

## 4

# RAPPORT DE DURABILITÉ

<b>4.1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>150</b>
4.1.1	Informations générales	150
4.1.2	Annexes	166
<b>4.2</b>	<b>INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>182</b>
4.2.1	Informations relatives à la taxonomie	182
4.2.2	ESRS E1 – Changement climatique	192
4.2.3	ESRS E3 – Ressources hydriques et marines	212
4.2.4	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes	215
4.2.5	ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire	220
4.2.6	Annexe : politique de sobriété environnementale	225
<b>4.3</b>	<b>INFORMATIONS SOCIALES</b>	<b>230</b>
4.3.1	ESRS S1 – Personnel de l'entreprise	230
4.3.2	ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	250
4.3.3	ESRS S3 – Communautés touchées	253
4.3.4	ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	262
4.3.5	Annexe : politique sociétale	275
<b>4.4</b>	<b>INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE</b>	<b>279</b>
4.4.1	ESRS G1 – Conduite des affaires	279
<b>4.5</b>	<b>RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ</b>	<b>289</b>

## 4.1 Informations générales

### 4.1.1 Informations générales

#### Mot introductif

Depuis sa création en 1994, Altarea porte un projet d'entreprise fort incarné par son fondateur, ses dirigeants et l'ensemble de ses salariés, fait d'esprit entrepreneurial et de convictions profondes sur l'ensemble des marchés immobiliers. Aujourd'hui, Altarea est le leader de la transformation urbaine bas carbone avec un dispositif sans équivalent qui combine la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et la vision à long terme de l'entreprise. La stratégie du Groupe allie recherche de sobriété environnementale et utilité sociale, grâce à une démarche intégrée couvrant l'ensemble de ses activités et détaillée dans le présent chapitre.

Altarea a formalisé sa démarche RSE en 2017, avec le programme « Tous engagés ! » qui porte les engagements du Groupe.



Contact de l'équipe RSE : [developpementdurable@altarea.com](mailto:developpementdurable@altarea.com)

#### Cadre de reporting du rapport de durabilité

Le rapport de durabilité d'Altarea a été préparé afin de garantir la transparence des informations, tel qu'attendu dans le cadre des textes suivants :

- directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 en ce qui concerne les normes d'information en matière de durabilité, définissant le cadre général de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) ;
- règlement délégué (UE) 2023/2772 de la Commission du 31 juillet 2023 précisant les publications attendues par des standards de reporting dits ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*), portant sur chacun des thèmes à couvrir ;
- textes antérieurs sur la taxonomie verte européenne, laquelle est intégrée au rapport de durabilité.

#### 4.1.1.1 Préparation du rapport de durabilité d'Altarea

##### Base générale de préparation

Le Groupe s'est attaché à appliquer les exigences normatives fixées par les ESRS, telles qu'applicables à la date d'établissement de l'état de durabilité, sur la base des informations disponibles dans les délais d'établissement de l'état de durabilité. Certains éléments pourront être améliorés dans les années à venir, comme précisé au sein de chaque ESRS.

Néanmoins, le présent état de durabilité du Groupe est caractérisé par certaines spécificités :

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2025 en raison de contrainte de délais nécessaire au reporting de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations (cf. paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E1, E3, E4, E5, S3, S4) ;

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles sur l'ensemble du périmètre de reporting attendu, les taux de couverture correspondants sont précisés dans les paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E3, E4, E5, S4 ;

- concernant l'ESRS E1, compte tenu des incertitudes sur l'interprétation des textes :

- l'intégration des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux locataires des immeubles du Groupe en scope 3 dans la catégorie 13 « Downstream leased assets » (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1),
- l'intégration des émissions de GES des sociétés en co-promotion sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur en scope 3 (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1).

Dans ce contexte, sur la base des pratiques ainsi que des recommandations de place, et dans une démarche d'amélioration continue, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et de communication à l'avenir.

#### (BP-1) Périmètre

Le périmètre des différentes informations du rapport de durabilité est établi, sauf mention contraire, selon les normes ESRS. Concernant les indicateurs, dans la majorité des cas, les indicateurs du rapport de durabilité couvrent l'ensemble du périmètre consolidé (périmètre dit « des opérations propres »). Ce périmètre comprend, sauf exception, les entités d'Altarea qui sont consolidées par intégration globale pour la préparation des états financiers consolidés, c'est-à-dire les entités sur lesquelles Altarea détient, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Ce périmètre couvre l'ensemble des zones géographiques d'implantation du Groupe (France, Espagne et Italie), telles que présentées dans les états financiers.

Certains indicateurs doivent être calculés sur un périmètre élargi, conformément aux exigences particulières de certaines normes thématiques. C'est le cas du périmètre dit « de contrôle opérationnel » prévu dans les ESRS matériels E1 et E4 (portant sur les émissions de GES et sur les sites associés à des enjeux de biodiversité).

Le détail du périmètre est présenté en Annexe de l'ESRS 2.

La section BP-2 relative aux circonstances particulières liées à la préparation du rapport de durabilité d'Altarea est aussi disponible en Annexe.

#### 4.1.1.2 Gouvernance

##### (GOV-1) Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

Pour accompagner sa démarche en matière RSE, Altarea s'est dotée d'une gouvernance forte et structurée. Conformément à sa structuration juridique et à son organisation, plusieurs organes de direction et de surveillance participent, à différents niveaux, à l'élaboration, au déploiement et au contrôle de la stratégie RSE, et veillent particulièrement à ce que les activités du Groupe prennent en considération les enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et éthiques. Le rôle et la

composition de ces organes sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du document d'enregistrement universel, voir notamment les paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 concernant respectivement la Gérance, le comité exécutif et le conseil de surveillance, pour les informations relatives au DP21 d'ESRS 2).

La **Gérance** d'Altea définit la stratégie du Groupe et, notamment en ce qui concerne sa démarche RSE et les questions de durabilité, en fixe les objectifs et les modalités de mise en œuvre. Les objectifs sont fixés et revus, chaque année, au niveau du Groupe en partant de l'analyse du *reporting* extra-financier de l'année précédente, de l'intégration des évolutions réglementaires environnementales et sociétales, de l'ambition fixée sur le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la taxonomie européenne lié à l'objectif d'atténuation des effets du changement climatique, la réduction de son empreinte carbone (intensité carbone économique), l'atteinte des indicateurs extra-financiers de l'accord d'intéressement, afin de s'inscrire dans une trajectoire qui allie l'économique, le social et l'environnemental. Ces objectifs sont déclinés et adaptés sur chacune des activités du Groupe, au sein des feuilles de route RSE de chaque marque et par projet.

Pour la mise en œuvre et la diffusion de sa stratégie, la Gérance peut s'appuyer sur l'engagement de chaque membre du **Comité exécutif** dans son pôle d'activité ou son domaine de responsabilité. Ceux-ci sont amenés à initier des solutions opérationnelles pour la réalisation des objectifs en matière de durabilité fixés par la Gérance, et à mobiliser en conséquence les collaborateurs du Groupe. Ils contribuent également tout au long de l'année à enrichir la stratégie par la vision métiers et leurs expertises (pour de plus amples informations sur la composition du comité exécutif, les expertises et compétences de ses membres, et la politique de mixité au sein des instances dirigeantes, voir le paragraphe 6.2.4 « Direction » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du DEU).

Au sein de ce comité, la **Directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe** (voir ci-dessous la présentation détaillée), qui est directement rattachée à la Gérance, assure la coordination et la cohérence du déploiement de la stratégie RSE du Groupe. En particulier, la **Direction RSE** qui lui est rattachée, composée de trois collaborateurs en CDI, joue un rôle transverse de transformation de l'entreprise, par la veille, la formation et l'accompagnement des opérationnels sur tous types de projets, en matière RSE et sur les questions de durabilité en liaison avec les autres parties prenantes internes, dont la direction des risques et la direction des ressources humaines. En collaboration avec la direction financière du Groupe, placée sous la responsabilité du directeur général finances Groupe, elle développe des outils et méthodes de *reporting*, consolide les données et mesure la performance extra-financière. Elle identifie et promeut des bonnes pratiques, et est amenée à proposer à la Gérance et au comité exécutif des actions RSE à mettre en place dans le cadre de sa stratégie. Elle contribue activement à la veille réglementaire et à la formation des dirigeants, dont les membres du comité exécutif, mais aussi de ses parties prenantes externes (clients, partenaires, etc.) en matière de développement durable, programmant également chaque année des actions de sensibilisation à l'attention de tous les collaborateurs du Groupe (parcours *e-learning*, ateliers thématiques, partages d'expériences, etc.). Elle pilote également la communication extra-financière.

Pour faire progresser et diffuser la démarche RSE au sein du Groupe, la direction RSE s'appuie :

- sur un comité interne, le **Comité RSE**, qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce comité, composé d'une quarantaine de référents, représente toutes les activités, marques et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce et Nouvelles activités) et fonctions transverses (ressources humaines, finance, contrôle interne, etc.). Il se réunit une à deux fois par an pour partager de façon transverse les enjeux RSE du Groupe, l'évolution des réglementations, le bilan du *reporting* annuel et les axes de progrès, le partage de bonnes pratiques. Des intervenants externes peuvent participer également afin d'apporter un éclairage international, inspirant, sur l'évolution des pratiques ESG ; un **réseau de référents** au sein des métiers a été mis en place, avec des rendez-vous réguliers et formalisés, permettant de suivre les sujets de chacun, et de coordonner et harmoniser les pratiques dans l'ensemble du Groupe ;
- sur des **groupes de travail ad hoc** établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En particulier, pour les besoins de la mise en œuvre du processus d'identification des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, un **Comité de pilotage** dédié et transversal a été mis en place sous l'impulsion de la direction RSE ;
- sur un **réseau d'ambassadeurs RSE opérationnels** constitué par le Groupe, pour être au plus près du terrain, ouvert aux collaborateurs motivés de toutes les marques et de tous les métiers, dont l'une des missions est d'être le relais de la stratégie RSE du Groupe et des actualités.

Les orientations stratégiques en matière de RSE sont présentées au **Conseil de surveillance** d'Altea, qui procède au contrôle permanent de la gestion d'Altea et s'assure en particulier de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans les activités de l'entreprise. Il est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance, notamment sur les questions de durabilité. En outre, il propose à l'assemblée générale des actionnaires la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité. Pour mener à bien sa mission, le conseil de surveillance, composé de 12 membres, 10 membres nommés par l'assemblée générale des actionnaires, dont 40 % d'entre eux sont indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, y compris son président<sup>(1)</sup>, et 2 membres représentant les salariés désignés par le comité économique et social (CSE) de UES Altea et le CSE de l'UES Cogedim, s'appuie sur des profils, compétences et expertises diversifiés permettant une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe, notamment en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la politique de diversité du Conseil, les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et leur formation, voir le paragraphe 6.2.3.2, rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres », et le paragraphe 6.2.3.3, rubrique « Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du DEU).

<sup>(1)</sup> Christian de Gournay est qualifié d'indépendant jusqu'au 5 mars 2026, date d'atteinte des 12 années d'exercice, conformément au Code AFEP-MEDEF.

Pour l'assister dans ses travaux, le **Comité d'audit et de la RSE**, émanation du conseil de surveillance, est chargé d'examiner et de préparer les sujets liés à la RSE. Il assure notamment le suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité. À cet égard, il revoit l'approche d'audit et la matrice de double matérialité, et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés lui ont été présentés par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Par ailleurs, il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction financière, les responsables du contrôle interne, de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE émet par ailleurs des recommandations concernant la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants susvisés.

D'autres comités spécialisés du conseil de surveillance sont amenés à traiter des sujets de durabilité en lien avec leurs missions :

- le **Comité des rémunérations** veille notamment à la bonne intégration des critères de durabilité, dont au moins un en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, dans la rémunération variable annuelle de la Gérance ;
- le **Comité des nominations** est chargé de faire des propositions pour parvenir à une composition équilibrée du conseil de surveillance le cas échéant, notamment en termes d'expériences et expertises, y inclus en matière de RSE.

En particulier, les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, dont la liste figure ci-dessous au paragraphe SBM-3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique », ont été identifiés, évalués et hiérarchisés selon un processus décrit ci-dessous au paragraphe IRO-1 et faisant intervenir de nombreux contributeurs internes suivant les thématiques abordées (social, environnement et gouvernance) et les activités ou marques du Groupe concernées, avec l'appui de la direction RSE et le soutien d'un conseil externe.

Pour la mise en œuvre de ce processus, un Comité de pilotage dédié et transversal a été mis en place, réunissant des membres de différentes directions du Groupe, dont, notamment, Juridique, RSE, RH, Finance, Consolidation Groupe, Performance, et Contrôle interne.

Ce processus a été mis en œuvre sous la responsabilité du comité exécutif représenté, en qualité de sponsors du projet, par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, disposant d'une expertise et de compétences reconnues en lien avec les questions de durabilité :

- Nathalie Bardin, 60 ans, a plus de 30 ans d'expérience en conduite du changement, responsabilité sociétale des entreprises, marketing stratégique, communication corporate et influence. Après des études de sciences politiques et un master en journalisme aux États-Unis, elle a été directrice conseil puis directrice associée dans des groupes de communication internationaux (Burson-Marsteller, Havas). A la suite d'une expérience d'entrepreneur, elle a rejoint Cogedim, puis Altarea comme directrice de la communication Groupe de 2006 à 2014. En 2014, elle devient membre du comité exécutif de Gecina en qualité de directrice marketing, communication et innovation. Elle est aujourd'hui directrice marketing stratégique, RSE et Innovation d'Altarea, membre du comité Exécutif. Depuis près de 10 ans, elle y a structuré la démarche RSE, mis en place le *reporting* extra-financier et son contrôle pour le Groupe et toutes ses marques, initié et

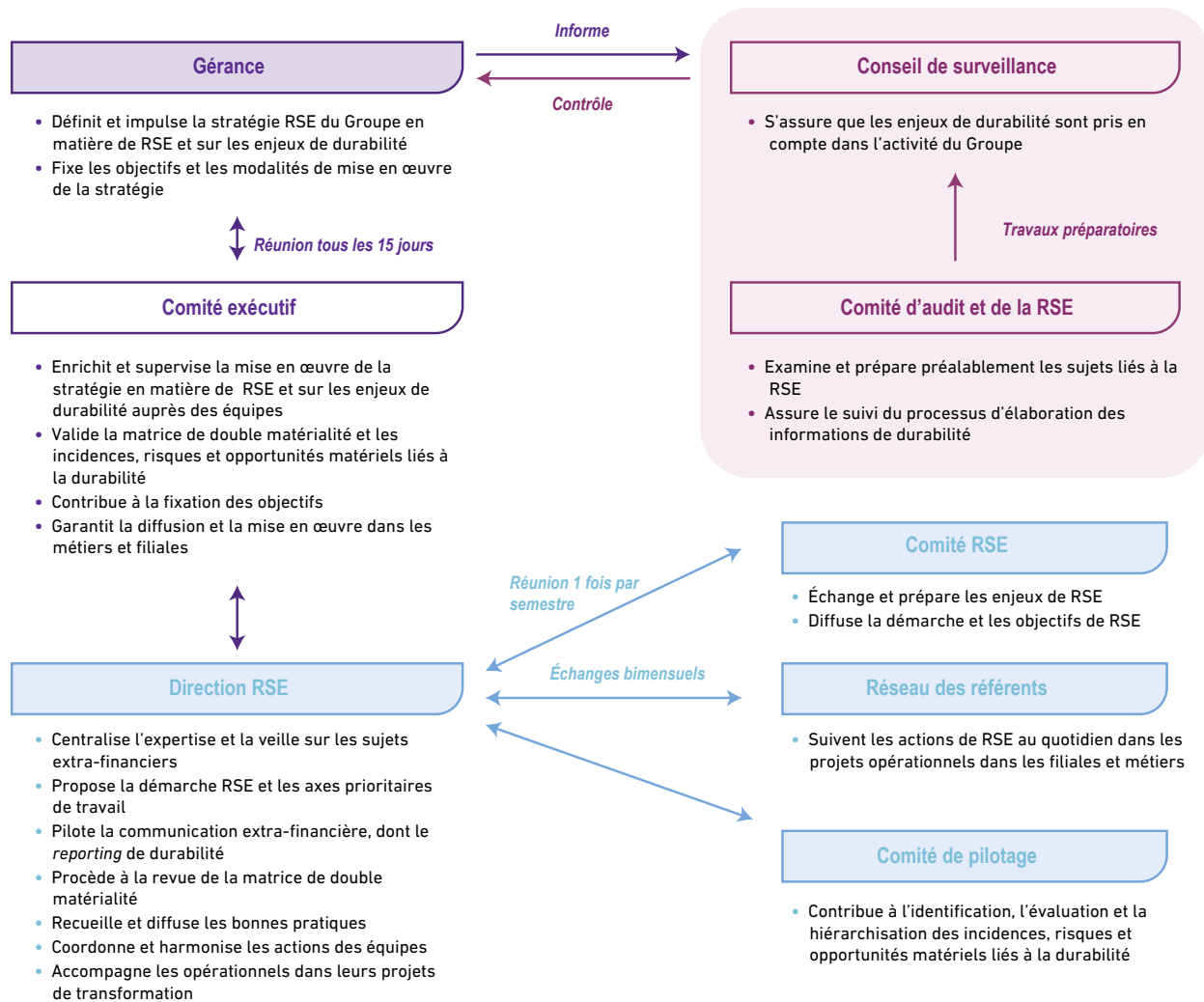
animé avec la direction financière la trajectoire de décarbonation, le pilotage de la taxonomie européenne et de la CSRD, déployé une culture ESG auprès de l'ensemble des collaborateurs. Membre de l'Observatoire de l'Immobilier durable et de nombreuses associations spécialisées dans le développement durable, elle a reçu, du monde immobilier, la Pierre d'or Innovation verte/RSE, en 2022.

- **Éric Dumas**, 54 ans, est diplômé de HEC Paris (1995). Après une première expérience débutée en 1995 chez Arthur Andersen, il entre au sein du groupe Altarea en 1999, en tant que contrôleur financier. Il devient directeur financier en 2003, et dirige les principales opérations financières historiques du Groupe : levées de fonds primaires (2000) puis secondaires (2022), IPO (2004), acquisition de Cogedim (2007), gestion financière de trois crises majeures (2008, 2020, crise immobilière 2022). Sous sa direction, les fonds propres consolidés d'Altarea sont passés de 60 millions de francs à plus de 3 milliards d'euros. Outre la direction financière du Groupe, lui sont rattachées la direction des systèmes informatiques (DSI) et la direction juridique corporate Groupe. Il est membre du comité exécutif du Groupe, et est notamment Gérant d'Altarea Management, société de moyens du Groupe qui regroupe les principales fonctions supports. Expert reconnu en mesure de la performance environnementale, il a piloté la mise au point d'une comptabilité carbone sur l'ensemble des activités du Groupe, permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable (même référentiel de données, même périmètre juridique, mêmes règles de consolidation, système d'information dédié interfacé avec les outils comptables).

