients des centres commerciaux

Dans ses centres CAP3000, Bercy Village, Quartz, Carré de Soie, L'Avenue83 et bientôt à Sant Cugat, Altarea Commerce expérimente Inoz, un agent conversationnel boosté à l'IA qui accompagne chaque client dans tous ses besoins. Accessible sur smartphone dans toutes les langues, il aide à préparer sa visite, localiser une boutique, ou encore trouver une idée de cadeau.



Utiles pour les territoires

Partenaire des collectivités et des acteurs locaux, Altarea stimule le développement économique et l'attractivité des territoires. En conjuguant ses métiers, le Groupe revitalise les centres urbains et développe de nouveaux morceaux de ville, vivants et créateurs de lien social. À travers tous ses projets, il soutient activement l'emploi et l'activité économique locale. Il apporte aussi aux territoires des réponses concrètes à leurs enjeux de transition énergétique et de souveraineté numérique.



IMPACT 1 ACCÉLÉRER LA RÉGÉNÉRATION URBAINE

À travers l'ensemble de ses métiers, Altarea contribue à rendre les villes plus inclusives et plus vivantes. Le Groupe dispose par exemple d'une expertise éprouvée dans le développement de quartiers mixtes qui dynamisent les territoires, avec à la clé la création de nouveaux emplois, une attractivité et une mixité sociale renforcées. Il est également très actif dans les quartiers prioritaires de la ville, avec

des projets dans différentes communes ces cinq dernières années. Altarea participe aussi à la revitalisation des centres-villes en réhabilitant des sites patrimoniaux remarquables. Altarea Commerce fait pour sa part vivre les commerces et services de proximité au cœur des quartiers et au cœur des gares, points de passage quotidien de millions de visiteurs.

3 701

logements réalisés
dans des zones situées
en QPV depuis 5 ans



IMPACT 2 CONTRIBUER À LA VITALITÉ DES BASSINS ÉCONOMIQUES

À travers ses activités, Altarea crée directement ou indirectement de nombreux emplois dans les territoires. Ses centres commerciaux hébergent par exemple de nombreux emplois en magasin ou dans la restauration et organisent systématiquement des événements pour soutenir l'emploi local (job dating, foires à l'emploi...) et répondre aux enjeux directs des territoires. En Promotion, 79 % des achats induits par les activités du Groupe le sont au bénéfice d'entreprises locales, situées à moins de 100 km des

chantiers. Avec ses plateformes logistiques, il contribue également à fixer localement une population active autour de métiers pérennes et non délocalisables, tout en participant à la fiscalité locale. Le Groupe propose par ailleurs aux entreprises une offre de bureaux conçue pour répondre aux nouveaux modes de travail, en visant l'excellence sur la connectivité, la modularité et le bien-être. Il leur permet ainsi de faire du bureau un levier de différenciation pour attirer et retenir les talents sur leur territoire d'implantation.

38 000

emplois directs, indirects,
hébergés et induits par
les activités du Groupe

6

opérations d'immobilier
d'entreprise livrées
en région en 2025



IMPACT 3

DÉVELOPPER DES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES LOCALES ET RESPONSABLES

Altarea travaille sur le marché des data centers depuis plusieurs années et a constitué une équipe spécialisée couvrant l'ensemble des savoir-faire nécessaires au développement, à la réalisation et à l'exploitation de data centers. En 2025, le Groupe a réalisé des avancées stratégiques, tant sur le segment des data centers hyperscale (notamment destinés à l'IA), que sur celui des data centers de proximité (notamment destinés aux corporate). En hyperscale, Altarea a travaillé à la reconversion de plusieurs fonciers maîtrisés dont deux pour lesquels les autorisations de raccordement au réseau électrique ont été obtenues, représentant une puissance électrique sécurisée de 520 MW. Le Groupe a signé début 2026 un partenariat avec

Vantage Data Centers pour la conception, la commercialisation et la réalisation d'un campus en région, sur un terrain détenu par Altarea et disposant d'une autorisation de raccordement électrique de 400 MW. Ce projet est conditionné à la signature d'accords avec l'utilisateur final. Des accords sous conditions ont par ailleurs été signés avec un géant du numérique pour la cession d'un terrain aménagé, détenu par Altarea en Ile-de-France et porteur d'une autorisation de raccordement électrique de 120 MW. Sur les data centers de proximité, Altarea a livré un premier projet de 3 MW IT près de Rennes, acquis un data center déjà loué de 1 MW IT à Mordelle, et obtenu un permis de construire définitif pour un premier data center urbain de 7 MW IT à Vélizy

520 MW

de puissance électrique sécurisée en hyperscale

PUE ⁽¹⁾ 1,2

engagés pour l'environnement, tous nos data centers respectent un principe de sobriété énergétique

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



IMPACT 4

DÉPLOYER UNE PRODUCTION D'ÉNERGIE BAS CARBONE ABORDABLE ET LOCALE

Altarea Energies Renouvelables accompagne les collectivités, les entreprises, le secteur agricole et les propriétaires fonciers dans leur transition énergétique via des installations adaptées à leurs besoins : toitures photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, agrivoltaïsme, centrales photovoltaïques au sol et hangars agricoles. Altarea Energies Renouvelables s'entoure des meilleurs pour répondre aux grands défis du monde agricole, afin de produire une énergie solaire durable et compétitive

au service des territoires et des agriculteurs. Pour les communes, ces installations génèrent des retombées locales significatives, notamment une réduction des coûts énergétiques. Les propriétaires fonciers bénéficient quant à eux d'un revenu sécurisé et régulier pendant 30 ans. En 2025, Altarea Energies Renouvelables et Crédit Agricole Transitions & Énergies ont annoncé la création d'une structure commune de construction et d'exploitation de projets photovoltaïques de grande ampleur.

735 MWc

de projets photovoltaïques sécurisés, dont

140 MWc

de projets à tarif garanti sécurisés

» IMPACT 1

Accélérer la régénération urbaine

D'un centre commercial à un nouveau centre-ville

En métamorphosant la friche de l'ancien centre commercial Bobigny 2, Altarea donne vie à un nouvel écoquartier piétonnier attractif au centre-ville de Bobigny. Vaste projet de régénération urbaine, Bobigny Cœur de Ville accueille près de 1 200 logements, intégralement livrés en 2025, une résidence étudiante de 195 chambres, 10 000 m² de bureaux et une crèche. La mixité sociale est favorisée, avec 365 logements en accession à la propriété et 312 logements LLI ou LLS. Véritable pôle de services et de commerces de proximité, le quartier intègre 25 commerces – dont une grande surface alimentaire, une boucherie et une boulangerie – une laverie, un laboratoire d'analyses médicales, une auto-école, un cinéma de 6 salles, un Fitness Park ainsi qu'un bureau de Poste.



Bobigny Cœur de Ville,
Bobigny (93), Cogedim
Livraison 2025.



Caserne Schramm, Arras (62),
Histoire & Patrimoine.
Architecte : Cadence
Architectes Associés.
Livraison : 2025.