La matrice de double matérialité, présentée par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, est validée par le comité exécutif et la Gérance, et revue par le Comité d'audit et de la RSE, dont la présidente rend compte au conseil de surveillance.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est réalisée une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les trois ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la Direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double matérialité sont en cours de définition.

Le comité exécutif s'appuie sur les parties prenantes internes (direction RSE, direction financière, direction des ressources humaines, direction juridique, etc.) pour le contrôle, la gestion et la surveillance des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité. La directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Le Comité d'audit et de la RSE est tenu informé chaque année dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité.



## (GOV-2) Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Tout au long de l'année, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des indicateurs de performance RSE du Groupe, ces informations étant collectées, consolidées et analysées par la direction RSE, en collaboration avec la direction financière du Groupe. Elle présente notamment les résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité.

Le conseil de surveillance est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe.

Un point est consacré chaque année à l'ordre du jour du comité d'audit et de la RSE sur l'examen des sujets relatifs à la RSE et aux questions de durabilité. Les sujets traités en 2025 ont notamment porté sur l'examen du premier rapport de durabilité, la performance environnementale, la taxonomie européenne et la stratégie de décarbonation, les plans d'actions et perspectives, la résolution *Say on climate* présentée à l'assemblée générale annuelle. Pour rappel, en 2024 une réunion du comité d'audit et de la RSE avait été consacrée à la réglementation CSRD et aux travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025. L'approche d'audit et la matrice de double matérialité ont à cette occasion été présentées par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Le Comité d'audit et de la RSE avait également revu l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés à l'issue du processus de l'analyse de double matérialité dont la liste exhaustive figure ci-dessous au paragraphe SBM-3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique ». La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors de la séance du conseil de surveillance la plus proche.

### (GOV-3) Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financière. La Gérance, s'appuyant notamment sur la direction des ressources humaines du Groupe, associe depuis de nombreuses années les collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe.

C'est dans ce cadre qu'en 2025, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré les incertitudes qui demeurent dans le secteur de l'immobilier. L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au résultat net part du Groupe récurrent (FFO – *Funds from operation* – part du Groupe) ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat (indicateurs liés à la taxonomie, correspondant à la part du chiffre d'affaires aligné au sens de la taxonomie européenne, et, à l'intensité carbone exprimée en gramme de CO<sub>2</sub> émis par euro de chiffre d'affaires), Collaborateurs (féminisation du management, formation et certification interne sur l'intelligence artificielle) et Clients. Les primes de performance annuelles des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif,

intègrent également des critères extra-financiers propres à leur *business units* pour 20 % du total, dont la moitié sur des objectifs relatifs au climat (10% maximum), et l'autre moitié des objectifs de satisfaction client (10 % maximum).

La structure de rémunération de la Gérance est cohérente avec celle applicable aux collaborateurs du Groupe. La politique de rémunération de la Gérance, adoptée depuis plusieurs années par l'assemblée générale des actionnaires, prévoit d'ailleurs que les modalités de la rémunération variable doivent être fixées par le conseil de surveillance, en intégrant plusieurs critères liés à la RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Il est rappelé que la Gérance a exceptionnellement renoncé par anticipation à toute rémunération variable au titre de l'exercice 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe. En 2025, une partie de la rémunération variable de la Gérance dépendait de critères liés à la RSE, dont plusieurs en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, comme le déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (en fonction de la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et la performance carbone du Groupe (suivant les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2025 au regard de ses activités, mesuré en tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>/CA consolidé). Pour en savoir plus sur la rémunération de la Gérance, se référer au rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 ci-après (section 6.3 « Rémunérations des organes de direction et de surveillance »).

### (GOV-4) Déclaration sur la vigilance raisonnable

Altarea n'est pas soumis à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 sur le devoir de vigilance en France. Pour autant, les informations relatives au devoir de vigilance raisonnable au titre de la CSRD sont fournies dans le présent rapport de durabilité aux sections suivantes :

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes dans l'état de durabilité
a) Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	ESRS 2 GOV-1 et GOV-2
b) Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	ESRS 2 SBM-2 ESRS S1 S1-2 ESRS S2 S2-2 ESRS S3 S3-2 ESRS S4 S4-2
c) Identifier et évaluer les impacts négatifs	ESRS 2 IRO-1 et SBM-3
d) Agir pour remédier à ces impacts négatifs	ESRS S1 S1-3 ESRS S2 S2-3 ESRS S3 S3-3 ESRS S4 S4-3
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	ESRS S1 à partir de S1-5 ESRS S2 S2-5 ESRS S3 S3-5 ESRS S4 S4-5

Ces informations reposent sur les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et sur les principes directeurs de l'OCDE.

## (GOV-5) Gestion des risques et contrôle interne

La gouvernance et le pilotage du contrôle interne sont décrits aux chapitres 5 et 6 du document d'enregistrement universel. En ce qui concerne les informations de durabilité, le processus de contrôle interne comprend :

- un premier niveau de contrôle sous la responsabilité des directions opérationnelles du Groupe (ex. : juridique, ressources humaines, par marques ou activités pour les informations environnementales) qui ont la charge de produire, consolider et analyser les données. Pour l'activité de promotion, elles sont également en charge de faire les éventuelles estimations nécessaires (données déchets, par exemple) ;
- un second niveau de contrôle sous la responsabilité de la direction RSE en charge de vérifier la cohérence et l'intégrité des données (écarts entre opérations, variations par rapport à l'année précédente, détection d'éventuelles données aberrantes, cohérence vis-à-vis du type d'activité, etc.) ainsi que l'exhaustivité des données reportées. En cas de données non exhaustives, c'est la direction RSE qui calcule les taux de couverture.

Les quelques non-conformités identifiées ont donné lieu à des mesures correctives : la direction RSE a détecté des données présentant des anomalies et contacté les équipes opérationnelles afin soit d'obtenir les données correctes et de corriger les valeurs, soit de les exclure du *reporting* lorsqu'il n'était pas possible de les corriger ou estimer.

Comme décrit dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel, la cartographie des risques réalisée tous les trois ans intègre d'ores et déjà des risques de durabilité, comme le risque climatique. Cette cartographie est pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, et est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. Les risques de durabilité issus de la cartographie des risques ont été repris et réévalués dans le cadre de l'analyse de double matérialité.

La prochaine étape sera d'intégrer dans la cartographie des risques du Groupe les risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité. Lorsque ce rapprochement aura été réalisé, Altarea pourra mettre en place un système de gestion des risques et processus de contrôle interne dans les procédures internes du Groupe.

### 4.1.1.3 Stratégie

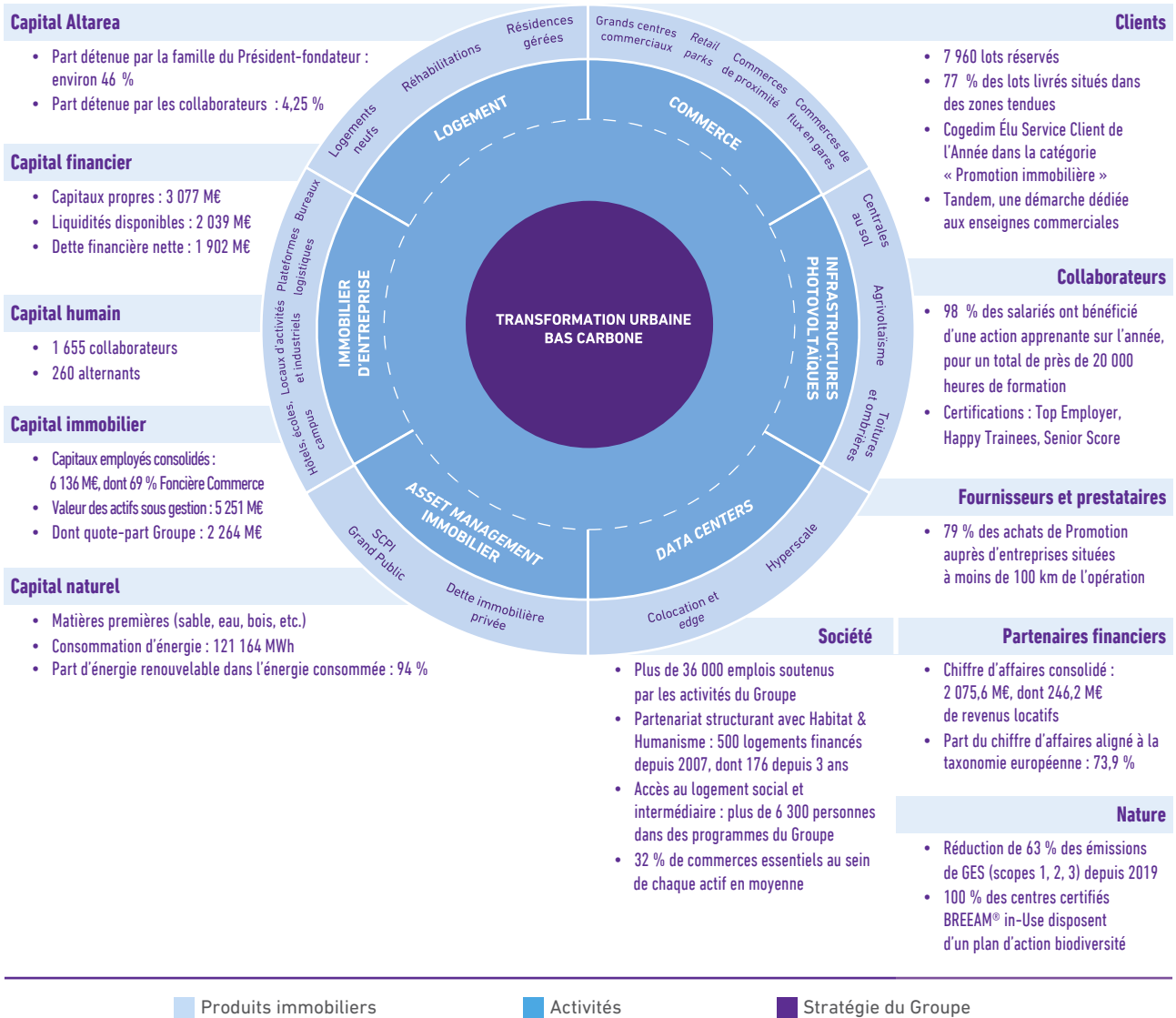
Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea repose sur une politique de gestion du risque basée sur une allocation agile et dynamique du capital. Cette politique permet au Groupe de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pure player*, notamment en période de retournement de marché. La structure du modèle d'Altarea constitue ainsi une force pour répondre aux besoins de l'immense marché de la transformation urbaine porté notamment par les changements d'usages, les besoins fondamentaux en logement et en épargne immobilière, l'urbanisme à repenser, la nécessaire souveraineté des données, le développement des énergies renouvelables et plus largement la révolution bas carbone. Pour adresser cet immense marché, le Groupe a mis au point un dispositif unique en France, lui permettant d'agir avec une offre immobilière sans équivalent, la maîtrise de savoir-faire immobiliers complexes et des marques reconnues sur les activités suivantes :

- Logement : logements neufs de tous types, réhabilitations, avec une présence sur l'ensemble du territoire français (Île-de-France, métropoles et villes moyennes) ;
- Commerce : grands centres commerciaux et de loisirs, *retail parks*, commerces de flux en gares et commerces de proximité ;
- Immobilier d'entreprise : bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus ;
- Infrastructures photovoltaïques : gamme complète de centrales solaires intégrées au bâti, ombrières de parking, agrivoltaïsme ;
- *Data centers* écoresponsables, en colocation ou *hyperscale* ;
- *Asset management* immobilier : *retail* (via la SCPI Alta Convictions) et auprès des clients institutionnels (fonds de dette immobilière ATREC notamment).

Les ressources d'Altarea...

...au service d'un modèle diversifié de transformation urbaine...

... créateur de valeur pour toutes nos parties prenantes



La stratégie diversifiée du Groupe au service de la transformation urbaine, qui sert l'utilité sociale, doit également être accompagnée d'une approche de sobriété environnementale. Ainsi, les priorités stratégiques d'Altarea sont étroitement liées à ses objectifs de durabilité qui visent à transformer la ville pour proposer des solutions urbaines bas

carbone à forte utilité sociale : le développement des produits et services du Groupe, la réponse aux nouveaux besoins des clients, l'ancrage territorial dans les territoires où le Groupe opère ainsi que la pérennisation des relations avec les parties prenantes d'Altarea sont autant d'enjeux qui s'inscrivent dans une logique de durabilité.

Altarea a ainsi déployé des objectifs ESG stratégiques déclinés de la manière suivante :

<b>Commerce</b>	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et, ainsi, garantir le maintien de la valeur des actifs
<b>Logement</b>	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
<b>Immobilier d'entreprise</b>	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
<b>Autres activités</b>	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) Répondre aux défis de souveraineté des données numériques tout en garantissant l'efficacité énergétique ( <i>data centers</i> )

Au regard de ces objectifs stratégiques, chacune des activités du Groupe est intégrée dans une démarche bas carbone créatrice de valeur sociale. Altarea développe ainsi des produits visant à servir ces objectifs de durabilité, par exemple :

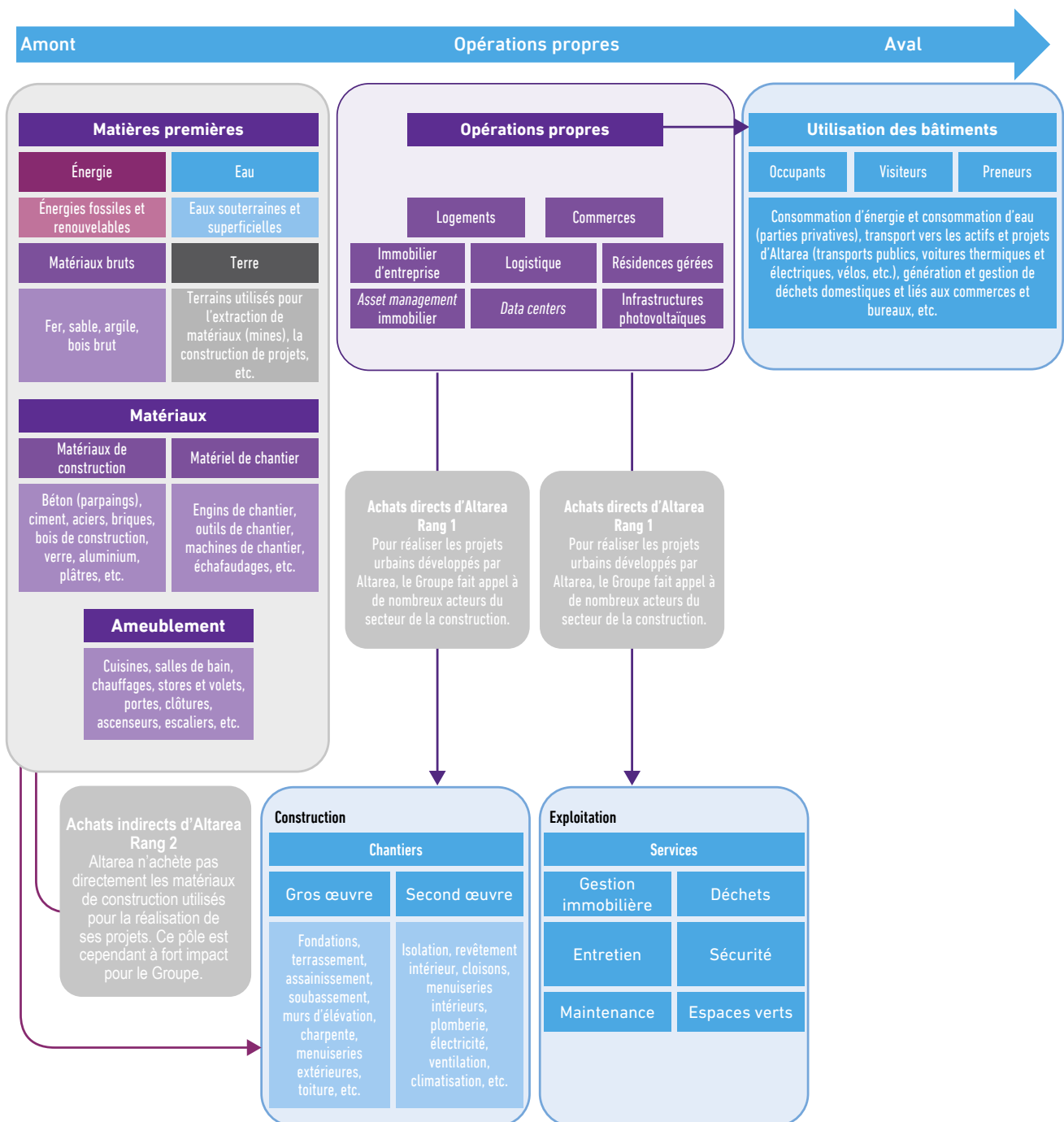
- une offre de commerce permettant de répondre aux besoins essentiels des populations : commerce de flux en gare, commerce abordable dans les *retail parks*, commerce de proximité, etc. ;
- l'offre de logement, et en particulier la solution Access, facilitant l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, dans un contexte de pouvoir d'achat limité ;

- la réhabilitation, véritable savoir-faire des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, les solutions les plus efficaces pour réduire la consommation de ressources ;
- les infrastructures photovoltaïques, permettant l'intégration des énergies renouvelables sur les territoires ainsi que dans les projets du Groupe.

En développant un modèle d'affaires agile et diversifié, Altarea démontre sa capacité à s'adapter rapidement aux évolutions du marché et aux exigences réglementaires, tout en restant centrée sur la durabilité et l'innovation, en restant à l'écoute des besoins des clients.

### La chaîne de valeur du Groupe

La chaîne de valeur d'Altarea peut être présentée de la manière suivante :



**(SBM-2) Intérêts et points de vue des parties prenantes**

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altarea est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le tableau ci-dessous présente les modalités de dialogue avec les parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
<b>Clients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> <li>■ Occupants de logement</li> <li>■ Visiteurs</li> <li>■ Enseignes commerciales</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, data centers</li> <li>■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire &amp; Patrimoine)</li> <li>■ Partenaires commercialisateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Enquête de satisfaction clients, réunions de suivis avec les entreprises utilisatrices</li> <li>■ Dialogue continu avec les clients <i>via</i> les équipes de relation client (informations sur l'avancement des projets, communication sur les projets, dialogue direct sur les attentes et les opinions des clients, etc.)</li> <li>■ Comité environnemental prévu par le bail vert pour échanger sur des mesures de réduction d'empreinte environnementale avec les preneurs</li> <li>■ Enquête de satisfaction sur les formations auprès des commercialisateurs</li> </ul>	Comprendre leurs besoins et attentes, améliorer la satisfaction et la fidélité, et adapter les produits et services en conséquence	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Analyses des attentes évolutives des clients pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes de développement immobilier et les équipes produits</li> <li>■ Amélioration des produits et services actuels selon les retours des clients</li> </ul>
<b>Collaborateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Collaborateurs</li> <li>■ Candidats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Consultation des comités social et économique (CSE) des marques</li> <li>■ Communication interne</li> <li>■ Entretiens individuels</li> <li>■ Retours sur les formations</li> </ul>	Assurer leur bien-être et leur engagement, y compris le respect des droits humains, et créer un environnement de travail adapté à leurs besoins	Analyses des attentes et besoins des collaborateurs pour développer des initiatives de bien-être, améliorer les formations et développer l'engagement, étudiées par l'équipe RH
<b>Fournisseurs et prestataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans, etc.)</li> <li>■ Fournisseurs/prestataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dialogue continu au long des opérations (contrats, réunions)</li> <li>■ Charte achats responsables incluse dans les contrats pour ouvrir le dialogue sur les thématiques RSE avec les fournisseurs</li> </ul>	Assurer le bon fonctionnement des activités du Groupe en garantissant des relations équitables et durables, y compris le respect des droits humains, en maintenant la qualité et la continuité des approvisionnements, et en collaborant sur des pratiques plus durables	Suivi de l'avancement, des problèmes et des requêtes des fournisseurs et prestataires par les équipes opérationnelles (responsables de programmes, responsables techniques, directions de centres commerciaux, etc.)
<b>Partenaires financiers et analystes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers)</li> <li>■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles)</li> <li>■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Assemblées générales et formulaires de contact en ligne des relations investisseurs</li> <li>■ Dialogue continu et à long terme au long des opérations avec les partenaires de projets</li> <li>■ Publication des actualités du Groupe, de communiqués de presse et des documents officiels (résultats financiers, document d'enregistrement universel, etc.)</li> </ul>	Renforcer les relations stratégiques, assurer la transparence et la confiance mutuelle et collaborer sur des projets communs pour atteindre des objectifs partagés	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Suivi des attentes des partenaires financiers par les marques et l'équipe finance pour développer le modèle d'affaires et orienter la stratégie du Groupe</li> <li>■ Réponse aux questionnaires des organismes de notation financière et extra-financière et intégration de leurs attentes dans les pratiques du Groupe par les équipes finance et RSE pour améliorer ses résultats</li> </ul>

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
<b>Société</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Collectivités locales et État</li> <li>■ Communautés locales</li> <li>■ Groupes de travail sectoriels</li> <li>■ Opinion publique, médias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Consultation des collectivités locales</li> <li>■ Participation à des groupes de travail du secteur (Observatoire de l'Immobilier Durable, Label'ID, BIG, BBCA, Booster du Réemploi, Booster des ENR&amp;R)</li> <li>■ Concertations des communautés touchées sur certains projets</li> <li>■ Publications des actualités du Groupe</li> </ul>	Comprendre les attentes des collectivités et communautés locales, saisir les impacts territoriaux des activités du Groupe et communiquer de manière transparente sur l'évolution du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Analyses des besoins des collectivités et des communautés locales pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes produit</li> <li>■ Suivi des atteintes aux communautés locales pour leur apporter des solutions et des réparations par l'équipe RSE</li> <li>■ Intégration des avancements collectifs réalisés dans le cadre des groupes de travail sectoriels aux projets de l'équipe RSE</li> <li>■ Transmissions de retours de l'opinion publique aux directions du Groupe par l'équipe communication</li> </ul>
<b>Environnement</b>	La planète	<p>La planète est une partie prenante silencieuse. Cependant, le dialogue peut se réaliser par l'intermédiaire de ses représentants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Participation à des groupes de travail sectoriels sur la transformation durable de l'immobilier</li> <li>■ Consultation de la documentation des experts sur les thématiques environnementales</li> <li>■ Consultation de la documentation des ONG</li> </ul>	Mesurer les impacts du Groupe sur la planète afin d'aligner le modèle d'affaires et la stratégie d'Altarea sur les exigences de transformation durable de la société	Suivi par l'équipe RSE des actualités environnementales afin d'orienter les initiatives RSE du Groupe sur les enjeux de durabilité principaux



Le tableau ci-dessous présente les mesures d'intégration des points de vue et intérêts des parties prenantes dans la stratégie et le modèle d'affaires :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes	Évolutions de la stratégie et du modèle d'affaires tenant compte des intérêts des parties prenantes
<b>Clients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> <li>■ Occupants de logement</li> <li>■ Visiteurs</li> <li>■ Enseignes commerciales</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i></li> <li>■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire &amp; Patrimoine)</li> <li>■ Partenaires commercialisateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr</li> <li>■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles à tous les pouvoirs d'achat</li> <li>■ Accès à des espaces commerciaux diversifiés, adaptés aux profils divers des visiteurs et assurant un trafic compétitif pour les preneurs</li> <li>■ Contribution des bureaux, entrepôts et <i>data centers</i> à améliorer la performance des entreprises clientes</li> <li>■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs</li> </ul>	<p>La culture client guide la stratégie du Groupe, centrée autour d'une gamme complète de logements, commerces, bureaux, <i>data centers</i> et infrastructures photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développement de programmes immobiliers accessibles aux personnes avec un pouvoir d'achat réduit (Access)</li> <li>■ Développement de nouvelles offres centrées sur les enjeux de durabilité afin d'améliorer l'expertise du Groupe</li> <li>■ Diversification des activités avec le développement d'une marque d'énergie photovoltaïque pour améliorer l'inclusion d'énergie renouvelable dans les projets (Altarea Énergies Renouvelables)</li> </ul>
<b>Collaborateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Collaborateurs</li> <li>■ Candidats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Déploiement de la stratégie RH de partage de la valeur (dispositif d'actionnariat salarié « Tous en Actions », primes « partage de la valeur », augmentations de salaire)</li> <li>■ Objectif stratégique RH de faire d'Altarea la première école de formation de France aux métiers de la transformation urbaine</li> </ul>
<b>Fournisseurs et prestataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans, etc.)</li> <li>■ Fournisseurs/prestataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance</li> <li>■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altarea en immobilier</li> </ul>	<p>Altarea adapte sa stratégie en intégrant les intérêts de ses fournisseurs et prestataires en favorisant des pratiques d'achat responsables et durables. Le Groupe assure des relations équitables et transparentes, tout en encourageant l'innovation et la collaboration.</p>
<b>Partenaires financiers et analystes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Partenaires financiers (investisseurs)</li> <li>■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles)</li> <li>■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée</li> <li>■ Retours sur investissements positifs</li> <li>■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe</li> <li>■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe</li> </ul>	<p>Diversification des activités avec développement de nouvelles marques afin d'assurer la résilience à long terme des activités (Altarea Investment Manager, Altarea Énergies Renouvelables, logistique, <i>data centers</i>)</p>
<b>Société</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Collectivités locales et État</li> <li>■ Communautés affectées</li> <li>■ Groupes de travail sectoriels</li> <li>■ Opinion publique et médias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, commerces, logistique, etc.)</li> <li>■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales</li> <li>■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires</li> <li>■ Positionnement stratégique de « Partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent » visant à une amélioration continue de l'intégration locale des projets (choix de localisation des projets, offre de commerces essentiels, offre de logement diversifiée, mixité urbaine, végétalisation des espaces, etc.)</li> </ul>
<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La planète</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes</li> <li>■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux</li> <li>■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires</li> <li>■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » visant à la transformation durable des métiers et activités du Groupe</li> <li>■ Amélioration continue de la résilience du Groupe aux risques climatiques afin d'assurer la pérennité du modèle d'affaires</li> </ul>

### Clients

La satisfaction client est au cœur même du modèle d'Altarea, forgé pour répondre à des besoins diversifiés et complémentaires, et proposant une expérience immobilière complète à la grande variété de clients avec lequel il interagit. Pour assurer l'adéquation des produits et services immobiliers développés par Altarea à leurs attentes, le Groupe doit s'assurer que la prise en compte des intérêts des clients est au centre de ses préoccupations, afin de contribuer aux impacts positifs créés sur le pouvoir d'achat, l'accessibilité et la qualité des bâtiments proposés aux clients. Ce cercle vertueux d'adaptation des produits et services immobiliers aux préoccupations des clients permet d'appuyer la stratégie du Groupe et de pérenniser son modèle d'affaires agile au service de la transformation urbaine bas carbone.

La prise en compte des intérêts des clients d'Altarea s'est, par exemple, traduite par la création d'une nouvelle offre Access, en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui pensait ne pas pouvoir accéder à la propriété.

### Collaborateurs

Les collaborateurs d'Altarea sont des parties prenantes clés pour la réussite collective du Groupe en faveur de la transformation urbaine bas carbone. À ce titre, les collaborateurs sont *a minima* informés *via* les CSE des décisions stratégiques et de l'évolution du modèle économique du Groupe, ainsi que des résultats financiers du Groupe (trimestriels, semestriels et annuels). Les collaborateurs sont également informés *via* l'intranet du Groupe et le réseau social d'entreprise. Cette information peut donner lieu à une consultation pour certaines décisions structurantes permettant de prendre en compte le point de vue des collaborateurs dans la conduite des affaires du Groupe.

### Fournisseurs et prestataires


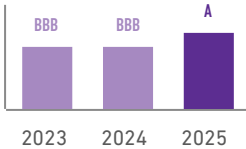

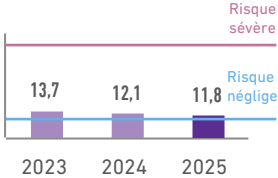

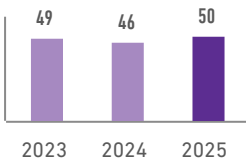

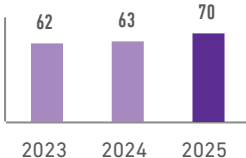
Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altarea travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion et de foncière : afin de pérenniser les relations avec ses fournisseurs et de ne pas exacerber les impacts matériels identifiés, le Groupe prend en compte leurs points de vue et adapte au cas par cas ses projets immobiliers.

### Partenaires financiers et analystes

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

#### NOTES OBTENUES PAR AGENCE

#### COMMENTAIRES

 	<p>MSCI a actualisé en 2025 l'évaluation d'Altarea et lui a attribué la note de A. Cette augmentation s'explique par une évaluation à la hausse du Groupe sur la gestion des enjeux de gouvernance et de ressources humaines. Par ailleurs, Altarea continue d'être dans la moyenne haute du secteur immobilier.</p>
 	<p>Altarea maintient une note stable depuis 2019 et Sustainalytics évalue comme « faibles » les risques ESG du Groupe.</p>
 	<p>Altarea poursuit sa progression dans les notes attribuées par S&amp;P et se positionne dans le 1<sup>er</sup> décile des entreprises du secteur.</p>
 	<p>Altarea poursuit sa progression dans les notes attribuées par EthiFinance. À noter : la méthodologie d'évaluation ayant évolué depuis l'an passé, l'historique a été recalculé par EthiFinance par rapport au dernier rapport de durabilité d'Altarea.</p>

## Société

Les collectivités locales et les communautés proches des produits immobiliers développés par le Groupe constituent des parties prenantes clés pour le Groupe.

La consultation des parties prenantes et la prise en compte du point de vue des communautés locales par Altarea depuis de nombreuses années a permis d'adapter la stratégie et le modèle d'affaires du Groupe, se caractérisant principalement par la transformation urbaine bas carbone.

Afin de prendre en compte les points de vue des diverses parties prenantes, Altarea s'engage dans des initiatives externes et participe activement aux instances sectorielles en faveur du développement durable, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques.

Grâce à son modèle au service de la transformation urbaine, Altarea prend en compte le point de vue des parties prenantes : cette intégration permet de renforcer les impacts positifs créés par la proposition de valeur du Groupe qui favorise la création d'emplois, contribue au développement et à l'attractivité des collectivités ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie.

<b>Pacte Mondial des Nations Unies et Objectifs de Développement Durable</b>	Altarea est engagé auprès de l'initiative de responsabilité sociétale du Pacte Mondial des Nations Unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.	
<b>Paris Action Climat</b>	Altarea est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris en signant le Pacte Paris Action Climat Biodiversité en 2022.	
<b>OID</b>	L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est une association indépendante d'intérêt général qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur. Depuis avril 2023, Altarea est partenaire et membre du comité stratégique du Label'ID, une initiative de l'OID et l'Université de la Ville de Demain dont l'objectif est la montée en compétences de l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les sujets de développement durable.	
<b>L'Université de la Ville de Demain</b>	Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous (France Géoénergie, le développement de pensions de famille, etc.). Altarea est membre fondateur de ce mouvement.	
<b>CIBI</b>	Le Groupe est membre du Conseil International Biodiversité et Immobilier. Dans ce cadre, il a signé la charte BiodiverCity® en 2018, s'engageant à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.	
<b>BBCA</b>	Le Groupe est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.	
<b>Booster du Réemploi</b>	Altarea est membre du Booster du Réemploi, un programme de transformation environnemental des entreprises qui vise à structurer et développer la demande de matériaux de réemploi.	
<b>Booster des ENR&amp;R</b>	Altarea est également membre du Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération, un programme qui vise à accélérer le déploiement des énergies locales pour un immobilier plus résilient.	
<b>Organisations professionnelles</b>	Le Groupe participe activement aux échanges sur les sujets liés à la RSE à la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex CNCC), à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et à la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).	
<b>Charte de la diversité</b>	Le Groupe s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.	

Pour ce qui est des engagements stratégiques d'Altarea en matière de droits de l'homme, leur intégration se fait à travers la conduite des affaires du Groupe, en appliquant la réglementation française et les initiatives suivantes :

- les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ;
- les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies ;
- la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail ;
- les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques à destination des entreprises multinationales.

Les informations relatives aux parties prenantes sont appréhendées par la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation qui, par la nature de ses activités, surveille attentivement l'évolution des points de vue et intérêts des parties prenantes principales. Les sujets remontés sont traités par la direction et les informations les plus matérielles sont transmises au comité exécutif, à la Gérance et au conseil de surveillance selon leur niveau d'importance.

### (SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

Altarea a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants selon un processus d'analyse de double matérialité décrit en Annexe de l'ESRS 2.

Altarea a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants :

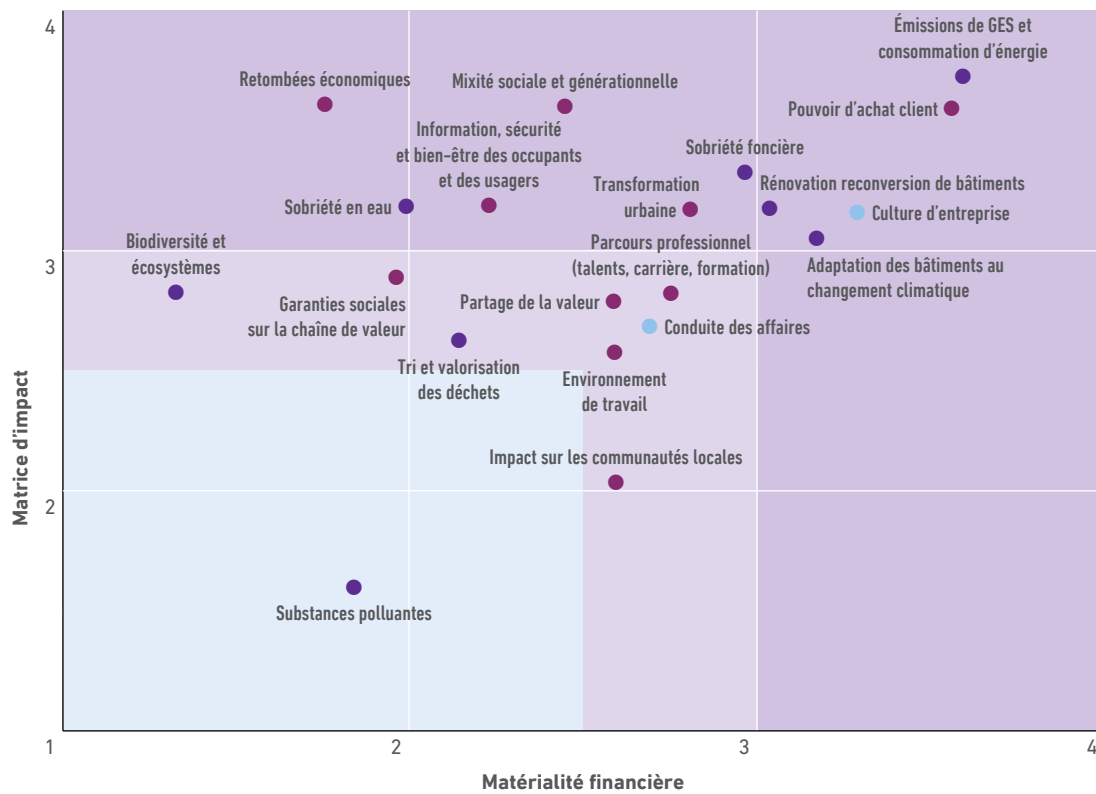
ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
E1	<b>Émissions de GES et consommation d'énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels)</li> <li>■ Émission de GES du scope 3, en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommations des preneurs et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs</li> <li>■ Émissions de GES liées du scope 3 dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.)</li> <li>■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur</li> <li>■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique</li> <li>■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables, etc.)</li> </ul>
	<b>Adaptation des bâtiments au changement climatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations, etc.)</li> <li>■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes</li> <li>■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)</li> </ul>
E2	<b>Non matériel</b>		
E3	<b>Sobriété en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique</li> <li>■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique</li> </ul>	
E4	<b>Sobriété foncière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols</li> <li>■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols</li> <li>■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette</li> </ul>
	<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe</li> </ul>	
E5	<b>Rénovation – reconversion de bâtiments</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.)</li> <li>■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières</li> <li>■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.)</li> <li>■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)</li> </ul>
	<b>Tri et valorisation des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur les chantiers et les opérations propres : production de déchets</li> </ul>	



ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
S1	<b>Partage de la valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs</li> <li>■ Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur</li> </ul>
	<b>Environnement de travail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise</li> <li>■ Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psychosociaux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés</li> <li>■ Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs</li> </ul>
	<b>Parcours professionnel (talents, carrière, formation)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation</li> <li>■ Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail</li> <li>■ Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)</li> </ul>
S2	<b>Garanties sociales sur la chaîne de valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat)</li> <li>■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)</li> </ul>	
S3	<b>Retombées économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)</li> </ul>	
	<b>Transformation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale</li> <li>■ Localisation inadéquate des opérations et des actifs</li> </ul>
	<b>Mixité sociale et générationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)</li> </ul>	
	<b>Impact sur les communautés locales</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)</li> </ul>
S4	<b>Pouvoir d'achat client</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficultés à écouler la production de logements (moins accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)</li> </ul>
	<b>Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)</li> <li>■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)</li> </ul>	
G1	<b>Culture d'entreprise – Gouvernance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pérennité associée à une gouvernance familiale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions</li> <li>■ Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe</li> </ul>
	<b>Conduite des affaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur</li> <li>■ Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)</li> <li>■ Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'information (exemple : maturité des systèmes d'information, gestion des incidents, fuite de données)</li> <li>■ Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires</li> <li>■ Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)</li> </ul>

Tous ces impacts, risques et opportunités matériels sont regroupés par enjeu, dans la matrice de double matérialité du Groupe.

**MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ D'ALTAREA**



- Enjeux à matérialité élevée
- Enjeux à matérialité limitée
- Enjeux non matériels
- Enjeux de sobriété environnementale
- Enjeux d'utilité sociale
- Enjeux de gouvernance

## 4.1.2 Annexes

### (BP-1) Périmètre

	Sociétés en intégration globale	Sociétés mises en équivalence	Sociétés non consolidées
	Inclus dans le périmètre des opérations propres	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel
Promotion immobilière	✓	✓ <sup>(a)</sup>	✗
Exploitation			
Commerce	✓	✓ Pour les sociétés en contrôle conjoint ✗ Pour les sociétés en influence notable	✗
SCPI d'AIM	N/A	✓	✓
Altarea Énergies Renouvelables, y compris Préjeance <sup>(b)</sup>	✓	✓ <sup>(c)</sup>	N/A
Altarea Data Center	✓	N/A	N/A
Exploitation du siège et des agences	✓	✓	✓
Entités portant des collaborateurs	✓	N/A	N/A

(a) Pour les co-promotions sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur se référer au 4.2.2.11 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1.

(b) Les activités de Préjeance ont été exclues du reporting en 2025.

(c) Comptabilisation des émissions de GES en quote-part, à hauteur du pourcentage d'intégration financière, car la capacité à faire des choix d'exploitation est partagée avec les autres actionnaires

#### Analyse des sociétés incluses dans le reporting CSRD

Au moment de l'établissement du périmètre, une analyse est menée pour déterminer les impacts de chaque société sur la durabilité. Principalement, cela consiste à exclure du reporting RH les sociétés ne portant pas de personnel, et du reporting environnemental et sociétal les sociétés portant uniquement du foncier, ainsi que les opérations déjà livrées.

#### Mise à jour du périmètre de reporting

Le périmètre de consolidation financière est mis à jour trimestriellement par la direction de la consolidation, qui le transmet ensuite à la direction RSE pour mise à jour du périmètre de reporting CSRD.

#### Entrées et sorties en cours d'année

##### Entrées de périmètre en cours d'année

Sous réserve d'obtenir les informations dans les délais de publication et en tenant compte de leur significativité, les entrées de périmètre en cours d'année sont incluses au reporting à partir de leur date d'entrée (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

##### Sorties de périmètre en cours d'année

Les sorties de périmètre en cours d'année ont un impact différent selon les indicateurs :

##### ■ indicateurs environnementaux et sociétaux :

- pour les activités de promotion : les sorties de périmètre correspondent à des sociétés liquidées ou tupées, pour lesquelles les programmes sont terminés depuis plusieurs années et donc sans impact environnemental ni sociétal. Ces sorties seront donc sans incidence sur la valeur des indicateurs environnementaux et sociétaux,

- pour les activités de foncière ou corporate : les indicateurs seront inclus dans le reporting de l'année jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière), sous réserve de disponibilité de la donnée ;
- **indicateurs RH** : les indicateurs seront reportés jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Le rapport de durabilité du Groupe couvre les activités amont de la chaîne de valeur (fournisseurs de matières premières, transporteurs, les chantiers, etc.) et aval (ex. : utilisation des bâtiments, service d'approvisionnement en eau et en énergie) sur l'ensemble des activités du Groupe (Commerce, Logement, Immobilier d'entreprise, data centers, infrastructures photovoltaïques). La chaîne de valeur est décrite dans la partie « (SBM-1) Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur ».

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiés en prenant en compte la chaîne de valeur amont (amont chantiers et hors chantiers) et aval et sont présentés en partie « (SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique ». Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance qui couvrent la chaîne de valeur sont explicitement mentionnés dans les différentes sections du rapport de durabilité.

Dans la préparation du rapport de durabilité, Altarea n'a pas fait usage de l'option permettant l'omission d'une information particulière relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations.

Altarea confirme qu'aucune exemption concernant la publication d'informations sur les développements imminents ou les négociations en cours n'a été appliquée pour l'exercice 2025.

## (BP-2) Circonstances particulières

Dans le cadre de la préparation du rapport de durabilité, Altarea répond aux exigences de la CSRD sur les informations suivantes :

### Horizons temporels

Altarea a pris en compte les horizons de temps tels que décrit dans la section « 6.4 Définition du court, du moyen et du long terme à des fins de reporting » de l'ESRS 1 : court terme (année fiscale de reporting), moyen terme (1 à 5 ans) et long terme (> 5 ans). À noter que, dans le cadre de l'analyse de double matérialité (cf. (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels), le court terme et le moyen terme ont été fusionnés au vu de la temporalité longue des projets immobiliers portés par le Groupe et des impacts, risques et opportunités qui en découlent. Concernant les actions mises en œuvre par le Groupe, elles sont continues sauf mention contraire indiquée directement dans les ESRS, dès lors aucun horizon temporel ne s'applique.

Pour l'ESRS E1 – Changement climatique : l'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience a été menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

### Estimations liées à la chaîne de valeur

La préparation des indicateurs présentés dans le rapport de durabilité nécessite des estimations lorsque des informations provenant de la chaîne de valeur ne sont pas directement mesurables. Les indicateurs suivants en relation avec la chaîne de valeur ont nécessité des estimations :

- Calcul des émissions de scope 3 (exigence de publication E1-6) : les émissions du scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E1, section 4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES ;
- Ressources sortantes (exigence de publication E5-5) : les déchets issus des chantiers font l'objet d'estimations dues à la difficulté de collecter la donnée sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la promotion immobilière et sur l'ensemble de l'exercice (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre). Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E5, section « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Les ESRS sociaux liés à la chaîne de valeur S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur, S3 – Communautés affectée et S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ne comportent pas d'indicateurs quantitatifs précis imposés par les normes. Pour autant, Altarea publie des indicateurs de manière volontaire sur ces trois normes, en réponse à des objectifs quantifiables et mesurables, en lien avec les IROs, tels que demandés par les textes. Les estimations réalisées concernant le calcul des indicateurs sont disponibles dans les ESRS correspondants dans les sections « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

### Autres sources d'incertitude

Outre les indicateurs liés à la chaîne de valeur, d'autres indicateurs de durabilité ont fait l'objet d'estimations qui sont présentées dans les ESRS correspondants. Pour les informations environnementales (ESRS E1 à E5), les sources

d'incertitudes proviennent notamment de la disponibilité et de la qualité de la donnée de prestataires externes (exemple : facteurs d'émissions pour l'ESRS E1 issus de bases de données qui indiquent une source d'incertitude). Les hypothèses et approximations sont décrites dans les ESRS correspondants E1 – Changement climatique et E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire.

Pour les données sociétales, seul le taux de fréquence de l'ESRS S2 comporte une incertitude liée à l'estimation des heures travaillées, tandis que les indicateurs des ESRS S1, S3 et S4 ne présentent pas d'incertitudes significatives.

### Changements par rapport aux précédents exercices

L'année 2025 n'a pas donné lieu à des modifications significatives dans les méthodologies de calcul sauf pour l'ESRS E1 relatif au changement climatique (passage d'un bilan carbone dynamique à un bilan carbone statique) et l'ESRS S1 relatif aux collaborateurs (inclusion des alternants dans le calcul des effectifs).

### Informations découlant d'autres législations ou de normes généralement acceptées en matière de reporting de durabilité

Les informations présentées dans ce rapport de durabilité s'inscrivent également dans le cadre des réglementations suivantes :

- Altarea inclut dans sa déclaration de durabilité les informations communiquées conformément au règlement taxonomie<sup>(1)</sup> permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Ces informations sont disponibles à la section 4.2.1 ;
- le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe qui s'aligne aux recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). Ces recommandations ont par ailleurs alimenté l'identification des impacts, risques et opportunités du Groupe.

### (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

#### Analyse de double matérialité

Le principe de la double matérialité introduite par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* en 2022 se base sur l'évaluation des informations matérielles permettant d'identifier :

- l'impact d'Altarea sur les questions de durabilité, c'est-à-dire les effets positifs ou négatifs que l'entreprise et sa chaîne de valeur a ou pourrait avoir sur les personnes et l'environnement du fait de ses activités ou de ses relations commerciales ;
- la manière dont les questions de durabilité affectent le Groupe, c'est-à-dire les conditions ou événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui pourraient avoir un effet financier positif (opportunité) ou négatif (risque) important sur le modèle économique d'Altarea.

L'analyse de matérialité « simple » utilisée jusqu'à présent par Altarea avait été réalisée en 2016. Elle était basée sur une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances, des entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes (investisseurs, clients, enseignes, collectivités, etc.) et une consultation du comité RSE en interne. Les enjeux matériels du Groupe étaient identifiés et évalués en

<sup>(1)</sup> Le règlement taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

fonction des attentes des parties prenantes et de la vision de la direction. Une analyse de risques a également été menée en 2018 dans le cadre de l'élaboration de la déclaration de performance extra-financière (DPEF).

Fin 2023 – début 2024, Altarea a réalisé son analyse de double matérialité sur la base des textes réglementaires publiés en juillet 2023, pour intégrer les nouvelles exigences de la CSRD. Ce projet a été mené en impliquant les parties prenantes internes (direction RSE, direction des ressources humaines, direction juridique, direction des finances, etc.) afin de valider les impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe.

### Revue de la double matérialité

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les trois ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. En l'absence, en 2025, d'événement majeur ou de changement matériel (périmètre de consolidation, etc.) susceptible d'impacter les enjeux de durabilité identifiés en 2024, la direction RSE a décidé de reconduire l'analyse de double matérialité pour l'exercice 2025.

Le processus d'analyse de double matérialité est une procédure spécifique et récente : elle n'a pas encore été pleinement intégrée dans le processus global de gestion des risques du Groupe.

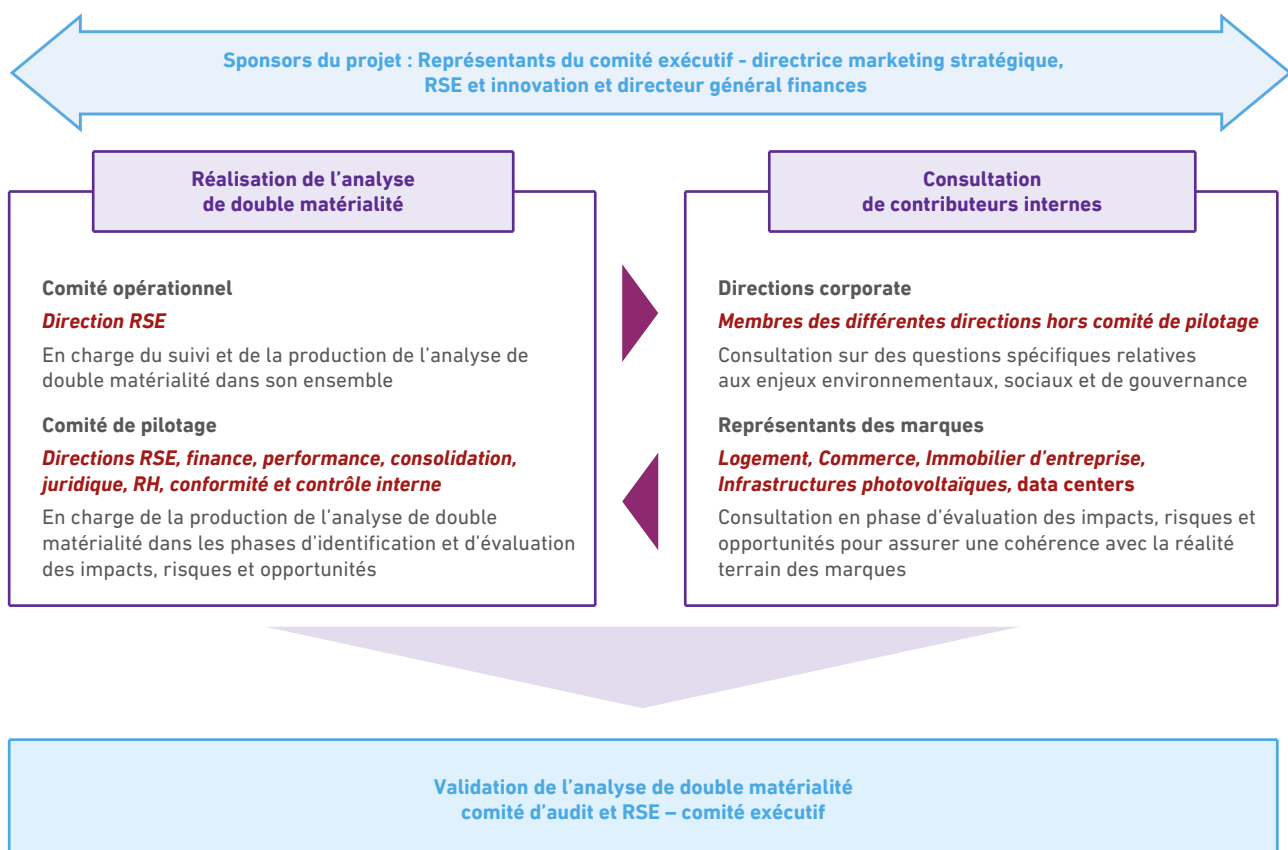
Cependant, en ce qui concerne les risques, une large partie de ceux identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité avaient déjà été identifiés par le Groupe et figurent d'ores et déjà dans la cartographie des risques (risques de transition, risques physiques, risques liés aux opérations de développement immobilier, etc.) au même titre que d'autres risques non liés à la durabilité. La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe. Cela passe par une analyse des risques net, et chaque risque qui ressortira comme important sera ensuite pleinement intégré dans le processus de gestion des risques.

Le Groupe identifie les opportunités de durabilité en analysant les tendances du marché et en discutant avec ses clients. Altarea investit dans des projets et activités alignés avec les objectifs globaux de durabilité (par exemple, en diversifiant ses activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique). Les opportunités matérielles s'insèrent dans un processus décisionnel stratégique dans lequel la finance évalue les opportunités. Une fois validée, l'opportunité est ensuite intégrée et gérée par les équipes internes pour être saisie.

L'analyse de double matérialité couvre toutes les activités du Groupe. La chaîne de valeur a été intégrée à l'analyse, avec les activités amont (amont chantiers et amont hors chantiers) et les activités aval. L'analyse des impacts, risques et opportunités, fait figurer l'étape de la chaîne de valeur concernée, ainsi que les activités du Groupe impliquées. Les acteurs de la chaîne de valeur au-delà du rang 1 ont également été pris en compte.

### Processus décisionnel et de contrôle interne

Le comité d'audit et de la RSE et le comité exécutif ont supervisé le processus d'analyse de double matérialité et validé les résultats. Le processus décisionnel relatif à l'analyse de double matérialité est présenté ci-dessous :



Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double de matérialité sont en cours de définition.

## Approche générale

L'analyse de double matérialité a été réalisée en quatre étapes :

### Identification des enjeux de durabilité pour Altarea

Altarea a conduit dans un premier temps une procédure d'identification de ses enjeux de durabilité, qui a mené à la définition d'une table de concordance entre les enjeux de durabilité du Groupe et les ESRS auxquels ils se rattachent. Les enjeux de durabilité ont été identifiés sur la base de (i) la liste des sous-thèmes et sous sous-thèmes présentés par l'ESRS 1, (ii) une évaluation sectorielle des enjeux de durabilité pour l'immobilier grâce à une analyse bibliographique (*benchmark* de pairs, revue des enjeux identifiés par les standards

internationaux, recommandations de la TCFD, etc.). Enfin, la prise en compte du contexte spécifique à Altarea (analyse bibliographique du Groupe, des relations commerciales de l'entité et des dépendances, notamment aux ressources naturelles, humaines et sociales) a permis de couvrir l'ensemble des enjeux de durabilité du Groupe.

La chaîne de valeur d'Altarea a également été prise en compte et couvre sans s'y limiter l'approvisionnement en matériaux, la sous-traitance (maîtrise d'œuvre, *property manager*, etc.) et l'ensemble des utilisateurs en aval (enseignes, occupants, etc.).