Un nouveau quartier au cœur d'une citadelle Vauban

Depuis 2011, Histoire & Patrimoine accompagne la Ville d'Arras dans une démarche partenariale, en menant notamment un vaste projet de sauvegarde et de reconversion de la Citadelle Vauban. Imaginé au XVII^e siècle, cet ensemble fortifié constitue un patrimoine militaire d'exception classé depuis 2008 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour le transformer en un nouveau

quartier ouvert et durable, les équipes d'Histoire & Patrimoine ont pensé le projet dans le respect de l'identité du lieu, en offrant tout le confort et les standards d'aujourd'hui. Quatre bâtiments de la Citadelle ont été réhabilités, le dernier en date, la Caserne d'Aspremont, ayant été livré en 2025. Au total, plus de 450 logements issus de nos opérations ont vu le jour à Arras.

histoire D'IMPACT

■ Faire des gares des lieux de vie

LE DÉFI

Pour poursuivre sa stratégie de développement dans les commerces de flux en gare, Altarea doit répondre aux besoins extrêmement diversifiés des voyageurs : gagner du temps dans leur quotidien, passer un moment d'attente agréable, travailler, trouver une idée de cadeau etc. Dans les gares, les futures gares & stations de métro du Grand Paris Express, le Groupe entend ainsi développer de véritables lieux de vie, en déployant une offre commerciale et servicielle qualitative. Pensés aussi pour les riverains, ces lieux ont vocation à devenir des pôles d'attraction, contribuant à la vitalité de leur territoire et à la régénération urbaine.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Altarea Commerce a développé une expertise reconnue dans la transformation des gares et autres lieux de flux en véritables hubs urbains. C'est la reconnaissance de cette expertise qu'illustre le partenariat noué avec RATP Travel Retail par Altarea Commerce pour développer et exploiter les 136 commerces des 45 gares du Grand Paris Express. Objectif : en faire des lieux de vie répondant aux besoins des passagers, avec une offre locale, riche et diversifiée. Toutes ces gares intégreront un concept inédit : le point multiservice by Carrefour, nommé Étape Express. Il s'agit d'un nouveau concept de commerce de proximité et d'offre servicielle, conçu pour l'occasion. En outre, dans le cadre de la transformation du quartier Austerlitz, Altarea Commerce a lancé en 2025 la commercialisation de 130 espaces qui composeront le quartier Austerlitz, avec une ouverture prévue en 2027. Adaptée à la diversité des clients, la programmation commerciale combine enseignes emblématiques, concepts innovants, pop-up et retail durable.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

136

commerces développés
et exploités dans

45

gares du Grand Paris Express

Premières ouvertures

prévues en 2027



Gare de Villejuif – Grand Paris Express.



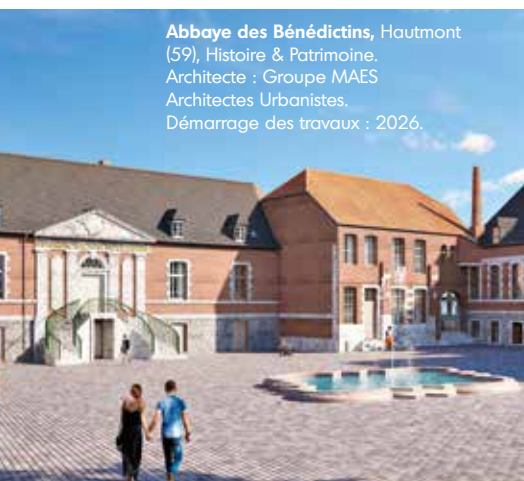
« Nous sommes
fiers de
contribuer à faire
des gares du
Grand Paris Express

de véritables lieux de vie, pensés pour simplifier le quotidien des voyageurs et des riverains. Notre partenariat avec RATP Travel Retail repose sur une ambition commune : transformer l'expérience en gare grâce à des espaces modernes, conviviaux et adaptés aux attentes de chacun ».

GUILLAUME CHALLEMEIL DU ROZIER
Directeur Général d'Altarea Commerce

» IMPACT 2

Contribuer à la vitalité des bassins économiques



Abbaye des Bénédictins, Hautmont
(59), Histoire & Patrimoine.
Architecte : Groupe MAES
Architectes Urbanistes.
Démarrage des travaux : 2026.

Une attractivité renforcée pour les territoires

À Haumont, dans le Nord, Histoire & Patrimoine supervise un projet de réhabilitation de l'abbaye des Bénédictins. 43 appartements seront créés au sein de ce joyau patrimonial enraciné dans l'histoire de la ville. Une opération qui contribuera au dynamisme économique de Haumont, située aux portes de la frontière belge et au carrefour des grandes métropoles européennes.



« À vos marques » un tremplin pour entreprendre à Qwartz

Le programme « À Vos Marques », lancé à Qwartz, soutient la création d'entreprises en valorisant des idées innovantes et responsables. Les lauréats bénéficient d'un accompagnement, de la mise à disposition d'espaces commerciaux dans le centre, et d'un soutien pour développer leur activité. La seconde édition a eu lieu en 2025.



Des actifs commerciaux qui boostent l'emploi local

Concevant ses centres commerciaux comme des lieux qui dépassent leur seule fonction commerciale, Altarea fait de chacun d'eux un acteur incontournable de la dynamique d'emploi sur son territoire. Le Groupe n'héberge pas seulement plus de 12000 emplois au sein de ses actifs : il organise régulièrement des événements dédiés à l'emploi sur chaque site, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux. En 2025, le centre

Reffet Compans à Toulouse a, par exemple, proposé une journée de l'alternance pour les étudiants. Des mesures sont par ailleurs prises pour faciliter les embauches localement : à Limoges, les horaires des bus desservant le Family Village ont ainsi été élargis, permettant aux personnes ne disposant pas d'un véhicule personnel de candidater plus facilement pour décrocher un emploi dans les boutiques au sein du centre.





Altaparc Aquitaine, Bordeaux (33),
Altarea Logistique.

Une nouvelle base logistique au service du dynamisme économique

D'ici 2028, Altarea développera une nouvelle plateforme logistique à Gauriaguet et Peujard, au nord de Bordeaux. Elle sera équipée de deux entrepôts de stockage de marchandises couvrant une superficie de par 70 000 m², attractifs pour les grandes entreprises. Cet investissement de 70 000 millions d'euros favorisera le dynamisme économique et sera générateur d'emplois locaux.

Les habitants auront en effet accès à de nombreux postes à des niveaux de qualification, de bac + 2 à bac + 5. Pour ce projet, Altarea Logistique déploie par ailleurs une démarche pour compenser ses impacts environnementaux, notamment la perte de 10 hectares de zones humides : le Groupe financera ainsi la renaturation de 40 hectares de terrain à quelques dizaines de kilomètres du site.

**600
à 750**

emplois à temps plein sur le parc en phase d'exploitation, sur des profils variés – dont des emplois sous clauses d'insertion sociale bénéficiant aux habitants du bassin local

» Une signature clé pour le parc de Bollène

75 000 m²

de surfaces logistiques louées à la société Boulanger grâce à la signature d'un BEFA sur le bâtiment 4/5, dernier bâtiment du Parc Logistique Bollène. Elle permet d'achever la commercialisation et la réalisation de ce parc d'activités logistiques d'envergure, qui totalise 260 000 m² développés.



IMPACT 2

Immobilier d'entreprise : des opérations emblématiques

En 2025, Altarea a confirmé le dynamisme de son activité d'immobilier d'entreprise en région. À Toulouse, Cogedim a ainsi livré des espaces mêlant enseignement supérieur et bureaux dans un cadre végétalisé, lumineux et connecté. À Ollioules (83), il a contribué à un ensemble tertiaire de nouvelle génération dédié aux systèmes et à la cybersécurité. À Aix-en-Provence, Cogedim a réalisé un ensemble immobilier réunissant bureaux, ateliers et locaux dédiés à la R&D. Le Groupe a également poursuivi trois

programmes ambitieux pour une commercialisation prévue en 2026. À Nantes, au cœur d'Euronantes, il proposera une nouvelle génération de bureaux à haute qualité d'usage et très bas carbone, ayant recours à la structure bois. À Rennes, au sein d'EuroRennes, il déploie des bureaux passifs certifiés, associés à des logements et des commerces. À Lyon, dans le quartier Part-Dieu, il développe des bureaux bas carbone, modulables et conçus selon les standards les plus exigeants.