**L'identification des enjeux permet de mieux rapprocher les sous-thèmes présentés dans la CSRD du contexte d'Altarea et de son modèle d'affaires.**

**Table de concordance entre les enjeux de durabilité identifiés et les ESRS**

ESRS	n°	Enjeux	ESRS	n°	Enjeux
E1 – Changement climatique	1	Émissions de GES et consommation d'énergie	S1 – Effectifs de l'entreprise	11	Partage de la valeur
	2	Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique		12	Environnement de travail
E2 – Pollution	3	Substances polluantes		13	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)
E3 – Ressources hydriques et marines	4	Sobriété en eau	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	14	Garanties sociales sur la chaîne de valeur
E4 – Biodiversité et écosystèmes	5	Sobriété foncière	S3 – Communautés affectées	15	Impact sur les communautés locales
	6	Biodiversité et écosystèmes		16	Retombées économiques
E5 – Économie circulaire	7	Rénovation – reconversion de bâtiments		17	Transformation urbaine
	8	Tri et valorisation des déchets	18	Mixité sociale et générationnelle	
G1 – Conduite des affaires	9	Culture d'entreprise – Gouvernance	S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	19	Pouvoir d'achat client
	10	Conduite des affaires		20	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers

### Identification des impacts, risques et opportunités

La deuxième étape a consisté à traduire chaque enjeu de durabilité en impacts, risques et opportunités (IRO).

Altarea a identifié les IRO issus des enjeux de durabilité précédemment définis en se basant sur des informations sectorielles (*benchmark* des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux, etc.) ainsi que des informations internes au Groupe telles que l'analyse de ses activités et de sa chaîne de valeur. Des documents existants (cartographie des risques, analyse des risques physiques, analyse opérations propres et chaîne de valeur, parties prenantes, etc.) ont également alimenté l'analyse.

Les attentes et les perspectives des parties prenantes externes (par exemple, les enseignes, les occupants, les visiteurs, les investisseurs, etc.) ont été prises en compte par le biais d'une analyse documentaire et d'ateliers avec les fonctions internes en relation avec ces parties prenantes. Cette approche a permis d'intégrer les attentes et les perspectives d'un grand nombre de parties prenantes et d'assurer le bon niveau de granularité.

**La liste des impacts, risques et opportunités identifiés a été validée par le comité de pilotage CSRD.**

Quatre principes ont été utilisés lors de l'identification des IRO :

- les impacts, risques et opportunités ont été évalués en base brute, conformément au guide de mise en œuvre de l'analyse de double matérialité de l'EFRAG ;
- chaque impact ou effet financier est unique : c'est-à-dire qu'un impact ne peut pas être formulé à la fois positivement

et négativement, et qu'un effet financier ne peut pas être à la fois un risque et une opportunité afin de garantir la cohérence des enjeux de durabilité. Un choix a été réalisé par le comité de pilotage CSRD en fonction de ce qui était le plus pertinent ;

- les risques et les opportunités découlent le plus souvent d'impacts et de dépendances à des ressources (naturelles, humaines, etc.). Par conséquent, pour chaque impact identifié, la manière dont il se traduit en risques ou en opportunités financières a été examinée ;
- sur la base de la documentation disponible, Altarea s'est attaché à identifier les impacts réels ou potentiels de ses activités en incluant les opérations propres et la chaîne de valeur lorsque pertinent.

### (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

*Description du processus d'identification et d'évaluation des émissions réelles et potentielles*

Les émissions totales de GES qui traduisent les incidences réelles et potentielles sur le changement climatique liées aux activités du Groupe ont été évaluées sur la base de la méthodologie préconisée par le GHG Protocol. Les éléments explicatifs plus précis portant sur les hypothèses et le calcul de ces émissions sont détaillés dans l'annexe. Pour l'identification qualitative de ses émissions futures, les émissions des quelques actifs de la Foncière qui utilisent encore des chaudières à gaz sont considérées comme des émissions verrouillées. En ce qui

concerne la promotion immobilière, le poste « utilisation des produits vendus » du scope 3 est le plus significatif. Ainsi, les émissions provenant des opérations lancées entre 2024 et 2028 ayant recours au gaz comme système de chauffage sont considérées comme des émissions verrouillées.

#### *Identification et évaluation des risques physiques*

Altearea a identifié des risques physiques climatiques affectant l'ensemble de ses opérations, analysés sur plusieurs horizons temporels et selon deux scénarios du GIEC (RCP 4.5 et RCP 8.5). Les horizons retenus sont 2030, 2050 et 2090 pour la foncière, et 2041 et 2070 pour la promotion. Le scénario RCP 4.5 montre une évolution moyennement défavorable des aléas (vagues de chaleur, feux de forêt, pluies intenses, inondations), tandis que le scénario RCP 8.5 traduit une évolution très défavorable, accentuant particulièrement les risques d'inondation, de précipitations extrêmes et de chaleur.

Le Groupe a retenu dix aléas climatiques majeurs (liés à la température, l'eau, le vent et aux sols – voir ESRS E1 4.2.2 Impacts, Risques et Opportunités, Risques et opportunités physiques et de transition) et les a évalués à l'aide d'une méthodologie combinant deux scores :

- un score d'impact potentiel, fondé sur le niveau d'enjeux et la sensibilité des opérations ;
- un score de risque, intégrant l'intensité de l'aléa et l'impact potentiel.

Cette méthodologie repose sur un système de scoring géographique allant de 1 (évolution favorable) à 5 (évolution très défavorable), incluant aussi les facteurs aggravants. L'exercice révèle notamment qu'à l'horizon 2050, sous le scénario pessimiste 8.5, près d'un tiers des zones évaluées présentent des points de vigilance significatifs. Des tendances marquées émergent :

- concernant le stress hydrique, une évolution moyennement défavorable a été observée pour les opérations propres au sud de la France, en Espagne et en Italie ;
- concernant les vagues de chaleur, une évolution défavorable à très défavorable a été identifiée ;
- un phénomène de retrait gonflement des argiles (RGA) est observé principalement sur les opérations propres situées dans le sud de la France, en Espagne et en Italie en 2050.

Ce processus a permis au Groupe de cartographier les aléas liés au changement climatique auxquelles ses activités peuvent être exposées. Les horizons (2030, 2050, 2090) et scénarios utilisés sont en phase avec la stratégie de détention d'actifs du Groupe (moyen/long terme), et tiennent compte de leur durée de vie prévue (environ 50 ans).

#### *Identification et évaluation des risques (et opportunités) de transition*

L'analyse des risques (et opportunités) de transition n'a pas encore été menée par le Groupe de manière systématique, les travaux s'étant plutôt concentrés sur la stratégie d'atténuation et l'identification des risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique.

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire, etc.) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

Les prochaines étapes consisteront à identifier et caractériser de manière exhaustive ces risques et opportunités (réglementaires, marché, technologiques, réputationnels), sur la base de scénarios socio-économiques (ex. : SSP), afin d'alimenter une stratégie de résilience intégrée.

#### **(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels pour l'eau**

Pour l'ESRS E3 – Eau et ressources marines, Altearea a identifié ses impacts grâce à une cartographie des actifs et opérations propres situés dans des zones de stress hydrique élevé et extrêmement élevé. Les résultats sont présentés dans l'ESRS E3.

#### **(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité**

Le modèle d'affaires d'Altearea n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les écosystèmes marins : les activités principales d'Altearea se concentrent sur la promotion immobilière et la gestion de centres commerciaux, qui sont principalement terrestres et urbaines. Au-delà des principes généraux utilisés lors de l'identification des IROs, Altearea a utilisé d'autres outils pour l'ESRS E4 – Biodiversité afin d'identifier et d'évaluer :

- i. les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes ;
- ii. les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques ;
- iii. les risques de transition et les risques physiques liés à la biodiversité.

Afin d'identifier et d'évaluer les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes, Altarea a considéré les cinq grands types de pressions humaines déterminées par l'IPBES (*Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services*) comme causes principales de la dégradation de la biodiversité :

Vecteurs d'impacts directs	Impacts identifiés par Altarea	ESRS correspondant
<b>Changement climatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacements professionnels)</li> <li>■ Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation des preneurs et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs)</li> <li>■ Émissions de GES dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)</li> </ul>	ESRS E1 – Changement climatique
<b>Changement d'affectation des terres et changement d'utilisation des eaux douces et mers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols</li> <li>■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols</li> <li>■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique</li> <li>■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique</li> </ul> </li> </ul>	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes  ESRS E3 – Ressources hydriques et marines
<b>Exploitation directe</b>	Non applicable : Altarea n'exploite pas directement la biodiversité dans le cadre de ses activités	Non applicable/ Non matériel
<b>Espèces exotiques et envahissantes</b>	Non applicable : Altarea n'introduit pas d'espèces toxiques et envahissantes dans le cadre de ses activités	
<b>Pollution</b>	Non matériel : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ En amont, lors de la fabrication et du transport des matériaux : pollution de l'air, de l'eau ou des sols</li> <li>■ Sur les chantiers : pollution de l'air, de l'eau ou des sols</li> <li>■ Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur ou des communautés due à la pollution engendrée par les chantiers</li> </ul>	
<b>Autres vecteurs</b>	Pas d'autres vecteurs identifiés	

Comme toutes les entreprises, Altarea dépend des services fournis par la nature. Ainsi, le Groupe a également identifié et évalué les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques. Ces services écosystémiques sont définis comme les contributions des écosystèmes aux bénéfices qui sont utilisés dans les activités économiques et autres activités humaines. Pour maintenir son activité, le Groupe dépend de l'intégrité de l'environnement et des territoires dans lequel il évolue.

L'analyse menée a suivi les recommandations de la TNFD : le Groupe a utilisé l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), pour qualifier ses dépendances à la biodiversité et aux écosystèmes ainsi que les risques associés. En croisant l'analyse ENCORE au contexte réel du Groupe (localisation et nature des activités) et à une expertise interne, Altarea a identifié les dépendances suivantes :

Services de régulation	Services d'approvisionnement	Services culturels
Services qui traduisent la capacité des écosystèmes à <b>modérer</b> ou <b>réguler</b> , dans un sens favorable à la société, des phénomènes comme le climat et le cycle de l'eau, ou à protéger d'événements catastrophiques	Services de fourniture de ressources (eau, alimentation, autres ressources naturelles servant de matières premières comme le bois)	Services à des fins récréatives, esthétiques, spirituelles ou éducatives.
<b>Dépendances identifiées par Altarea</b>		
<b>Régulation de l'eau :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Régulation du cycle de l'eau</li> <li>■ Régulation des précipitations</li> </ul>	<b>Approvisionnement en eau</b>	<b>Aménité environnementale</b> (attractivité de l'environnement)
<b>Régulation du climat et des événements climatiques extrêmes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Régulation du climat</li> <li>■ Rétention des sols et sédiments</li> <li>■ Atténuation des tempêtes</li> <li>■ Atténuation des inondations</li> </ul>	<b>Approvisionnement en matériaux biosourcés :</b> approvisionnement en bois (spécifique à Woodeum)	

Les dépendances identifiées par Altarea ont été intégrées à l'identification et l'évaluation des risques du Groupe en matière de durabilité.

### Les risques identifiés et évalués comme matériels liés à la biodiversité sont les risques de transition suivants :

Risques identifiés	Typologie	Activités
Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Risque de réputation	Groupe
Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette	Risque sur la continuité d'activité	Promotion

À ce stade, les risques systémiques n'ont pas été pris en compte.

Présent en France, en Espagne et en Italie, le groupe Altarea a le contrôle opérationnel de nombreuses implantations sur ces territoires. Certains sites se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité. Les actions de construction et de foncière inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altarea peuvent par essence avoir des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.).

À date, aucun impact réel négatif des sites du Groupe à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité n'a été identifié. Une analyse complémentaire sera menée dans les trois ans à venir sur ce sujet.

#### (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux enjeux d'utilisation des ressources et de gouvernance

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiés grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs.

#### Évaluation des impacts, risques et opportunités identifiés

La troisième étape a consisté à évaluer les impacts, risques et opportunités afin de déterminer leur matérialité. La méthodologie d'évaluation diffère selon la typologie impact ou risque et opportunité.

#### Évaluation de la matérialité d'impact

Pour l'évaluation de la matérialité des impacts, Altarea s'est appuyé sur les critères de l'ESRS 1 et sur :

- les contributions fournies par les parties prenantes internes les mieux à même de représenter les parties prenantes concernées identifiées par le Groupe (c'est-à-dire les employés, la société civile, les investisseurs, les clients et utilisateurs finaux, les autorités réglementaires, les fournisseurs et les communautés locales) ;
- des sources internes, en particulier les évaluations d'impact existantes notamment via la cartographie des risques du Groupe ;
- des sources externes, telles que les controverses existantes, les études sectorielles, les normes internationales et les références sectorielles ;
- l'expertise de la direction RSE ;
- le soutien d'un tiers externe.

Les consultations internes ont été réalisées lors de trois ateliers : elles ont intégré de manière active les diverses activités du Groupe et de ses filiales : Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise (bureau, logistique), *data centers*, infrastructures photovoltaïques, etc. Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les premières versions de l'analyse de matérialité, assurant ainsi un processus d'examen rigoureux et exhaustif.

#### Évaluation de la matérialité financière

L'évaluation des risques et opportunités a été réalisé en accord avec l'ESRS 1.

Les risques et opportunités ont été évalués par la direction financière du Groupe en association avec la direction RSE.

Les échelles de cotation sur les différents critères ont été mises en cohérence avec celle de la cartographie des risques Groupe et validées au niveau de la direction financière d'Altarea et la direction juridique corporate afin d'assurer un alignement avec le processus de gestion des risques.

#### Choix du seuil de matérialité

Afin de sélectionner le seuil de matérialité le plus représentatif des impacts, risques et opportunités du Groupe, différents tests ont été effectués. Ces tests ont pris en compte :

- la matérialité de l'information pour les parties prenantes ;
- la cohérence avec la continuité stratégique du Groupe.

Ainsi, 30 impacts matériels et 26 risques et opportunités au-dessus du seuil de matérialité ont été retenus.

#### (MDR-A) Actions et ressources relatives aux enjeux de durabilité matériels

Les actions sont suivies par la direction RSE du Groupe chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances. Le réseau de référents du Groupe et les équipes gestionnaires des actifs sont responsables de leur mise en œuvre opérationnelle. Les plans d'actions décrits dans les ESRS peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement. La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées dans les ESRS. Par exemple, la certification des opérations impose un coût et des ajustements dans la conception du projet inclus dans le bilan des opérations et non chiffrées en tant que telles. De même, pour certaines actions de l'enjeu « Rénovation – Reconversion de bâtiments », les dépenses sont étudiées au moment de la définition d'un projet, et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.

#### (MDR-T) Processus de fixations des cibles dans les ESRS

Afin de faciliter la lecture des ESRS, les aspects méthodologiques de fixation des cibles pour le suivi des politiques et actions mises en œuvre par le Groupe sont décrits ci-après pour l'ensemble des ESRS hors E1, S1 et G1. Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été redéfinies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est appuyé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altarea s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

## (IRO-2) Exigences de publication au titre des ESRS

En cohérence avec l'analyse de double matérialité présentée à la section « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels », Altarea reporte sur l'ensemble des exigences de publications présentées dans le tableau suivant.

### Exigences de publication et points de données relatifs à d'autres législations

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS 2 GOV-1 <b>Mixité au sein des organes de gouvernance</b> Paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission <sup>(e)</sup>		Page 151
ESRS 2 GOV-1 <b>Pourcentage d'administrateurs indépendants</b> Paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 151
ESRS 2 GOV-4 <b>Déclaration sur la diligence raisonnable</b> Paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				Page 154
ESRS 2 SBM-1 <b>Participation à des activités liées aux combustibles fossiles</b> Paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission <sup>(f)</sup> tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Non applicable (pas de participation à des activités liées aux combustibles fossiles)
ESRS 2 SBM-1 <b>Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques</b> Paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Non applicable (pas de participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques)
ESRS 2 SBM-1 <b>Participation à des activités liées à des armes controversées</b> Paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 <sup>(g)</sup> , annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Non applicable (pas de participation à des activités liées à des armes controversées)
ESRS 2 SBM-1 <b>Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac</b> Paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe 2		Non applicable (pas de participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac)
ESRS E1-1 <b>Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050</b> Paragraphe 14				Article 2, Paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non publié
ESRS E1-1 <b>Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris »</b> Paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, Paragraphe 1, points d) à g), et article 12, Paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non applicable (plan de transition non publié)

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-4 <b>Objectifs de réduction des émissions de GES</b> Paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 198
ESRS E1-5 <b>Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie</b> (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) Paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				Page 205
ESRS E1-5 <b>Consommation d'énergie et mix énergétique</b> Paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				Page 205
ESRS E1-5 <b>Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique</b> Paragraphe 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				Page 205
ESRS E1-6 <b>Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES</b> Paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, Paragraphe 1, article 6 et article 8, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 201
ESRS E1-6 <b>Intensité des émissions de GES brutes</b> Paragraphe 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 204
ESRS E1-7 <b>Absorptions de GES et crédits carbone</b> Paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non matériel
ESRS E1-9 <b>Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat</b> Paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 207
ESRS E1-9 <b>Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique</b> Paragraphe 66, point a) ESRS E1-9 <b>Localisation des actifs importants exposés à un risque physique significatif</b> Paragraphe 66, point c)		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique			Non reporté – disposition transitoire

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-9 <b>Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique</b> Paragraphe 67, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers – Efficacité énergétique des sûretés			Non reporté – disposition transitoire
ESRS E1-9 <b>Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat</b> Paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		Non reporté – disposition transitoire
ESRS E2-4 <b>Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR</b> (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol Paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 <b>Ressources hydriques et marines</b> Paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Page 212
ESRS E3-1 <b>Politique en la matière</b> Paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Page 212
ESRS E3-1 <b>Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers</b> Paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 <b>Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée</b> Paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 <b>Consommation d'eau totale en m<sup>3</sup> par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres</b> Paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Page 214
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS E4-2 <b>Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables</b> Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 <b>Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers</b> Paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel



Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E4-2 <b>Politiques de lutte contre la déforestation</b> Paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E5-5 <b>Déchets non recyclés</b> Paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Page 224
ESRS E5-5 <b>Déchets dangereux et déchets radioactifs</b> Paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2- SBM3 – S1 <b>Risque de travail forcé</b> Paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S1 <b>Risque d'exploitation d'enfants par le travail</b> Paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 <b>Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme</b> Paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 233
ESRS S1-1 <b>Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail</b> Paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 233
ESRS S1-1 <b>Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains</b> Paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Page 233
ESRS S1-1 <b>Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail</b> Paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				Page 232
ESRS S1-3 <b>Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes</b> Paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				Page 242
ESRS S1-14 <b>Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail</b> Paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	Page 238
ESRS S1-14 <b>Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies</b> Paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				Page 238
ESRS S1-16 <b>Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé</b> Paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	Page 238
ESRS S1-16 <b>Ratio de rémunération excessif du directeur général</b> Paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Page 240
ESRS S1-17 <b>Cas de discrimination</b> Paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S1-17 <b>Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE,</b> Paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 1, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S2 <b>Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur</b> Paragraphe 11, point b)	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 <b>Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme</b> Paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 <b>Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur</b> Paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				Page 250
ESRS S2-1 <b>Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE</b> Paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 250
ESRS S2-1 <b>Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail</b> Paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 250
ESRS S2-4 <b>Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur</b> Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 252
ESRS S3-1 <b>Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme</b> Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 256
ESRS S3-1 <b>Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE</b> Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 256
ESRS S3-4 <b>Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme</b> Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 258



Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR <sup>(a)</sup>	Référence pilier 3 <sup>(b)</sup>	Référence règlement sur les indices de référence <sup>(c)</sup>	Référence loi européenne sur le climat <sup>(d)</sup>	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S4-1 <b>Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finaux</b> Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 265
ESRS S4-1 <b>Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE</b> Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 265
ESRS S4-4 <b>Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme</b> Paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 267
ESRS G1-1 <b>Convention des Nations unies contre la corruption</b> Paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Page 281
ESRS G1-1 <b>Protection des lanceurs d'alerte</b> Paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Page 284
ESRS G1-4 <b>Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption</b> Paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 287
ESRS G1-4 <b>Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption</b> Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				Page 287

(a) (Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif aux informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (règlement relatif aux informations à fournir en matière de finance durable) (JO L 317 du 9 décembre 2019, p. 1).

(b) Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (Capital Requirements Regulation « CRR ») (JO L 176 du 27 juin 2013, p. 1).

(c) Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 relatif aux indices utilisés comme indices de référence dans des instruments et contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) n° 596/2014 (JO L 171 du 29 juin 2016, p. 1).

(d) Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat ») (JO L 243 du 9 juillet 2021, p. 1).

(e) Règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission du 17 juillet 2020 complétant le règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'explication, dans la déclaration de référence, de la manière dont les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont pris en compte dans chaque référence fournie et publiée (JO L 406 du 3 décembre 2020, p. 1).

(f) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19 décembre 2022, p. 1).

(g) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19 décembre 2022, p. 1).

Table des matières des exigences de publication

<b>E1 – Changement climatique</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>1. Émissions de GES</b> <b>2. Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>ESRS 2 GOV-3</b> – Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	§ 4.2.2.1
	<b>E1-1</b> – Plan de transition pour l’atténuation du changement climatique	§ 4.2.2.4
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.2.2
	<b>IRO-1</b> – Description des processus permettant d’identifier et d’évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	§ 4.1.2 et 4.2.2.2
	<b>E1-2</b> – Politiques liées à l’atténuation du changement climatique et à l’adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.8
	<b>E1-3</b> – Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	§ 4.2.2.3
	<b>E1-4</b> – Cibles liées à l’atténuation du changement climatique et à l’adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.4
	<b>E1-5</b> – Consommation d’énergie et mix énergétique	§ 4.2.2.7
	<b>E1-6</b> – Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	§ 4.2.2.4
	<b>E1-7</b> – Projets d’absorption et d’atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	§ 4.2.2.5
<b>E3 – Ressources hydriques et marines</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>4. Sobriété en eau</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>IRO-1</b> – Description des procédures d’identification et d’évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources hydriques et marines	§ 4.1.2
	<b>E3-1</b> – Politiques en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.3
	<b>E3-2</b> – Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.4
	<b>E3-3</b> – Cibles en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.5
	<b>E3-4</b> – Consommation d’eau	§ 4.2.3.6
<b>E4 – Biodiversité et écosystèmes</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>5. Sobriété foncière</b> <b>6. Biodiversité et écosystèmes</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>E4-1</b> – Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.3
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.2
	<b>IRO-1</b> – Description des procédures d’identification et d’évaluation des incidences, risques, dépendances et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.1.2
	<b>E4-2</b> – Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.4
	<b>E4-3</b> – Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.5
	<b>E4-4</b> – Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.6
	<b>E4-5</b> – Métriques d’incidence liées à l’altération de la biodiversité et des écosystèmes	§ 4.2.4.7
<b>E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>7. Rénovation – reconversion de bâtiments</b> <b>8. Tri et valorisation des déchets</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>IRO-1</b> – Description des procédures d’identification et d’évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l’utilisation des ressources et à l’économie circulaire	§ 4.1.2
	<b>E5-1</b> – Politiques en matière d’utilisation des ressources et d’économie circulaire	§ 4.2.5.3
	<b>E5-2</b> – Actions et ressources relatives à l’utilisation des ressources et à l’économie circulaire	§ 4.2.5.4
	<b>E5-3</b> – Cibles relatives à l’utilisation des ressources et à l’économie circulaire	§ 4.2.5.5
	<b>E5-4</b> – Ressources entrantes	§ 4.2.5.6
	<b>E5-5</b> – Ressources sortantes	§ 4.2.5.7



<b>S1 – Personnel de l'entreprise</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>11. Partage de la valeur 12. Environnement de travail 13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>SBM-2</b> – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.1.1
	<b>S1-1</b> – Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	§ 4.3.1.2
	<b>S1-2</b> – Processus d'interaction au sujet des incidences avec le personnel de l'entreprise et ses représentants	§ 4.3.1.3
	<b>S1-3</b> – Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	§ 4.3.1.4
	<b>S1-4</b> – Actions concernant les incidences importantes sur le personnel de l'entreprise, et approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	§ 4.3.1.5
	<b>S1-5</b> – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.1.6
	<b>S1-6</b> – Caractéristiques des salariés de l'entreprise	§ 4.3.1.7
	<b>S1-8</b> – Couverture des négociations collectives et dialogue social	§ 4.3.1.8
	<b>S1-9</b> – Indicateurs de diversité	§ 4.3.1.9
	<b>S1-10</b> – Salaires décents	§ 4.3.1.2
	<b>S1-11</b> – Protection sociale	§ 4.3.1.2
	<b>S1-13</b> – Indicateurs de la formation et du développement des compétences	§ 4.3.1.2
	<b>S1-14</b> – Indicateurs de santé et de sécurité	§ 4.3.1.2
	<b>S1-15</b> – Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	§ 4.3.1.2
<b>S1-16</b> – Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	§ 4.3.1.2	
<b>S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>14. Garanties sociales sur la chaîne de valeur</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>SBM-2</b> – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.2.2
	<b>S2-1</b> – Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.3
	<b>S2-2</b> – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.4
	<b>S2-4</b> – Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	§ 4.3.2.5
	<b>S2-5</b> – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.2.6
<b>S3 – Communautés affectées</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>15. Impact sur les communautés locales 16. Retombées économiques 17. Transformation urbaine 18. Mixité sociale et générationnelle</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>SBM-2</b> – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.3.2
	<b>S3-1</b> – Politiques relatives aux communautés locales	§ 4.3.3.3
	<b>S3-2</b> – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés locales	§ 4.3.3.4
	<b>S3-3</b> – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés locales de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.3.4
	<b>S3-4</b> – Actions concernant les incidences importantes sur les communautés locales, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	§ 4.3.3.5
<b>S3-5</b> – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.3.6	

<b>S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>19. Pouvoir d'achat client</b>	
	<b>20. Information, sécurité, et bien-être des occupants et usages</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>SBM-2</b> – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	<b>SBM-3</b> – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.4.2
	<b>S4-1</b> – Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	§ 4.3.4.3
	<b>S4-2</b> – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	§ 4.3.4.4
	<b>S4-4</b> – Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	§ 4.3.4.5
	<b>S4-5</b> – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.4.6
<b>G1 – Conduite des affaires</b>		
<b>Enjeux Altarea</b>	<b>9. Culture d'entreprise – Gouvernance</b>	
	<b>10. Conduite des affaires</b>	
<b>Exigences de publication</b>	<b>IRO-1</b> – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	§ 4.1.2 et §4.4.1.1
	<b>G1-1</b> – Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	§ 4.4.1.2
	<b>G1-2</b> – Gestion des relations avec les fournisseurs	§ 4.4.1.3
	<b>G1-3</b> – Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	§ 4.4.1.4
	<b>G1-4</b> – Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	§ 4.4.1.5
	<b>G1-5</b> – Influence politique et activités de lobbying	§ 4.4.1.6
	<b>G1-6</b> – Pratiques en matière de paiement	§ 4.4.1.7

En résultat de l'analyse de double matérialité, Altarea ne reporte pas sur l'ESRS E2 Pollution. Pour autant, des informations relatives à la pollution sont présentées dans le cadre des informations à produire en application de l'article 8 du règlement taxonomie (voir section 4.2.1).

## 4.2 Informations environnementales

### 4.2.1 Informations relatives à la taxonomie

Altarea se positionne comme un pionnier dans la mesure de sa performance environnementale. Le taux d'alignement de son chiffre d'affaires consolidé est désormais un indicateur clé pour évaluer la durabilité de son modèle opérationnel, compte tenu de son caractère multicritère.

La grille d'analyse de la taxonomie met en lumière les efforts engagés par le Groupe depuis de nombreuses années pour garantir la qualité environnementale de ses actifs commerciaux et de ses opérations de promotion.

Cet indicateur a été intégré depuis maintenant trois ans à la feuille de route stratégique d'Altarea, avec l'ambition d'atteindre – et désormais de maintenir – un chiffre d'affaires

très majoritairement aligné à la taxonomie<sup>(1)</sup>. Des objectifs d'alignement ont également été inclus dans la rémunération des collaborateurs et de la Gérance<sup>(2)</sup>.

Depuis fin juillet 2023, toutes les lignes de crédit corporate (nouvelles ou renouvelées) comportent une clause liant l'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie.

Pour cet exercice, Altarea publie son niveau d'éligibilité et son niveau d'alignement sur les 6 objectifs environnementaux pour le Chiffre d'affaires, les Capex et les Opex consolidés du Groupe.

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

### Chiffre d'affaires

#### Réconciliation avec les données consolidées<sup>(3)</sup>

Le chiffre d'affaires Groupe correspond au chiffre d'affaires net consolidé tel que présenté selon IAS 1-82<sup>(4)</sup> à l'exclusion des éléments suivants :

- *joint-ventures* selon IFRS 11 ;
- *associates* selon IAS 28 (mais KPIs additionnels possibles concernant les sociétés mises en équivalence à condition de fournir les réconciliations) ;
- chiffre d'affaires des activités abandonnées et IFRS 5 ;
- produits liés à des subventions.

Le chiffre d'affaires est composé des trois éléments suivants (cf. annexe 1 « États financiers ») :

- chiffre d'affaires du Groupe ;
- revenus locatifs bruts ;
- prestations de services externes.

Détail Chiffre d'affaires Groupe (en millions d'euros)	2025	2024
<b>Total</b>	<b>2 075,6</b>	<b>2 768,5</b>
dont revenus locatifs	246,2	243,5
dont chiffre d'affaires	1 772,4	2 466,3
dont prestations de services externes	57,0	58,7

<sup>(1)</sup> Altarea a fait partie des huit entreprises françaises ayant soumis une résolution Say on Climate dès leur assemblée générale annuelle 2025. Source : Bilan du Say on Climate français 2025, par le Forum pour l'Investissement Responsable.

<sup>(2)</sup> À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe et dans les critères de rémunération variable de la Gérance (Say on Pay)

<sup>(3)</sup> Données consolidées au 31 décembre 2025.

<sup>(4)</sup> Tel que défini à l'article 2 de la Directive 2013/34/EU : montant résultant de la vente de produits et de la prestation de services, déduction faite des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

## Chiffre d'affaires éligible

Au regard de ses activités, le groupe Altarea est éligible à la taxonomie au sens des secteurs « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments », ces secteurs pouvant contribuer substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

### Répartition des secteurs d'activité de la taxonomie par métier du groupe Altarea

	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
Logement	✓	✓	
Immobilier d'entreprise	✓	✓	✓
Commerce			✓

Les mêmes activités intitulées « 3.1 Construction de bâtiment neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » peuvent aussi contribuer substantiellement à l'objectif de « transition vers une économie circulaire » et en ce sens sont éligibles à cet objectif environnemental.

	3.1. Construction de bâtiments neufs	3.2. Rénovation de bâtiments existants
Logement		✓
Immobilier d'entreprise	✓	✓
Commerce		

Les activités de construction neuve et de rénovation sont principalement évaluées sur leur capacité à atténuer le changement climatique et à s'adapter à celui-ci. Les critères incluent la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Cependant, cette activité peut avoir des impacts négatifs sur la biodiversité, l'eau et la pollution, notamment par la destruction d'habitats naturels, la consommation d'eau et la génération de déchets. Ainsi, bien qu'elle puisse contribuer à certains objectifs environnementaux, elle peut ne pas répondre pleinement aux critères de protection de la biodiversité, de l'eau et de la pollution.

De même, l'activité de gestion d'actifs se concentre sur l'investissement dans des projets et des entreprises qui respectent les critères de durabilité. Les critères de la taxonomie pour la gestion d'actifs incluent la transparence et la

divulgaration des impacts environnementaux, mais ils ne garantissent pas nécessairement une contribution substantielle directe aux objectifs de biodiversité, d'eau et de pollution.

Ainsi, bien que ces activités puissent contribuer à certains objectifs environnementaux, comme nous avons pu le voir plus haut, elles peuvent ne pas répondre pleinement aux critères stricts de la taxonomie pour la biodiversité, l'eau et la pollution en raison de leurs impacts potentiels et de la nature indirecte de leurs contributions.

Au titre de l'exercice 2025, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 97,7 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2025 du Groupe.

### Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2025 à la taxonomie par secteur

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,6
CA éligible	1 630,5	144,2	252,6	2 027,4
% CA consolidé	99,1 %	98,5 %	89,1 %	97,7 %

Concernant le chiffre d'affaires, seules les activités de services et de MOD sur la promotion immobilière ne sont pas éligibles à la taxonomie.

Concernant les prestations de services externes, seules sont éligibles celles correspondant :

- à des honoraires d'asset management sur des bureaux ou de centres commerciaux dans lesquels le Groupe détient des parts ;
- aux revenus liés à l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu à Paris ;

Ainsi :

- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » provient de la promotion immobilière du Groupe relative à de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces)<sup>(1)</sup> ;
- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » provient principalement de l'activité de rénovation de bâtiments anciens (i.e. Histoire & Patrimoine)<sup>(2)</sup> ;
- Les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent de l'activité de foncière principalement<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Immeubles développés par Altarea en VEFA principalement.

<sup>(2)</sup> Bâtiments en restructuration/réhabilitation dépassant les seuils de « rénovation majeure » selon les réglementations locales en matière de construction transposant la directive 2010/31/UE (travaux s'élevant à au moins 25 % de la valeur totale de l'actif, hors terrain, ou concernant plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment).

<sup>(3)</sup> Correspond aux revenus locatifs des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea a en grande majorité la gestion.

## Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2025, 73,9 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea est aligné selon les règles de la taxonomie.

### Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2025 à la taxonomie par secteur

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	1 645,5	146,4	283,6	2 075,6
CA aligné	1 242,0	110,2	181,2	1 533,4
% CA consolidé	75,5 %	75,3 %	63,9 %	73,9 %

L'approche pragmatique retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une analyse exhaustive des opérations/actifs du Groupe dont l'activité est éligible à la taxonomie selon deux principaux critères : la performance énergétique comme critère prioritaire et le critère déchet comme critère secondaire.

Depuis deux ans toute nouvelle opération de promotion immobilière rentre dans un processus d'alignement. Ainsi, d'importants moyens ont été déployés afin de mettre en place un processus robuste de collecte et de vérification des documents de preuve dans chacune des activités du Groupe. En plus de déployer une gestion documentaire digitalisée sur l'ensemble de la promotion immobilière, des processus de contrôle et de *reporting* ont été intégrés dans chacune des marques avec des référents ainsi que plusieurs niveaux de contrôle. En effet, dans chacune des marques, les opérationnels ont pour responsabilité de documenter régulièrement les dossiers de preuve sur leurs opérations. Les équipes techniques/exploitation centrales doivent contrôler, fiabiliser ces preuves et produire un *reporting* trimestriel à destination de la direction de la performance. Cette dernière vérifie la documentation et consolide le *reporting* pour intégration dans les publications trimestrielles du Groupe.

Après études des dossiers présélectionnés, 299 projets/actifs ont été analysés et considérés comme alignés. Les revenus de ces opérations correspondent au 73,9 % de chiffre d'affaires aligné.

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

Sur ce dernier point, l'analyse réalisée et la méthode mise en œuvre par le Groupe couvrent les quatre domaines suivants : droits humains (politique droits humains existante et cartographie des risques droits humains et processus de due diligence), lutte contre la corruption, fiscalité et éthique des affaires.

Le Groupe a mis en place des procédures de diligence raisonnable afin d'identifier, de prévenir, d'atténuer ou de remédier aux incidences négatives réelles et potentielles liées à ses opérations (ces éléments sont précisés à la section « G1-1 – Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise »).

Notamment :

- sur le thème Droits humains :
  - signature d'une Charte éthique (2022) :
    - signé par directeur conformité/contrôle et audit interne & DRH,
    - document remis à tous les nouveaux entrants du groupe Altarea ;

- intégration d'une Charte achats responsables en annexe de tous les nouveaux CCG (Cahier des Clauses Générales) (mai 2020) :
  - intégration d'un engagement de non-recours au travail illégal au sein des exigences sociales,
  - intégration d'un engagement de non-recours au travail des enfants au sein des exigences sociales,
  - mise à jour de la politique achats responsables en 2023 ; la conformité des fournisseurs est contrôlée lors du dossier d'agrément ;
- une analyse macro des achats par nature/montant et entités du groupe Altarea (2025) a été effectuée – un contrôle et une analyse détaillée fournisseurs par fournisseurs sont effectués par les directions des achats dans les marques (solvabilité et Sapin 2). Une analyse plus détaillée et consolidée de cartographie des achats est prévue et doit être travaillée dans les prochaines années ;
- sur le thème lutte contre la corruption :
  - mise en place de contrôles et de plans d'action renforcés pour les populations jugées particulièrement sensibles,
  - mise en place d'une procédure de signalement et de détection des risques potentiels de corruption,
  - la cartographie des risques de corruption est mise à jour régulièrement,
  - la charte éthique indique l'interdiction de paiements de facilitation,
  - les sujets de lutte contre la fraude, le blanchiment, le financement du terrorisme et la corruption sont traités dans le cadre de multiples plans d'actions : formation spécifique des ressources humaines, plan de sensibilisation des collaborateurs, Campagne de communication récurrentes sur le sujet, cartographie, dispositifs d'alerte, etc. ;
- sur le thème éthique des affaires :
  - Altarea réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur, ce qui limite le potentiel de dépendance économique. Par ailleurs, le Groupe a mis en place une démarche de contrôle de la dépendance économique sur d'autres typologies d'achats (notamment marketing/Pub) ;
- sur le thème de la fiscalité<sup>(1)</sup> :
  - le Groupe s'attache à respecter les réglementations fiscales applicables dans tous les pays où il est implanté. Il dépose chaque année auprès de l'administration française une déclaration fiscale « Pays par pays » (CBCR) conforme à la norme établie par l'OCDE et l'Union européenne visant à lutter contre l'optimisation et la fraude fiscale,

<sup>(1)</sup> Du fait notamment de son statut fiscal, le groupe Altarea est peu sujet aux risques fiscaux.