Immeuble Claystone, Toulouse (31), Cogedim.
Architecte : Clément Blanchet Architecture.
Livraison : juillet 2025.



Seaty Campus Naval Group, Ollioules (83), Cogedim.
Architecte : Rougerie + Tangram.
Livraison : 1T 2026.



ESSCA, Aix-en-Provence (13).
Architectes : Rougerie + Tangram.
Livraison 2025.
5 500 m² réalisés par Cogedim et SPIRIT pour la Caisse d'Épargne CEPAC destinés à accueillir les 1 000 étudiants de l'école.



Symbioz, Rennes (35), Cogedim.
Architectes : Périphériques
Marin + Trottin Architectes.
Livraison : 3T 2028.



Woodeum Euronantes 8C,
Nantes (44), Cogedim.
Architectes : Atelier WOA et 2PM A.
Livraison : 2028.



Cogedim, Lyon (69), projet KI, 21 000 m²
de bureaux au service des nouveaux
usages tertiaires.
Architecte : Sou Fujimoto, en collaboration avec
les agences Dream et Exndo architectures.
Livraison : 1T 2027.

» IMPACT 3

Structurer les infrastructures numériques **locales et responsables**

NDC Rouen : des performances environnementales de haut niveau

Altarea Data Center a choisi d'implanter NDC Rouen dans un ancien data center entièrement réhabilité, limitant ainsi l'impact carbone qui aurait été induit par un bâtiment neuf. En dépassant les standards de la performance énergétique, le site anticipe les exigences de la directive européenne sur l'efficacité énergétique⁽¹⁾. Conçu dès l'origine pour s'intégrer au réseau de chaleur urbain de la ville de Val-de-Reuil, il valorise par ailleurs la chaleur fatale émanant de ses équipements. Grâce à un système de géocooling intégré, une partie de ses besoins en froid est aussi couverte par la géothermie, une ressource renouvelable locale.

(1) Directive 2023/1791 relative à l'efficacité énergétique.

NDC Rouen, Val-de-Reuil (27),
Altarea Data Center.
Architecte : A26.
Livraison : 2027.



NDC Paris, Vélizy-Villacoublay (78),
Altarea Data Center.
Architecte : Silvio d'Ascia
Architecture et IF Architectes.
Livraison : 2027.



Un data center levier de développement local

À Vélizy-Villacoublay, Altarea Data Center développe un data center conçu comme un objet architectural à part entière. Façades travaillées, présence de bureaux ou d'espaces verts, gabarits maîtrisés... L'intégration urbaine est résolument soignée. Dans une ville accueillant déjà de grands acteurs industriels et technologiques, le data center renforce par ailleurs l'attractivité du territoire, en facilitant l'arrivée de nouveaux acteurs du numérique et de l'IA. La chaleur générée par les équipements informatiques sera réinjectée dans le réseau de chaleur urbain, permettant de chauffer notamment la résidence étudiants développée à proximité par Cogedim.

histoire D'IMPACT

► Répondre aux besoins de data centers de nouvelle génération

LE DÉFI

Alors que la croissance rapide des besoins numériques entraîne un essor des data centers, les exigences réglementaires renforcent la nécessité pour les pays de développer des infrastructures souveraines, sécurisées et conformes aux standards les plus stricts. Pour jouer un rôle de premier plan dans les infrastructures numériques européennes et mondiales, la France doit assurer cette montée en puissance. Avec 16 % de l'empreinte carbone du numérique imputable aux data centers en France, l'enjeu est aussi environnemental. Il s'agit aussi de construire et opérer des data centers plus sobres en électricité et en eau, d'utiliser des énergies propres, ou encore de récupérer et réutiliser la chaleur fatale libérée par leurs équipements.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Pour répondre à ce défi, Altarea développe le premier réseau français de data centers souverain, local et écoresponsable. Premier data center de proximité inauguré par Altarea Data Center en 2025, NDC Rennes I assure un hébergement IT hautement sécurisé en offrant une continuité de service optimale, avec un taux de disponibilité garanti de 99,99 %. Une démarche environnementale exigeante a par ailleurs été intégrée à chaque étape du projet. Lors du chantier, le recours au béton bas carbone a par exemple été privilégié. Le refroidissement des serveurs repose sur un système de free cooling sans consommation d'eau et l'alimentation électrique est couverte à 100 % par de l'électricité renouvelable.

L'IMPACT DÉLIVRÉ⁽¹⁾

1 000 m²

de surface IT

99,99 %

de taux de disponibilité

PUE de

1,2

(1) Chiffres de NDC Rennes I.



Anne Le Hénanff, ministre déléguée chargée du Numérique a visité NDC Rennes I suite à son inauguration. Une présence soulignant le soutien de l'État à la filière française. Ici avec les équipes NDC : Ludovic Castillo, Ludovic Planté et Eric Arbaretaz.



« **L'inauguration de NDC Rennes I affirme notre engagement** avec ce territoire reconnu comme capitale française de la cybersécurité. Nous avons développé un data center à taille humaine, intégré à son environnement urbain et pensé pour répondre aux besoins concrets des acteurs économiques et institutionnels locaux. »

NICOLAS DEUZÉ ET LUDOVIC PLANTÉ
co-directeurs généraux de NDC

» IMPACT 4

Déployer une production d'énergie bas carbone **abordable et locale**



■ Photovoltaïque en toiture : Altarea Energies Renouvelables accélère

600 projets de toitures solaires photovoltaïques réalisés en régions par Altarea Energies Renouvelables. La 500^e toiture a été posée en 2025 aux Écuries La Clé des Champs, à Francueil en Indre-et-Loire.



« En 2025, nous avons créé notre premier démonstrateur agrivoltaïque en Loire-Atlantique avec notre partenaire Terrena, une coopérative agricole de 18 000 exploitations. C'est un excellent moyen de montrer aux agriculteurs comment on peut valoriser les terres par l'agrivoltaïsme et ce que cela leur apporte concrètement. Et cela vaut aussi pour les viticulteurs, avec le développement de Vitivolt, un projet pionnier d'agrivoltaïsme en viticulture dans un domaine du Val de Loire. Pendant 3 ans, nous allons mesurer les impacts agronomiques, œnologiques et énergétiques de cette installation pour offrir aux vignerons des solutions face au changement climatique. »

ÉDOUARD FABRY

Directeur Général Altarea Energies Renouvelables

■ Une première centrale photovoltaïque au sol

À Caudecoste (47), Altarea Energies Renouvelables franchit une étape importante en développant sa première centrale photovoltaïque au sol. Avec 11 500 panneaux solaires, 113 tonnes de CO₂ évitées chaque année et un entretien par écopâturage, elle accélère la transition énergétique du territoire tout en valorisant des surfaces auparavant inexploitées.

7 MWc

de puissance installée, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 1 550 foyers.



Centrale Caudecoste (47), Altarea Energies Renouvelables.

histoire D'IMPACT

■ Permettre l'autoconsommation énergétique à Montech

LE DÉFI

Volatilité des prix de l'électricité, dépendance persistante aux énergies importées, notamment fossiles, volonté de valoriser le foncier existant sans charge supplémentaire ou encore l'obligation légale de solariser les parkings de plus de 1 500 m² à 50 %⁽¹⁾ : les communes font face à de multiples enjeux qui trouvent des réponses dans les installations solaires. Elles souhaitent aussi contribuer à l'objectif national de doubler la production solaire d'ici à 2030 en produisant localement une énergie propre. Quand le cadre réglementaire le permet, elles sont par ailleurs nombreuses à vouloir développer l'autoconsommation photovoltaïque pour alimenter leurs installations publiques, assurant ainsi l'autonomie énergétique de leur territoire.