- le Groupe n'a aucun intérêt financier direct et ne procède à aucun investissement, ni aucune opération, dans les pays figurant sur les listes noire et grise des paradis fiscaux établies par l'UE, ou sur la liste des pays ou territoires non coopératifs établie par le Groupe d'Action Financière (GAFI). Pour rappel, Altarea a opté pour le statut SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal particulier, notamment en termes d'obligations distributives (cf. § 8.1.2.3), dont le respect est suivi par une équipe d'experts fiscaux interne et externe,
- pour certaines questions ou opérations complexes le Groupe s'entoure de conseils fiscaux de premier rang et échange avec les autorités fiscales. Altarea assure un suivi attentif des contrôles et litiges fiscaux.

Aucune controverse n'est liée aux quatre domaines mentionnés plus haut.

**Taux d'alignement à la taxonomie du chiffre d'affaires sur l'exercice 2025**

KPI	Chiffre d'affaires		Objectifs environnementaux alignés										
	Code	Éligibilité %	Alignement		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire	Activités alignées sur éligibles
Exercice 2025			M€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	100,0 %	1 242,0	59,8 %	59,8 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	76,2 %
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	100,0 %	110,2	5,3 %	5,3 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	T	76,4 %
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	100,0 %	—	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	H	—	— %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100,0 %	181,2	8,7 %	8,7 %	— %	— %	— %	— %	— %	—	—	71,7 %
<b>Total aligné par objectif</b>					<b>73,9 %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>			
<b>TOTAL KPI</b>		<b>97,7 %</b>	<b>1 533,4</b>	<b>73,9 %</b>	<b>73,9 %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>75,6 %</b>

À ce stade et au vu des connaissances actuelles de l'interprétation des critères liés à l'objectif de « transition vers une économie circulaire », le Groupe n'a pas aligné de projets à cet objectif.

Le Groupe ne retient qu'un seul objectif au titre duquel vont être comptabilisés les chiffres d'affaires éligibles et alignés. Aucun double comptage n'a été fait.

## CapEx

### Réconciliation avec les données consolidées

Les CapEx correspondent à l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice, considérés avant dépréciation, amortissement et toute réévaluation, y compris celles résultant de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné et à l'exclusion des ajustements de juste valeur. Est également concernée l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles résultant de regroupements d'entreprises.

Ainsi, les CapEx au dénominateur du ratio incluent les coûts comptabilisés selon :

- IAS 16 Immobilisations corporelles ;
- IAS 38 Immobilisations incorporelles ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle de la juste valeur) ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle du coût) ;
- IFRS 16 Contrats de location.

Détail des Capex Groupe (en millions d'euros)	2025	2024
<b>Total</b>	<b>229,5</b>	<b>84,9</b>
<i>dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)</i>	36,4	20,2
<i>dont Immeubles de placement (évalués au coût)</i>	76,0	20,0
<i>dont IAS 16 Immobilisation corporelles</i>	104,5	26,9
<i>dont IAS 38 Immobilisations incorporelles</i>	4,4	5,0
<i>dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)</i>	7,3	10,8
<i>dont Droits d'utilisation (véhicules)</i>	0,9	2,0

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 229,5 millions d'euros.

### CapEx éligibles

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

- 6.5 « Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires »<sup>(1)</sup> ;
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. »<sup>(2)</sup> ;
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments »<sup>(3)</sup>.

Ces activités se répartissent comme suit :

	2025	6.5 - Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	7.6 - Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.	7.7 -Acquisition et propriété de bâtiments
<b>Total CAPEX éligibles (en M€)</b>	<b>225,1</b>	<b>0,9</b>	<b>77,6</b>	<b>146,6</b>
<i>dont Immeubles de placement (évalués en juste valeur)</i>	36,4		0,0	36,4
<i>dont Immeubles de placement (évalués au coût)</i>	76,0		0,0	76,0
<i>dont IAS 16 Immobilisation corporelles</i>	104,5		77,6	26,9
<i>dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)</i>	7,3		0,0	7,3
<i>dont Droits d'utilisation (véhicules)</i>	0,9	0,9	0,0	0,0
<b>Total CAPEX non éligibles (en M€)</b>	<b>4,4</b>			
<i>dont IAS 38 Immobilisations incorporelles</i>	4,4			
<b>TOTAL CAPEX (EN M€)</b>	<b>229,5</b>			

Sur l'exercice 2025, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 98,1 % des CapEx du Groupe.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport aux CapEx consolidés 2025 du Groupe.

<sup>(1)</sup> Correspond à la flotte de véhicule du Groupe en leasing.

<sup>(2)</sup> Correspond à l'activité de développement de projets d'infrastructures photovoltaïques

<sup>(3)</sup> Correspond aux investissements effectués sur des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altarea assure en grande majorité la gestion.

## CapEx alignés

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

- **Catégorie A** : CapEx liés aux actifs déjà alignés sur la taxonomie européenne. Cette ressource vise à accroître les ressources allouées aux activités durables (voir la quasi-intégralité des Capex éligibles et alignés au titre de l'activité analysée) ;
- **Catégorie B** : Les CapEx liés aux actifs en transition vers l'alignement à la Taxonomie et donc inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimums ayant pour but l'expansion de l'activité alignée. Dans l'immobilier ce peut être l'alignement d'un parc existant selon l'activité d'acquisition et propriété de bâtiments par exemple, ou bien les processus permettant d'aligner les projets selon les activités de construction, de rénovation, ou de démolition.

- **Catégorie C** : CapEx liés aux activités économiques habitantes.

Ainsi, les CapEx alignés des activités 7.7 sont composés des catégories A et B. Tandis que les CapEx alignés de l'activité 7.6 ne sont que composés de CapEx de catégorie C.

Sur l'exercice 2025, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 74,4 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de la forte performance de la Foncière. Il représente aussi nos investissements dans le développement d'infrastructures photovoltaïques pour 77,6 M€.

### Taux d'alignement à la taxonomie des CapEx sur l'exercice 2025

Exercice 2025		Objectifs environnementaux alignés à la Taxonomie												
Activité économique	Code	Éligibilité		Alignement		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Catégorie activité habitante	Catégorie activité transitoire	Activités alignées sur éligibles
		%	M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	100,0 %	0,0	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	— %
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	100,0 %	77,6	33,8 %	33,8 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	H	0	33,8 %
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	100,0 %	93,1	40,6 %	40,6 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0	0	40,6 %
<b>Total aligné par objectif</b>					<b>74,4 %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>			
<b>TOTAL KPI</b>		<b>98,1 %</b>	<b>170,8</b>	<b>74,4 %</b>	<b>74,4 %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>— %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75,9 %</b>

Le tableau ci-dessous donne une vision synthétique des niveaux d'alignement 2025 du Groupe sur le Chiffre d'affaires ainsi que sur les CapEx :

### Synthèse de l'alignement 2025 à la Taxonomie

KPI	Total	Objectifs environnementaux										Part des activités non étudiées car considérées comme non-matériel		Alignement en 2024		
		Éligibilité		Alignement		CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	Part des activités habitantes	Part des activités Transitoires	%	M€	%
		M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%
Chiffre d'affaires	2 075,6	97,7 %	1 533,4	73,9 %	73,9 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	7,1 %	— %	1 899,8	68,6 %
CAPEX	229,5	98,1 %	170,8	74,4 %	74,4 %	— %	— %	— %	— %	— %	33,8 %	— %	— %	— %	51,6	61,8 %
OPEX	3,0	— %	0,0	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %	0,0	— %

## Prochaines étapes

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées ces dernières années et sont notamment en avance sur certains domaines comme celui de la pollution. Cela a permis à Altarea de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

## Cadre réglementaire

Textes de la Commission Européenne servant de référence :

- règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 ;
- annexe I complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil en définissant les critères d'examen technique permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un des autres objectifs environnementaux ;
- FAQ sur le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020, du 19 décembre 2022 ;
- règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission européenne du 4 juillet 2025 (JOUE L du 8 janvier 2026) modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission européenne du 4 juin 2021 ainsi que le règlement délégué (UE) 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023 ;
- acte délégué 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 par des critères d'examen technique supplémentaires permettant de déterminer à quelles conditions certaines activités économiques peuvent être considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si ces activités ne causent de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

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

1. l'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;
2. l'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;
3. l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;
4. la transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;
5. la prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;
6. la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes : BIO (*biodiversity and ecosystems*).

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

## Principes et méthodes taxonomiques

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

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

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

L'activité de promotion d'Altarea est éligible aux activités de la Taxonomie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » puisque le Groupe réalise des projets et aussi des rénovations importantes via notamment sa marque Histoire & Patrimoine et son activité de bureau en Île-de-France. Cette activité est aussi éligible aux activités de la Taxonomie « 3.1 Construction de bâtiments neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » liées à l'objectif d'économie circulaire.

Pour cet exercice, chaque opération alignée au sens de la taxonomie a fait l'objet d'une collecte et d'une revue des documents de preuve existants.

### Critères de contribution substantielle #1a : atténuation du changement climatique

#### Promotion immobilière : construction neuve :

#### CCS #1 : NZEB – 10 %

La taxonomie européenne requiert d'atteindre un seuil de consommation d'énergie primaire correspondant à la NZEB – 10 % pour les bâtiments.

Pour les actifs soumis à la RT2012 (dépôt de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour le résidentiel et avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour le tertiaire), ce seuil correspond à la RT2012 – 10 %<sup>(1)</sup>.

Pour les actifs dont le permis de construire a été obtenu après le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour le résidentiel et après le 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour le tertiaire, la RE2020, du fait de son niveau d'exigence, permet l'atteinte du seuil de consommation fixé par la taxonomie européenne.

Si pour une même opération constituée de plusieurs bâtiments, certains bâtiments n'atteignent pas le seuil de la RT 2012 – 10 %, alors le chiffre d'affaires aligné de cette opération est calculé au prorata du nombre de lots alignés.

Activités concernées : *promotion, foncière post 31 décembre 2020*  
Périmètre : *résidentiel et non résidentiel*

#### CCS #2 : Tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique

Concernant l'étanchéité à l'air, le Groupe applique le texte de manière littérale. Le critère est revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Concernant l'intégrité thermique, la RT2012 et la RE2020 imposent des processus de contrôle de la qualité éprouvés et traçables au cours de la construction pour garantir l'intégrité thermique des bâtiments, pour le résidentiel et pour le tertiaire.

Ainsi, des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air sont réalisés sur les bâtiments (bon de commande en amont) et une revue des résultats de ces tests est systématiquement effectuée.

Ainsi, ces dispositions répondent au critère concernant l'intégrité thermique.

Activités concernées : *promotion, foncière post 31 décembre 2020*  
Périmètre : *résidentiel et non résidentiel*

<sup>(1)</sup> Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP.

## CCS #2 : Analyse de cycle de vie

La taxonomie européenne requiert la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie (ACV) suivant une méthode robuste et largement applicable, qui facilite ainsi la comparaison des résultats entre les secteurs et au sein de chaque secteur.

Les ACV suivant la norme EN 15978 (RT 2012) et les ACV préconisées dans le cadre de la RE2020 répondent à ce critère.

De plus, pour les actifs soumis à la RT 2012, des ACV complémentaires (réalisées a posteriori) ont été menées.

Le critère est ainsi revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

### Promotion immobilière : rénovation :

## CCS #1 : Rénovation conforme aux exigences applicables aux travaux de rénovation importants

L'ensemble des rénovations importantes du Groupe respectent les exigences de la RT Globale ou de la RT élément par élément applicables à ce type d'opérations. Ces exigences viennent appliquer celles de la directive européenne sur la performance énergétique du bâtiment, validant ainsi le critère dans son ensemble, dès lors qu'un permis de construire est déposé et validé.

L'activité de rénovation de patrimoine historique (Histoire & Patrimoine) distingue deux cas :

- les bâtiments construits avant 1948 : conformité avec la RT existant par élément ;
- les bâtiments construits après 1948 : conformité avec l'arrêté du 13 juin 2008.

Activités concernées : rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

### Foncière

## CCS #1 : DPE A/TOP 15 % Cep ou critère applicable à l'activité 7.1

Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, celui-ci doit avoir un DPE A ou appartenir au top 15 % du parc immobilier national ou régional. Plusieurs benchmarks de marché existent. Pour l'exercice 2024, le Groupe a choisi l'index ESG 2024<sup>(1)</sup> comme benchmark du top 15 %. Ce benchmark permet au Groupe d'avoir un référentiel partagé sur la France mais aussi sur ses autres implantations. Il permet aussi la comparaison avec les autres principaux acteurs du marché.

La performance énergétique d'un actif, calculée sur une année complète (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024), est le reflet de sa consommation réelle. Ce calcul est composé :

- pour le numérateur, des consommations réelles d'électricité, de gaz, réseau chaud et froid et de fioul mais aussi des consommations d'énergie des parties communes et des preneurs desservis par les équipements communs (hors électricité pour les preneurs et hors preneurs non desservis) ;
- pour le numérateur, des surfaces (en m<sup>2</sup> GLA) du bâti commun (hors parking intérieur ou extérieur) et des surfaces liées aux consommations réparties sur les preneurs.

Activités concernées : foncière avant 31 décembre 2020

Périmètre : non résidentiel

<sup>(1)</sup> Index ESG publié par Deepki – Zone France = 151 kWh/m<sup>2</sup>/an – Espagne = 219 kWh/m<sup>2</sup>/an : <https://index-esg.com/fr/>.

## Gestion énergétique des bâtiments

Le décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels, dit décret BACS impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTB) pour les grands bâtiments tertiaires neufs (ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw) à compter de juillet 2021.

L'existence d'une GTB ou GTC sur nos actifs ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw est vérifiée actif par actif pour valider ce critère.

Activités concernées : foncière

Périmètre : non résidentiel

## DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

Voir chapitre sur l'adaptation

Activités concernées : promotion, rénovation, foncière

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

## DNSH #3 : Eau

### DNSH 3a : Débits d'eau

Le Groupe applique le texte de manière stricte. Ce critère est revu actif par actif sur le non résidentiel.

Une exception à cette règle est faite s'agissant des opérations en résidentiel qui font l'objet du régime transitoire (position de place selon notre connaissance du marché), lequel est appliqué à l'exercice en fonction de la date de dépôt de PC.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

### DNSH 3b : Protection des ressources en eau

La réglementation nationale couvre ce critère : tous les actifs sont dans la nomenclature IOTA (loi sur l'eau)

- la loi LEMA (2006) qui est la transposition française de la DCE (directive cadre sur l'eau de 2000 : Directive 2000/60/CE) sur laquelle se base l'article 2 points 22) 23) du règlement (UE) 2020/852, sur lequel se base lui-même le DNSH3b ;
- la loi LEMA (loi sur l'eau) concerne les opérations avec nomenclature IOTA (tous les projets d'Installation, Ouvrages, Travaux ou Activités) : tous les projets sont soumis à l'obligation de réaliser un dossier loi sur l'eau (DLE).

La loi LEMA répond à ce critère de la taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel, non résidentiel

## DNSH #4 : Économie circulaire

### DNSH 4a : Valorisation des déchets

#### Limite la production de déchets

Les opérateurs doivent limiter la production de déchets dans les processus relatifs à la construction et à la démolition, conformément au protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition. Ces éléments sont présents dans les SOGED (schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier) qui sont systématiquement intégrés dans les processus internes du Groupe ainsi que dans les chartes chantier signées par les partenaires sur les opérations du Groupe.

**Valorisation des déchets matières > 70 %**

*Promotion immobilière : construction neuve :*

Deux éléments permettent d'aligner les actifs du Groupe en promotion :

1. lorsque le chantier n'est pas initié, des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation des déchets matière à hauteur de 70 % (hors déchets dangereux et terres et cailloux classés non dangereux) sont signées par les fournisseurs et partenaires sur les chantiers du Groupe ;
2. si le chantier a débuté, une revue des registres des déchets chantier ou une attestation du centre de tri et de traitement permet de démontrer que la somme des déchets valorisés en matière depuis le début du chantier (construction et/ou démolition) est supérieure à 70 % des déchets du chantier.

**Promotion immobilière : rénovation**

Pour les actifs en rénovation sur des bâtiments anciens, la majeure partie des déchets générés sont issus du curage de bâtiments anciens (voire abandonnés) présentant un état sanitaire dégradé et limitant significativement la valorisation des déchets (contamination au plomb et parasite quasi systématique du fait de la date d'achèvement des immeubles). Des diagnostics PEMD effectués de manière systématique, sur les actifs supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, permettent d'estimer le volume maximal pouvant être valorisé.

*Activités concernées : promotion, rénovation*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

**DNSH 4b : Conception et techniques de construction favorisant la circularité**

Ce critère impose d'évaluer la conception des actifs du Groupe et des techniques de construction en démontrant que celui-ci est plus économe en ressources, plus adaptable ou flexible et plus démontable pour faciliter la réutilisation et le recyclage.

Ainsi, chaque actif est revu à l'aune des 4 sous critères suivants :

1. économe en ressources ;
2. adaptable ;
3. flexible ;
4. démontable.

Une note est produite actif par actif, pour apporter la preuve de son alignement.

*Activités concernées : promotion, rénovation*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

**DNSH #5 : Pollution****DNSH 5a : Produits dangereux pour la santé**

Le Groupe s'est engagé à démontrer que ses activités ne causent pas de préjudice important en matière de pollution. Ce critère, défini par l'Appendice C du Règlement délégué (UE) 2021/2139 modifié, impose de s'assurer que les activités n'entraînent pas la fabrication, la mise sur le marché ou

l'utilisation de substances chimiques dangereuses identifiées par six critères réglementaires (points a à f).