(1) L'article 40 de la loi Aper rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Dans le cadre d'un partenariat public-privé, la ville de Montech (82) a confié à Altarea Energies Renouvelables la conception, le financement, la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques sur cinq sites de son patrimoine public. La marque a par ailleurs proposé à la ville une offre exclusive d'autoconsommation collective : en assurant le rôle de Personne Morale Organisatrice, elle s'assure qu'une partie de l'énergie produite par les centrales locales est distribuée directement à la ville. Avec à la clé des bénéfices tangibles pour Montech : des retombées fiscales, des redevances perçues pour l'occupation du foncier communal, de l'activité pour les entreprises locales, des contrats d'énergie à coût maîtrisé et une diminution des émissions de gaz à effet de serre.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

5

sites dans la commune couverts par des installations photovoltaïques

2,5 MWc

de puissance installés

1 200

foyers bénéficient d'une électricité décarbonée couvrant l'intégralité de leur consommation annuelle

Ombrières photovoltaïques parking VL, Route Ville Dieu du Temple, Montech (82).



« Avec Altarea Energies Renouvelables, nous avons vraiment noué un partenariat

de confiance, avec une concertation fluide et régulière, un suivi continu et des décisions partagées. Ils ont répondu à la vision de l'équipe municipale, qui tenait à produire de l'énergie localement tout en valorisant le domaine public »

JACQUES MOIGNARD
Maire de Montech



A photograph of a person with dark skin and curly hair, wearing a green shirt, sitting on a grassy field. In the background, there is a modern, multi-story apartment building with a glass facade and a balcony. The sky is blue with some clouds. The image is partially obscured by a large white shape that contains the text '2 AGIR'.

2 AGIR

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 atténuer notre empreinte sur le climat en renforçant le recours à des matériaux bas carbone et en poursuivant notre stratégie de performance énergétique ambitieuse. C'est adapter nos opérations pour rendre les bâtiments et les quartiers plus résilients face aux conséquences du changement climatique. C'est aussi agir concrètement pour préserver les sols, la biodiversité et les ressources hydriques, tout en accélérant le développement de l'économie circulaire.

- Atténuer et s'adapter face au changement climatique 50
- Préserver les ressources et les écosystèmes 60



POUR LA SOBRIÉTÉ
ENVIRONNEMENTALE



Atténuer et s'adapter face au changement climatique

En France, les émissions de gaz à effet de serre proviennent pour une part significative du cycle de vie de bâtiment, et 43 %⁽¹⁾ des consommations énergétiques sont imputables au secteur du bâtiment. Dans toutes ses activités, Altarea a atténué son empreinte sur le climat en développant de nouveaux modes de construction et en mettant en œuvre une palette de solutions efficaces pour consommer moins et mieux l'énergie. Le Groupe adapte aussi ses projets pour les rendre plus résilients face aux effets du changement climatique.

(1) Source : Ministère de la Transition écologique, 2022



IMPACT 1

RENFORCER LE RECOURS À DES MATÉRIAUX BAS CARBONE

En Promotion, la phase de construction constitue un poste majeur du bilan carbone total des bâtiments. En privilégiant des matériaux bas carbone dans ses opérations, Altarea agit donc sur un levier puissant pour réduire ses émissions de CO₂. Ces dernières années, il a par exemple développé plusieurs projets en bois, matériau qui continue à stocker le carbone pendant plusieurs centaines

d'années après avoir été coupé. Des projets inaugurés récemment tel que Woodeum Paris Rive Gauche ou encore Woodeum Sequoia démontrent qu'il est possible de développer son usage, y compris pour des bâtiments de grande hauteur. Le Groupe étend par ailleurs l'usage du béton bas carbone, tout en privilégiant des modes de construction réduisant la quantité de matériaux nécessaires.

- 1,5 %

d'intensité carbone économique vs 2024

63 %

de réduction des émissions du Groupe depuis 2019





IMPACT 2

POUR SUIVRE NOTRE STRATÉGIE AMBITIEUSE EN MATIÈRE D'ÉNERGIE

Altarea s'attache dans tous ses projets à favoriser un usage vertueux de l'énergie. En logement, il soigne par exemple l'isolation des bâtiments et sélectionne des systèmes de chauffage efficaces. À travers ses marques, il est un acteur majeur d'opérations de rénovation qui améliorent les performances énergétiques des bâtiments rénovés. En immobilier

d'entreprise, le Groupe met l'accent sur la sobriété énergétique – avec par exemple une conception bioclimatique des façades - et ses opérations de bureaux obtiennent généralement les plus hauts niveaux de labellisation concernant leur performance énergétique. En commerce, Altarea déploie un plan d'action de sobriété énergétique très ambitieux depuis 2009.

95 %

la part de l'énergie
consommée par le
Groupe provenant de
sources renouvelables



IMPACT 3

S'ADAPTER FACE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans tous ses métiers, Altarea met en œuvre des plans d'adaptation face aux phénomènes extrêmes ou chroniques – canicules, sécheresses, inondations, incendies, tempêtes – liés au changement climatique. Dans les nouveaux quartiers qu'il développe, le Groupe agit contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbaine en intégrant systématiquement des espaces végétalisés. Dans ses logements, il déploie une palette de solutions

pour assurer un confort d'été optimal. En régulant la température intérieure sans recours à la climatisation, ces solutions limitent la sensation de chaleur pour les occupants. En commerce, Altarea a réalisé pour chaque actif une analyse de vulnérabilité détaillée et a mis en place un ensemble de solutions préventives et défini des solutions techniques déployées sur le patrimoine (barrières d'étanchéité, végétalisation...).

Jusqu'à - 4 °C

des logements
en période de forte
chaleur grâce à la mise
en place de solutions
sur le confort d'été

100 %

des actifs commerciaux
ont fait l'objet d'une
analyse de leur
vulnérabilité face aux
effets du changement
climatique

» IMPACT 1

Renforcer le recours à des matériaux bas carbone



« Dans le 13^e arrondissement de Paris, Cogedim développe le programme résidentiel Woodeum Paris Rive Gauche.

Doté d'une superstructure en bois massif et préfabriquée hors site, il se caractérise par une forte présence de produits biosourcés, à hauteur de 142 kg/m². Améliorant la qualité de l'air intérieur avec une régulation naturelle de l'humidité, le bois permet une consommation d'énergie maîtrisée : les besoins bioclimatiques sont réduits de 60% par rapport à l'exigence maximum de l'indicateur réglementaire Bbio. »

LAURENCE BEAUBOIS BEARDSLEY
Directrice Générale Déléguée France Nord

Duo gagnant pour le bois et le béton bas carbone

Au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, sur la commune de Biot, Cogedim offre une nouvelle vie à un ancien site tertiaire. Avec 3 bâtiments sur 5 entièrement réhabilités, soit 12 000 m² de bureaux réinventés, le Campus des Amandiers intégrera des espaces de travail flexibles, 413 logements pour étudiants et jeunes actifs. Le projet s'inscrit dans une ambition environnementale forte visant à diminuer l'empreinte carbone liée à la phase de construction. Ont ainsi été employés des matériaux moins carbonés avec notamment une ossature en bois et des éléments en béton bas carbone. Des matériaux issus des anciens bâtiments de la friche ont par ailleurs été réemployés.



Campus des Amandiers,
Biot (06), Cogedim.
Architecte : Dream Archi.
Livraison 2027.



» La construction bois, un atout pour le renouvellement urbain

1120 tCO₂eq

stockées par la structure en bois CLT de Cassia, projet de 105 logements construits au cœur du fort d'Aubervilliers (93) par Cogedim. C'est l'équivalent des émissions annuelles de 122 personnes en France. Le bois contribuera à la qualité de vie des futurs occupants, dans des logements aux volumes généreux et lumineux.



« La Maison du Bois et des Biosourcés que nous avons créée à Tours, est un pôle technique, de formation et d'information,

destiné aux professionnels, aux collectivités et au grand public. Sur plus de 560 m², il rassemble des entreprises engagées dans la construction durable, la gestion forestière et l'innovation environnementale. C'est une vraie fierté car il s'agit d'un lieu unique, pensé pour accompagner concrètement la transition environnementale dans le secteur du bâtiment. »

PASCALE MONGEREAU

Directrice Immobilier Entreprise
Régions Ouest



Woodeum Sequoia,
Sceaux (92).
Architecte : WOA.
Livraison : T1 2027.

Prix « bâtiment bas carbone » pour la résidence Sequoia

Pour son projet Woodeum Sequoia à Sceaux, Cogedim a obtenu le trophée Pyramide d'argent dans la catégorie « bâtiment bas carbone », qui souligne l'excellence environnementale de l'opération. Occupant une ancienne friche ferroviaire transformée en résidence de 66 logements LLI avec 3 commerces en pied d'immeuble, Sequoia a été construite en bois massif CLT. L'utilisation de ce matériau a permis d'éviter l'émission d'environ 2000 tonnes de CO₂ et de décrocher les certifications BBKA Excellent, NF Habitat HQE Très Performant et Label bas-carbone.

» IMPACT 2

Poursuivre notre stratégie ambitieuse en matière d'énergie

3 ans d'avance pour Persica, opération RE 2028

Porté par Cogedim à travers sa marque bois Woodeum, Persica incarne à Montreuil une nouvelle génération d'immeubles durables. Intimiste avec 32 logements, la résidence bénéficie en effet d'une construction en bois massif biosourcé d'origine 100 % française. Avec un système de chauffage et d'eau chaude par pompes à chaleur air/eau et une isolation performante, elle se distingue par son excellence environnementale. L'opération respecte ainsi d'ores et déjà les critères 2028 de la réglementation environnementale RE2020. Elle a par ailleurs obtenu des certifications et labels de référence tels que BBCA, E3C2, NF Habitat HQE et BiodiverCity.

100 %

des logements notés en DPE A



Bellini, Puteaux (92) Altarea Entreprise.
Siège de Swiss Life France.
Architecte : Franklin Azzi Architecture.
Livraison : décembre 2024.



Des certifications environnementales de haut niveau pour le nouveau siège de Swiss Life France

À Puteaux-La Défense, Altarea a livré Le Bellini, nouveau siège de Swiss Life France qui compte 13 étages sur 18 000 m². Se distinguant par son engagement environnemental, l'immeuble vise des certifications parmi les plus exigeantes du secteur : NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE (niveau Excellent), BREEAM International New Construction (niveau Excellent), WiredScore Gold, BBC Effinergie + et OsmoZ.

histoire D'IMPACT

La rénovation, clé d'un immobilier tertiaire plus sobre en énergie

LE DÉFI

Améliorant significativement les performances énergétiques des bâtiments, les opérations de rénovation constituent un levier essentiel pour accélérer la décarbonation du secteur immobilier. Ces opérations doivent donc monter en puissance, notamment en immobilier d'entreprise. Pour y parvenir, les acteurs de l'immobilier doivent conjuguer différentes solutions techniques déployées lors de la rénovation comme la réfection des enveloppes bâties. Dans ce domaine, les solutions vont de l'isolation thermique performante à l'usage de matériaux innovants, en passant par des fenêtres à haute performance thermique. Au-delà, les acteurs de l'immobilier doivent conjuguer différentes solutions techniques afin de parvenir à maîtriser des consommations énergétiques à l'usage, via par exemple un pilotage en temps réel et l'intégration de systèmes intelligents.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

À Paris, Altarea mène un vaste projet de réhabilitation de l'ancien siège de CNP Assurances, au-dessus de la Gare Montparnasse. Baptisée Upper, l'opération se distingue par une démarche ambitieuse en matière de sobriété énergétique. Sa façade bioclimatique disposera d'un habillage intégral en verre qui optimisera la captation et la diffusion de la lumière naturelle, tout en assurant un confort thermique inégalé. Grâce à cette conception, Upper consommera 50 % d'énergie primaire de moins qu'un immeuble neuf standard. 3 700 m² d'espaces extérieurs pour la plupart végétalisés – avec par exemple un jardin potager – contribueront par ailleurs à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

13 200 m²

de façades bioclimatiques en verre

50 %

de consommation d'énergie primaire en moins qu'un immeuble standard

55 000 m²

de bureaux et services

3 700 m²

d'espaces extérieurs

Upper, Paris (75),
Altarea Entreprise.
Architecte : SRA Architectes
et Diller Scofidio + Renfro.
Livraison : 2027.



« Pour cette opération de rénovation d'envergure dans laquelle nous

conservons tout le squelette béton de l'immeuble, nous avons poussé loin le curseur de la performance énergétique. Les façades sont notamment conçues différemment selon leur orientation, avec par exemple des vitres du sol au plafond quand on est plein nord et des casquettes brise-soleil face au sud, qui font d'ailleurs la signature architecturale du projet. »

JEAN FRÉDÉRIC HEINY
Président Altarea Entreprise Studio

Une stratégie ambitieuse de sobriété énergétique pour le Commerce

D'ici à 2030, le Groupe prévoit de réduire de 50 % la consommation énergétique des parties communes dans tous ses espaces commerciaux. Sur l'ensemble de ses sites, il mène des audits énergétiques systématiques et réalise des investissements ciblés de sobriété énergétique, en développant par exemple l'éclairage LED, la gestion technique centralisée intelligente ou encore les rénovations à haute performance énergétique. Ces actions

concernent également les actifs d'Altarea hors de France, même lorsqu'ils ne sont pas soumis à des impératifs réglementaires et législatifs équivalents. C'est par exemple le cas du centre commercial Sant Cugat en Espagne. Cette stratégie ambitieuse s'inscrit dans la démarche RSE d'Altarea Commerce « Tous engagés ».



Family Village
Costières Sud, Nîmes (30),
Altarea Commerce
Ombrières photovoltaïques
sur parking par Altarea
Energies Renouvelables.



CAP3000, Saint-Laurent-du-Var (06).





■ Cap sur l'électricité verte dans tous nos actifs commerciaux

Altarea a pour ambition d'approvisionner à terme l'ensemble des actifs commerciaux de son portefeuille avec une électricité 100% renouvelable. Pour concrétiser cet objectif, le Groupe passe progressivement à des contrats d'électricité verte d'origine garantie pour les parties communes de ses sites. Il développe également des capacités de production d'énergie photovoltaïque (ombrières installées sur les parkings des centres) permettant de délivrer au réseau électrique une énergie décarbonnée.

» Des objectifs de performance énergétique tenus

50 %

de réduction de la consommation énergétique des parties communes en 10 ans, via des investissements ciblés (passage au 100% LED, pilotage intelligent des éclairages...)

» IMPACT 3

S'adapter face aux effets du changement climatique

Nature en ville, une résidence résiliente face aux canicules

Au cœur du centre-ville de Vaulx-en-Velin, Cogedim développe un ensemble résidentiel de 94 logements s'inscrivant dans son offre Access. Le site inclut un espace paysager de plus de 1 800 m², avec une terrasse partagée agrémentée de carrés potagers et un verger composé d'arbres fruitiers variés. Des toitures végétalisées et des solutions durables telles que des brise-soleil orientables ont été mises en place. L'objectif : favoriser le confort d'été des habitants et renforcer la capacité des logements à faire face à des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents et longs à l'avenir.