Les critères susnommés font chacun référence aux textes réglementaires suivants :

- Critère a) : Règlement (UE) 2019/1021 relatif aux polluants organiques persistants (POP) ;
- Critère b) : Règlement (UE) 2017/852 relatif au mercure et à ses composés (Convention de Minamata) ;
- Critère c) : Règlement (CE) n° 1005/2009 relatif aux substances qui appauvrissent la couche d'ozone ;
- Critère d) : Directive 2011/65/UE (RoHS) relative à la limitation de l'utilisation de certaines substances dangereuses dans les équipements électriques et électroniques ;
- Critère e) : Annexe XVII du règlement (CE) n° 1907/2006 (REACH) relative aux restrictions d'usage de substances chimiques ;
- Critère f) : Articles 57<sup>(1)</sup>, 59 et 33 du règlement REACH concernant les substances extrêmement préoccupantes (SVHC) de la liste candidate.

En ce qui concerne les critères a) à e), Altarea a fait appel à un expert pour analyser les produits mentionnés dans ces règlements. Cet expert a confirmé qu'ils sont en très grande majorité peu utilisés dans le secteur de la construction.

Par ailleurs, en tant que promoteur immobilier, Altarea se situe en aval d'une chaîne d'approvisionnement complexe et fragmentée. Le Groupe n'est pas fabricant de matériaux de construction mais prescripteur et donneur d'ordre auprès de multiples fournisseurs (entreprises de travaux, industriels, fabricants de matériaux et d'équipements). Cette position implique une dépendance vis-à-vis des informations fournies par les acteurs amonts de la chaîne de valeur.

**Démarche de conformité mise en oeuvre :**

Pour répondre aux exigences de l'Appendice C, Altarea a déployé depuis 2023 un dispositif structuré visant à prévenir l'introduction de substances dangereuses dans ses opérations de construction et de rénovation :

**1. Renforcement des processus d'achat**

Le Groupe a intégré progressivement dans ses contrats (lettres de marché et Cahier des Clauses Générales) des clauses de conformité à la liste candidate REACH.

Lors des points annuels ou autres réunions de travail, la direction technique achat demande aux industriels de l'informer sur toute mise à jour ou parution de FDES<sup>2</sup>, ou de confirmer la liste des FDES en cours.

Une formation sur la réglementation REACH a été dispensée à la direction technique achat en 2025. Le déploiement d'une nouvelle formation doit être mise en place par l'Académie Altarea à l'attention des « acheteurs », en 2026. Par ailleurs, une ligne d'assistance téléphonique (gérée par un cabinet d'expertise) a été mise à disposition des collaborateurs du Groupe afin de les accompagner dans l'analyse des potentielles réponses des fournisseurs sur ce sujet.

<sup>(1)</sup> Les substances suivantes peuvent être incluses dans l'annexe XIV conformément à la procédure prévue à l'article 58 : a) les substances répondant aux critères de classification comme substances cancérigènes, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.6, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; b) les substances répondant aux critères de classification comme substances mutagènes sur les cellules germinales, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.5, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; c) les substances répondant aux critères de classification comme substances toxiques pour la reproduction, de catégorie 1A ou 1B, ayant des effets néfastes sur la fonction sexuelle et la fertilité ou sur le développement, conformément à l'annexe I, section 3.7, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; d) les substances qui sont persistantes, bioaccumulables et toxiques conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; e) les substances qui sont très persistantes et très bioaccumulables, conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; f) les substances, – telles que celles possédant des propriétés perturbant le système endocrinien ou celles possédant des propriétés persistantes, bioaccumulables et toxiques ou très persistantes et très bioaccumulables, qui ne remplissent pas les critères visés aux points d) ou e) – pour lesquelles il est scientifiquement prouvé qu'elles peuvent avoir des effets graves sur la santé humaine ou l'environnement qui suscitent un niveau de préoccupation équivalent à celui suscité par l'utilisation d'autres substances énumérées aux points a) à e) et qui sont identifiées, au cas par cas, conformément à la procédure prévue à l'article 59.

<sup>(2)</sup> Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES)

**2. Analyse technique approfondie en 2025**

En 2025, Altarea a mandaté un cabinet d'expertise pour :

- Mettre à jour son analyse de conformité de ses processus et activités aux six critères de l'Appendice C. Cette analyse a consisté d'une part à surveiller les FDES pour les familles de produits concernés par le secteur de la construction ;
- Échanger avec les acteurs les plus représentatifs du marché de certaines familles de produits (sans FDES) pour vérifier la présence de SVHC, l'absence de substitution et l'utilisation des produits dans des conditions contrôlées ;
- Identifier les substances hautement pertinentes pour le secteur de la construction nécessitant une vigilance prioritaire (amiante, plomb, cadmium, chrome hexavalent, formaldéhyde, diisocyanates, etc.), les restrictions moyennement ou faiblement pertinentes nécessitant une vérification au cas par cas.

Cette analyse a fourni les résultats suivants :

Les articles appartenant aux familles « Ascenseurs », « CFO/CFA » et « CVC Ventilation » contiennent plusieurs SVHC en quantités supérieures aux seuils REACH.

En particulier, le plomb est la substance qu'on retrouve dans la totalité des catégories d'articles de ces trois marchés, en quantité supérieure au seuil REACH.

La directive RoHS<sup>(1)</sup>, qui concerne tous les équipements électriques et électroniques (couvrant le périmètre des ascenseurs, équipements CFO/CFA et de CVC), autorise l'utilisation de SVHC dans des quantités contrôlées.

Du point de vue des industriels interrogés, la substitution des SVHC identifiées paraît impossible. Les industriels interrogés sont incontournables compte tenu de leur part de marché et leurs concurrents ont très probablement les mêmes substances SVHC dans leurs produits.

Compte tenu de ces éléments, Altarea a conclu qu'il n'existe pas de substances ou de technologies de remplacement appropriées sur le marché pour ces articles.

**3. Perspective d'amélioration**

Dans une logique d'amélioration continue, Altarea prévoit de renforcer son dispositif selon plusieurs axes :

- Extension de la couverture contractuelle : intégration progressive de clauses relatives aux critères a) à e) dans les nouveaux contrats
- Intégration dans le cahier des charges achats responsables : ajustement des exigences relatives aux produits issus de la déconstruction et aux fins de série
- Poursuite de la démarche de circularisation des fournisseurs pour les familles de produits identifiées comme prioritaires
- Actualisation régulière des analyses : mise à jour annuelle des analyses FDES pour tenir compte des évolutions réglementaires et des nouvelles publications dans la base INIES

**4. Conclusion**

Le Groupe fait ses meilleurs efforts pour prévenir par tous les moyens raisonnables l'introduction de substances dangereuses, en combinant :

- Des clauses contractuelles visant les substances identifiées comme préoccupantes
- Une surveillance active des FDES et FDS

- Une recherche systématique de solutions de substitution en cas d'identification d'une substance préoccupante
- Un renforcement continu des compétences des équipes techniques

Altarea poursuit ses efforts pour renforcer la traçabilité des substances chimiques dans ses opérations, anticiper les évolutions réglementaires et contribuer à la transition vers des pratiques de construction plus respectueuses de l'environnement et de la santé.

*Activités concernées : promotion, rénovation*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

**DNSH 5b : Formaldéhyde et COV cancérigènes**

Pour les COV cancérigènes (benzène), la loi française impose le même seuil que la taxonomie (cf. arrêté du 30 avril 2009 relatif aux conditions de mise sur le marché des produits de construction et de décoration contenant des substances cancérigènes, mutagènes ou reprotoxiques de catégorie 1 ou 2).

Pour les formaldéhydes, les seuils de la taxonomie correspondent aux étiquettes de produits A et A+ (cf. arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction).

Ce critère est vérifié actif par actif.

*Activités concernées : promotion, rénovation*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

**DNSH 5c : Analyse de pollution des sols**

La loi ALUR impose pour un terrain répertorié en SIS<sup>(2)</sup> (art. L. 556-2 du Code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (art. L. 556-1 du Code de l'environnement) que le maître d'ouvrage fournisse dans la demande de permis de construire ou d'aménager une attestation (i) garantissant la réalisation d'une étude des sols réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et (ii) confirmant la bonne en compte de cette étude dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Sur cette base, la loi ALUR couvre ce critère de la Taxonomie.

De plus, pour toutes les BU, si un doute existe sur l'historique du sol, une telle analyse est systématiquement réalisée.

*Activités concernées : promotion*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

**DNSH 5d : Bruit, poussière et polluants**

Le Groupe a mis en place des chartes chantier au-delà du Code de la santé publique (article R. 1336-10) relatif au bruit et de l'ordonnance n° 2020-700 du 10 juin 2020 relative à la surveillance des émissions des gaz polluants et des particules polluantes, permettant l'atteinte de ce DNSH.

Ce critère est vérifié actif par actif.

*Activités concernées : promotion, rénovation*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

<sup>(1)</sup> Restriction of Hazardous Substances Directive (RoHS)

<sup>(2)</sup> Un terrain est répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (SIS) si les parcelles cadastrales qui le composent sont affectées totalement ou partiellement par une pollution connue par les services de l'État.

## DNSH #6 : Biodiversité

### DNSH 6a : Évaluation de l'impact sur l'environnement

Le code de l'environnement (article R. 122-2, rubrique 29) définit les cas pour lesquels une évaluation de l'impact sur l'environnement est nécessaire et répond ainsi au critère de la taxonomie.

Le Groupe prévoit d'effectuer des analyses complémentaires pour des opérations situées à proximité d'une zone Natura 2000.

Ce critère est vérifié actif par actif.

*Activités concernées : promotion (hors rénovation)*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

### DNSH 6b : Zones non constructibles

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que le règlement national d'urbanisme répondent à ce critère de la taxonomie.

*Activités concernées : promotion*

*Périmètre : résidentiel et non résidentiel*

## Limites des travaux effectués

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont par ailleurs sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement, notamment pour cet exercice, l'utilisation :

- d'un échantillon de matériaux, produits et fournisseurs déterminé par un expert pour vérifier les critères du DNSH Pollution ;
- d'outils spécifiques sur le critère d'adaptation des risques climatiques : Résilience de Cerqual ou Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) ;
- sur certaines opérations, d'estimations effectuées sur les données déchets de par la non disponibilité à date des clôtures des registres déchets du dernier mois de l'année en cours.

## 4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altarea place la lutte contre le changement climatique au cœur de sa stratégie. Le Groupe s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre et à renforcer la résilience de ses activités face aux risques physiques et de transition. Cette démarche repose sur une approche intégrée, combinant éco-conception, sobriété énergétique et innovation, afin de contribuer activement à la transition vers une économie bas carbone tout en créant de la valeur durable pour ses parties prenantes.

En complément, Altarea déploie des actions d'adaptation pour anticiper et limiter l'impact des aléas climatiques sur ses actifs et projets, en intégrant des solutions résilientes dans la conception et la gestion des opérations. Ces leviers viennent renforcer l'ambition globale du Groupe et garantir une contribution tangible à la lutte contre le changement climatique.

### 4.2.2.1 Gouvernance et Stratégie

#### Gouvernance

Les organes de Gouvernance d'Altarea chargés de définir et de mettre en œuvre les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique sont présentés dans la section "ESRS 2, Informations générales, chapitre Gouvernance". Il en est de même pour l'organisation mise en place pour faire progresser et diffuser ces politiques au sein du Groupe.

Ainsi, la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe, en collaboration avec la direction financière du Groupe,

assure la coordination et la cohérence du déploiement de ces politiques d'atténuation et d'adaptation.

Le déploiement opérationnel de ces actions est relayé par des référents RSE situés dans les Directions techniques/exploitation des marques/activités du Groupe. Ils ont aussi la charge de produire et d'effectuer un premier contrôle de cohérences des indicateurs du périmètre E1.

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financiers. Depuis 2021, des critères liés au climat sont intégrés dans le système de rémunération des collaborateurs du Groupe via l'accord d'intéressement. Les rémunérations variables annuelles et/ou long terme (BLT) des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également ces critères extra-financiers – ces éléments sont décrits dans la section [GOV-3] « Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ». Enfin les normes ou initiatives qu'Altarea s'engage à respecter sont décrites dans la politique environnementale (4.2.2.8 Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci), de même que leur mode de diffusion vis-à-vis des parties prenantes (voir chapitre SBM-2 de l'ESRS2).

## Stratégie

### Synthèse des enjeux et objectifs de l'ESRS E1

Le Groupe affiche des avancées concrètes dans la lutte contre le changement climatique : des objectifs ambitieux pour 2030 et des résultats déjà significatifs en 2025. Les progrès réalisés par périmètre témoignent d'un engagement fort qui confirment notre trajectoire vers une performance durable.

	Périmètre	Engagements / Cibles	2025	2024	Progression	Commentaires
ATTÉNUATION	Groupe	Réduire de 51 % à 56 % les émissions carbone entre 2019 et 2030	587 993	776 047	Dépassé ↑	En 2025 les émissions carbone sont de 588 milliers de tonnes de CO <sub>2</sub> e, soit une baisse de 63 % vs. 1 563 milliers de tCO <sub>2</sub> e en 2019
	Promotion	Réduire de 36 % à 42 % l'intensité carbone surfacique entre 2019 et 2030	1 002	1 155	Atteint ✓	En 2025 l'intensité surfacique est de 1 002 KgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> , soit une baisse de 36 % vs. 1 553 KgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> en 2019
	Foncière	Réduire de 15 % l'intensité carbone surfacique entre 2024 et 2030 en <i>location-based</i>	5,80	6,20	En cours ↻	En 2025 l'intensité surfacique est de 5,8 KgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> , soit une baisse de 7 % vs. 2024 <sup>1</sup>
	Corporate	Réduire de 15 % les émissions carbone entre 2024 et 2030 en <i>location-based</i>	2,8	3,1	En cours ↻	En 2025, les émissions carbone sont de 2,8 milliers de tonnes de CO <sub>2</sub> e, soit une baisse de 8 % vs. 2024 <sup>2</sup>
ADAPTATION	Promotion	Prendre en compte les risques climatiques physiques dans la programmation de 100 % de nos opérations immobilières	n/a	n/a	Atteint ✓	Toutes les nouvelles opérations lancées depuis début 2023 doit faire l'objet d'un audit des risques climatiques physiques et prendre en compte les résultats dans leur programmation
	Foncière	Mettre en place des actions d'adaptation aux risques climatiques sur l'ensemble de nos actifs sur le périmètre des opérations propres	n/a	n/a	En cours ↻	L'ensemble des actifs du périmètre des opérations propres ont pris en compte les risques projetés en 2030 – Un plan d'action est en cours de déploiement pour couvrir les risques projetés en 2050

#### 4.2.2.2 Impacts, Risques et Opportunités (SBM-3)

La lutte contre le changement climatique constitue un enjeu majeur pour Altarea, tant sur le plan opérationnel que stratégique. Les risques climatiques se manifestent sous deux formes complémentaires :

- risques physiques, liés à l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresses) et à leurs impacts sur les actifs immobiliers, les chantiers et les infrastructures. Ces événements peuvent entraîner des coûts supplémentaires de maintenance, des interruptions d'activité et une dégradation de la valeur des actifs ;
- risques de transition, résultant des évolutions réglementaires, fiscales et technologiques visant à accélérer la décarbonation de l'économie. Ils incluent la hausse des coûts des matériaux bas carbone, l'adaptation des procédés constructifs, ainsi que la pression croissante des parties prenantes pour des actifs conformes aux standards ESG.

Ces risques s'accompagnent également d'opportunités significatives : développement de solutions innovantes pour réduire l'empreinte carbone, valorisation des actifs durables, et accès à des financements verts. Altarea intègre ces enjeux dans sa stratégie afin de transformer les contraintes en leviers de performance et de résilience.

#### Méthodologie d'identification et Cartographie des risques et opportunités

Dans sa démarche d'identification et d'évaluation des impacts, des risques et des opportunités et de la manière dont ils interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur, le Groupe s'est basé sur l'analyse de double matérialité et de résilience réalisées sur le périmètre de ses opérations propres ainsi que sur sa chaîne de valeur amont et aval, tel que précisé dans ESRS 2 (Informations générales, paragraphe 1). L'analyse de double matérialité a permis d'identifier les principaux enjeux matériels d'Altarea liés au changement climatique.

(1) Un travail plus précis a permis de re-estimer les surfaces prises au dénominateur de l'intensité surfacique de la foncière. Ainsi, l'intensité surfacique 2024 publié (5,6 KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) a été réévalué à 6,2 KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le niveau de l'intensité surfacique de 2019 ne prenant pas en compte les fluides frigorigènes, l'objectif sur cet indicateur prendra comme année de référence, 2024.

(2) Le périmètre du calcul des émissions du corporate étant plus important (prise en compte d'un nombre plus important de postes du GhG Protocol) depuis 2024, les objectifs en valeur absolue sur le périmètre du Corporate prendra dorénavant en référence l'année 2024.

En face de ces enjeux matériels, des impacts, risques et opportunités matériels ont été identifiés et déclinés dans l'organisation d'Altaera :

Type	Description des IRO	Déclinaison dans l'organisation Altaera	
ADAPTATION	<b>Impacts positifs</b>	Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : intégration des effets du changement climatique dans la conception des opérations de promotion</li> <li>Aval : concentration des risques physiques favorisés par Altaera au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe (Promotion)</li> </ul>
	<b>Impacts négatifs</b>	Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altaera (îlots de chaleur, inondations, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : participation directe des projets de promotion développés par Altaera à l'aggravation des risques physiques concentrés dans une zone</li> <li>Aval : concentration des risques physiques favorisés par Altaera au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe (Promotion)</li> </ul>
	<b>Risque physique</b>	Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amont : interruption des chantiers en cas d'événements climatiques extrêmes – Opérations Propres : Retard sur les opérations de promotion en cours en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes</li> </ul>
	<b>Risque de transition</b>	Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amont : temps d'apprentissage et d'adaptation aux normes contraignantes requérant l'acquisition de nouvelles compétences sur les chantiers</li> <li>Opérations propres : transformation du modèle d'affaires du Groupe (produits, pratiques historiques, etc.) selon l'évolution du marché et de la réglementation Intégration des nouveaux coûts et nouvelles méthodes de conception et construction</li> </ul>
	<b>Risque de transition</b>	Nouvelles réglementations environnementales (RE2020, Décret tertiaire, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : adaptation de la stratégie globale du Groupe</li> </