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



» Avancer collectivement sur l'adaptation au changement climatique



« Nous sommes fiers d'avoir rejoint **Nos Villes à 50 °C, un collectif d'acteurs mobilisés** pour rendre nos villes plus fortes face au changement climatique. Objectif : adapter 10 % des logements et 30 millions

de m² tertiaires aux nouvelles réalités climatiques d'ici à 2030. Chez Altarea, nous concevons des programmes résilients, permettant à nos clients de se sentir en sécurité tout en maintenant la valeur patrimoniale de leur bien dans le temps. »

BASTIEN BOUTELOUP

Directeur R&D et Ingénierie Cogedim

Nos Villes à 50 °C est une action collective réunissant de grands acteurs de la fabrique de la ville (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, foncières...). Leur ambition : accélérer l'adaptation aux vagues de chaleur du bâti existant et des constructions neuves à l'échelle immobilière et territoriale.



■ Une conception optimisée pour une chaleur d'été minimisée

Cogedim déploie une palette de solutions complémentaires pour limiter la sensation de chaleur au sein de ses logements. La marque optimise par exemple les revêtements extérieurs en privilégiant les couleurs claires et les matériaux à faible capacité thermique pour favoriser la régulation thermique passive. Priorité est donnée aux appartements traversants ou bi-orientés,

afin d'obtenir une bonne ventilation naturelle. Cogedim veille aussi à l'orientation des bâtiments et prévoit des protections solaires adaptées, comme des débords de balcon et des brise-soleil fixes ou orientables. La ventilation naturelle est améliorée grâce à des fenêtres oscillo-battantes en chambres et des espaces extérieurs végétalisés créent des îlots de fraîcheur.

Nature en ville, Vaulx-en-Velin (69), Cogedim.
Architecte : Exndo architectures.
Livraison : 2027



Préserver les ressources et les écosystèmes

Pour réduire au maximum l'impact environnemental de ses activités, Altarea déploie des actions pour protéger la biodiversité sur ses opérations. Le Groupe lutte aussi dès que possible contre l'artificialisation des sols qui nuit à cette biodiversité. Dans toutes ses activités, il s'attache à réduire sa consommation d'eau, ainsi que celle des occupants de ses réalisations. En montrant la voie en matière d'économie circulaire, il contribue également à limiter la consommation de ressources naturelles.



IMPACT 1

LIMITER LA PRESSION SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES SOLS

Protéger la biodiversité est un défi urgent pour le secteur immobilier et Altarea s'y attache dans toutes ses activités. En logement, cela passe, par exemple, par des diagnostics écologiques réalisés pour les projets de grande ampleur. Pour toutes les opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM®, le Groupe a par ailleurs systématiquement recours à un écologue afin d'identifier les zones à fort enjeu écologique et les actions de préservation à mener. C'est le cas pour 55 % des projets en immobilier d'entreprise, soit 89 % en superficie. 100 % des centres commerciaux d'Altarea

certifiés BREEAM® In-Use déploient par ailleurs un plan d'action biodiversité. Altarea réduit également autant que possible les conséquences de ses activités sur les sols. Grâce à ses expertises en matière de rénovation et de restructuration, le Groupe limite par exemple l'étalement urbain en construisant « la ville sur la ville ». Dans de nombreux projets, il intègre des espaces végétalisés permettant de désartificialiser les sols. Il développe aussi des opérations de construction sur des friches industrielles ou tertiaires dans régions soumises à une forte pression foncière.

100 %

des opérations Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise sont des réhabilitations

89 %

des opérations d'Immobilier d'entreprise (en surface) ont bénéficié d'un diagnostic écologique réalisé par un écologue indépendant

44 %

le score moyen des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use dans la thématique « Land use & ecology »



IMPACT 2

DÉPLOYER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Altarea applique les principes de l'économie circulaire tout au long du cycle de vie des bâtiments. En promotion, le Groupe a recours à des entreprises sous-traitantes pour recycler au moins 70 % des déchets matière de ses opérations. Il effectue aussi un important travail de vérification pour s'assurer que les prestataires remplissent leurs obligations liées aux déchets. Dans ses centres commerciaux, Altarea met par ailleurs en œuvre des actions de sensibilisation incitant les enseignes à améliorer la qualité du tri des déchets. Le Groupe travaille aussi avec les meilleurs prestataires pour recycler, valoriser et assurer la traçabilité

des déchets générés dans ses actifs commerciaux. Sur ses chantiers, il favorise également le réemploi des matériaux et la réutilisation d'équipements. Avec une trentaine de grands acteurs de l'immobilier, il est membre du Booster du Réemploi, une plateforme digitale mettant en relation des maîtres d'ouvrage et des acteurs proposant des matériaux de réemploi. Une part croissante des déchets des chantiers du Groupe est ainsi valorisée. Chacun des centres commerciaux d'Altarea met par ailleurs en œuvre un plan de valorisation de ses déchets, accompagné d'actions de sensibilisation à destination des enseignes.

93 %

des déchets de notre activité Promotion font l'objet d'une valorisation matière

51 %

des déchets générés par nos centres commerciaux sont valorisés



IMPACT 3

PRÉSERVER LES RESSOURCES HYDRIQUES

Altarea a mis en place une politique visant une utilisation maîtrisée des ressources en eau. Le Groupe agit sur trois leviers : il adapte ses chantiers de construction et le type de matériaux utilisés, il favorise un usage raisonné par les futurs occupants des logements qu'il développe. Pour cela, le Groupe déploie des dispositifs hydro-économiques sur toutes ses opérations de

logement. Par ailleurs, Altarea s'est fixé des objectifs de réduction de sa consommation d'eau sur l'ensemble de ses actifs commerciaux. Il a en outre établi une deuxième cartographie exhaustive de ses sites et opérations situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé et il y met en œuvre des actions ciblées supplémentaires.

0,91

litre d'eau consommé/visiteur/an dans nos centres commerciaux

16 %

des opérations du Groupe sont situées en zone de stress hydrique élevé

» IMPACT 1

Limiter la pression sur la biodiversité et les sols

Atrium, Magnanville (78), Cogedim.
Architecte : Daquin Ferriere.
Date de livraison : 2026.



■ Quand une ancienne zone commerciale devient un nouveau quartier

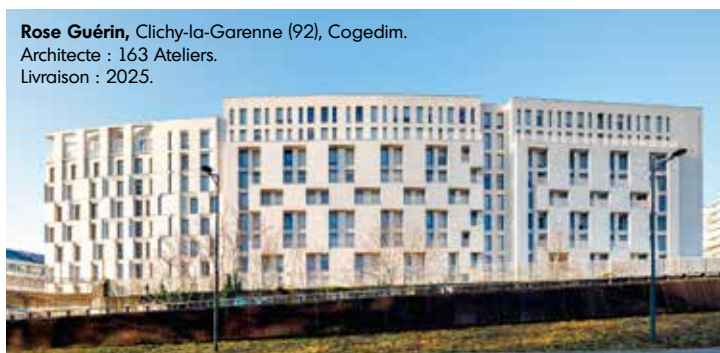
À Magnanville (78), Cogedim a inauguré Atrium, une opération de renouvellement urbain ambitieuse constituant une nouvelle entrée de ville. En menant à bien la reconversion d'une ancienne friche commerciale, la marque crée un pôle de vie et d'activité qui redynamise une zone stratégique sans artificialiser davantage les sols. Sur plus de 16 000 m² répartis dans trois bâtiments, le projet intègre une résidence intergénérationnelle, des logements en accession et sociaux, un hôtel et plusieurs commerces.

Au cœur du quartier, la place Olympe-de-Gouges crée un nouvel espace public végétalisé. Cette nouvelle polarité s'inscrit dans la transformation urbaine de Magnanville, qui sera renforcée par l'arrivée du RER E en 2026.

■ Une résidence végétalisée sur une ancienne friche ferroviaire

À Clichy-la-Garenne, Cogedim a inauguré en 2025 l'ensemble résidentiel Rose Guérin, en hommage à la célèbre résistante. Implanté sur un ancien site de la RATP en plein cœur de la ville, il accueille deux résidences étudiantes de 306 logements et un bâtiment de 25 appartements familiaux. Répondant aux besoins d'une population diversifiée, il intègre en son cœur les mobilités douces avec une piste cyclable et un cheminement apaisé et végétalisé. Avec ce projet, Cogedim démontre une nouvelle fois sa capacité à redonner une nouvelle vie à des friches industrielles, en reconstruisant la ville sur la ville.

Rose Guérin, Clichy-la-Garenne (92), Cogedim.
Architecte : 163 Ateliers.
Livraison : 2025.



histoire D'IMPACT

■ Replacer la nature au cœur d'un nouveau quartier urbain

LE DÉFI

À Toulouse, Altarea développe un vaste projet de renouvellement urbain sur la ZAC Guillaumet. Pensé comme un lieu d'interactions entre des publics très variés, le nouveau quartier s'étend sur plus de 100 000 m², avec 5 800 m² de commerces et services, 500 m² de bureaux et 200 logements, dont une résidence intergénérationnelle. Plusieurs structures sportives et deux tiers-lieux sont aussi prévus. Située sur une ancienne friche militaire autrefois occupée par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse, l'opération présente pour Altarea le défi inédit de créer ex nihilo un espace de nature majeur au cœur de la ville.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Au cœur du quartier Guillaumet à Toulouse, Altarea a créé le Jardin du CEAT, un écrin de verdure inauguré en 2025. Îlot de fraîcheur, espace de respiration et de lien social, cet espace paysager intègre un jardin des sens conçu pour tous les âges, des jardins partagés animés par les habitants, une aire de jeux sur le thème de l'aviation, ainsi qu'un terrain de pétanque pour la convivialité. Aménagé avec de nombreux arbres et des espaces naturels variés, il a été pensé en autant de microhabitats propices à accueillir une biodiversité urbaine nouvelle. Il est le symbole d'une transformation urbaine ambitieuse : celle d'un ancien site militaire en un écoquartier vivant, durable et solidaire, imaginé avec et pour les habitants.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

**+ de
5 hectares**

végétalisés et
désimperméabilisés

740

arbres plantés

Toulouse Guillaumet, Toulouse (31),
Cogedim, Altarea Commerce.
Architectes : Devilliers et Associés (D&A).
Urbanistes mandataires : D'une Ville à l'Autre,
Architecte urbaniste associé.
Livraison : de 2022 à 2025.



185 Saint-Honoré, Paris (75)
Altarea Entreprise.
Architecte : Mars Architectes.
Livraison : 2026.



■ Réhabilitation majeure d'ensembles tertiaires patrimoniaux

À travers « Le 185 Saint-Honoré », écrin lumineux à deux pas du Louvre et des Tuileries, et « Les Particuliers », rue Louis le Grand, ensemble patrimonial revisité dans un geste contemporain, Altarea Entreprise illustre son savoir-faire unique dans la réhabilitation d'immeubles tertiaires de prestige au service de nouveaux usages.



« Nous menons un projet de réhabilitation ambitieux pour transformer le 185 Saint-Honoré, un ensemble immobilier de qualité situé dans un quartier prestigieux de Paris. Le cabinet d'avocats Ashurst, qui intégrera les lieux en 2026, s'installera dans un bâtiment exemplaire sur le plan environnemental et pensé pour offrir des conditions de travail optimales. »

ANTOINE GASNOS

Responsable du projet Altarea Entreprise



Domaine Marguerite de Flandre, Seclin (59).
Livraison : 2025.

■ Une réhabilitation patrimoniale emblématique

Au terme d'un chantier de réhabilitation d'exception, Histoire & Patrimoine a inauguré à Seclin (59) le Domaine Marguerite de Flandre, au cœur d'un ancien hôpital fondé en 1246. Constituant un ensemble architectural et paysager unique, ce site classé Monument Historique retrouve une nouvelle vie avec 88 logements, dont 10 aux décors protégés. Grâce au prêt d'usage avec la ville, le parc, le cloître et la chapelle s'ouvrent au public. S'inscrivant dans une dynamique territoriale forte, le projet participe à l'attractivité résidentielle de la ville et au renouvellement urbain tout en préservant les sols.



Family Village Costières Sud, Nîmes (30)

■ Un écopâturage assuré par des chevaux de Camargue

Au sein du centre commercial Family Village Costières Sud, à Nîmes, des chevaux de Camargue prennent soin de l'entretien de 12 000 m² de bassins d'orage. Depuis plusieurs années, cet écopâturage évite l'utilisation de pesticides et préserve la biodiversité de ces espaces verts.



Pensionnat de Juilly, Juilly (77).
Histoire & Patrimoine.
Architecte Atelier Monchecourt & Co.
Livraison : 2025.

» Protection de la faune pendant les opérations de réhabilitation

150

nids artificiels ont été créés sur une parcelle voisine de l'ancien pensionnat royal de Juilly (77), réhabilité et transformé en une résidence de 216 logements par Histoire & Patrimoine. Installés avant le début des travaux, en concertation avec la Ligue pour la protection des oiseaux, les nids visaient à préserver une colonie d'hirondelles, espèce protégée, installée sur les façades des bâtiments.

» **IMPACT 2**

Déployer l'économie circulaire

Des commerces au service d'une consommation responsable

Dans ses actifs, Altarea Commerce développe des initiatives permettant aux visiteurs de découvrir, comprendre et adopter de nouveaux modes de consommation plus durables. Plusieurs enseignes de Bercy Village proposent par exemple des paniers antigaspi à prix réduits. À Nîmes, au sein de Family Village, un vide-grenier solidaire a été organisé en partenariat avec le Secours Populaire, offrant une seconde vie aux produits. À Saint-Laurent-du-Var, CAP3000 a lancé Les Trophées des Initiatives Responsables, un concours ouvert à toutes les enseignes du site pour encourager et valoriser les meilleures pratiques environnementales et sociétales.



À Montreuil, toute une communauté mobilisée en faveur du réemploi solidaire

Aux portes de Paris, Altarea a livré en 2025 deux programmes immobiliers mêlant près de 200 logements, une résidence étudiante et des commerces. Le site accueille en effet La Venelle, un village du réemploi solidaire unique en son genre. Piéton, il est constitué de huit boutiques de seconde main autour de la mode, du mobilier, du livre ou de l'audiovisuel. Porté par neuf associations spécialistes du réemploi, le projet inclut aussi un atelier partagé pour redonner vie aux objets, ainsi qu'un café-cantine proposant des concerts ou des expositions. Le Groupe a par ailleurs fait le choix de préserver et réhabiliter cinq maisons ouvrières présentes sur le site.



Le Nouvel Art, Montreuil (93), Cogedim.
Architecte : Renaud Nicolas / Julien Joly.
Livraison : 2025.

histoire D'IMPACT

Le réemploi qui change d'échelle avec Ki

LE DÉFI

À Lyon, Altarea a posé en 2025 la première pierre de Ki, un projet emblématique au cœur du quartier d'affaire de la Part-Dieu. Cette opération de démolition-reconstruction d'ampleur vise à transformer l'ancien siège de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes en un programme mixte de 29 000 m² associant bureaux, logements et commerces dans une démarche environnementale exemplaire. Elle intègre également 3 000 m² d'espaces végétalisés, avec un rooftop panoramique, un vaste patio bioclimatique et une terrasse arborée. Dans le cadre de sa démarche pionnière en matière d'économie circulaire, l'enjeu pour le Groupe était de mettre en œuvre une stratégie de réemploi ambitieuse pour la construction de ce projet d'envergure.

LA RÉPONSE D'ALTAREA

Le programme conçu par Altarea a tout d'abord été pensé afin de construire en s'appuyant sur la structure existante, avec la préservation du noyau central de l'immeuble. Le reste du béton armé de la structure déconstruite a été traité en filière de recyclage. 44 solutions de réemploi ont par ailleurs été mises en œuvre, portant sur une large variété de matériaux issus de la déconstruction : cloisons en plâtre, portes, moquettes, dalles sur plots, éléments de quincaillerie, racks à vélos, ou encore habillages muraux. Des racks à vélo ont par exemple été fabriqués à partir d'anciens faux plafonds et des grilles de ventilo-convecteurs ont été reconverties en faux plafonds. Ce réemploi a été réalisé à la fois in situ et ex situ.

L'IMPACT DÉLIVRÉ

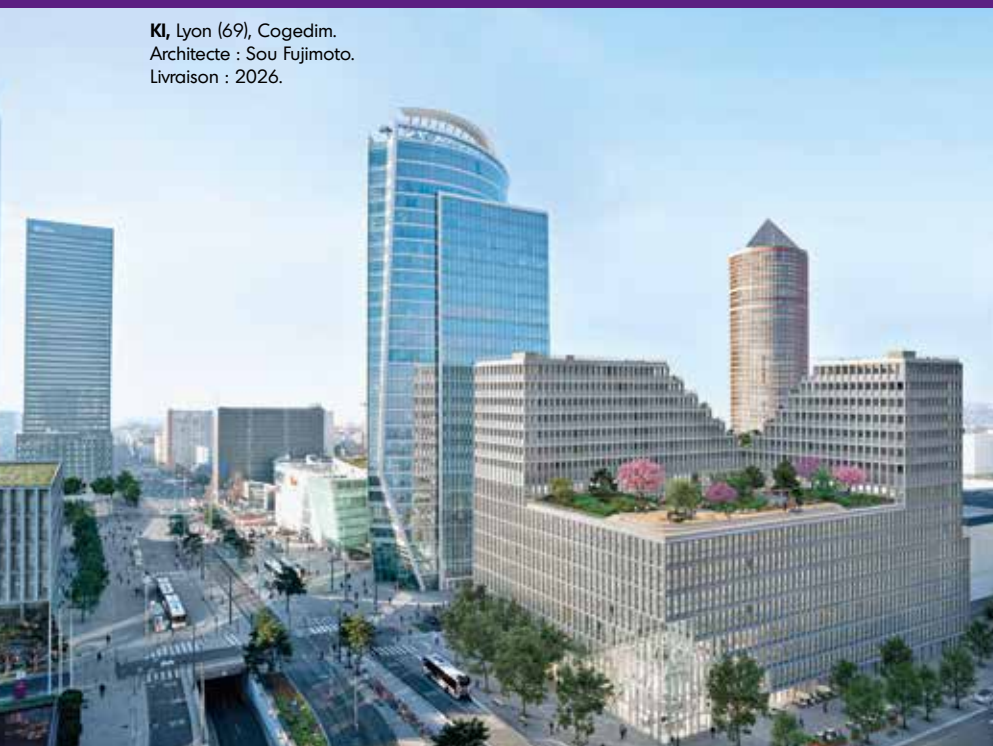
650 tonnes

de ressources en réemploi ou valorisation sur 900 tonnes de ressources identifiées

44

solutions de réemploi déployées sur le chantier

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



« Avec Ki, nous réalisons à Lyon notre vision d'une ville plus sobre, plus mixte,

plus résiliente. Ce projet exemplaire par sa démarche de réemploi et sa mixité d'usages est avant tout le fruit d'un engagement collectif avec l'ensemble des partenaires qui ont permis sa concrétisation. Ki c'est aussi une manière de penser le bâtiment comme un écosystème vivant. Avec plus de 3000 m² d'espaces végétalisés, le projet contribue à la régulation thermique, à la qualité de l'air et au retour de la biodiversité en ville. »

MATTHIEU MAYER
Directeur Général Délégué Cogedim

» **IMPACT 3**

Préserver les ressources hydriques

■ Une palette de mesures pour des logements économes en eau

Dans toutes ses nouvelles opérations, Altarea installe des équipements hydro-économes permettant aux occupants des logements de réduire leur consommation d'eau. Le Groupe intègre aussi ponctuellement des systèmes de récupération et de réutilisation de l'eau, tout en implantant des essences végétales locales qui minimisent la quantité d'eau nécessaire à l'entretien des espaces verts. En diffusant des guides de bonnes pratiques, il s'attache par ailleurs à sensibiliser les résidents et les propriétaires sur les économies d'eau.

» Captation des eaux pluviales

900 000

litres d'eau potable économisés chaque année par le centre commercial Qwartz, grâce à la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture. Cette eau est ensuite utilisée pour le nettoyage des stationnements. À cela s'ajoute une diminution de 11 % de la consommation d'eau dans les parties communes, atteinte entre 2023 et 2024.

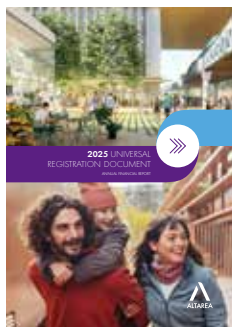
■ Des solutions de refroidissement responsables

Pour ses data centers, Altarea déploie différentes solutions de refroidissement permettant de réduire, voire de supprimer, la consommation d'eau de ses infrastructures. NDC Rennes I, inauguré en 2025, fonctionne ainsi sans consommation d'eau dans le processus de refroidissement grâce à l'emploi du free cooling par centrale de traitement d'air. NDC Rouen, qui sera livré en 2027, fonctionnera lui avec un réseau de refroidissement fermé.



NDC Rennes I, Noyal-sur-Vilaine (35),
Altarea Data Center.
Livraison : 2025.

Écosystème de nos publications



Document
d'Enregistrement
Universel 2025



Rapport d'impact
2025



Résultats annuels
2025

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 : Getty Images; Wilmotte & Associés Architectes.

Crédits photo : Abdesslam Mirdass; Alexandre Isard; Antoine Doyen; Antoine Piechaud; Atelier des Deux Anges / Sathy / Bond Society; Data architectes / DWD architectes; Dominique Perrault Architecture; DREAM; Drone Expert Services; EFS / Thomas Gogny; Egis; Exndo / Etienne Fradin; Getty Images; Gézelin Grée; Grégoire Cretinon; © Jigen; Kreaction; KengoKuma / Michel Denance; KOZO / Pierre Perrin; L'Autre Image; Ludovic Le Guyader; Mars Architectes; Miysis; Myphotoagency; Neo 3D; Nicolas Trouillard; Occidrone; Silvio d'Ascia Architecte; SRA Architectes / Diller Scofidio / Renfro; SKPTR; Thomas Laisné / La Company; Wewise (Butagaz); Wilmotte & Associés Architectes.

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





www.altarea.com

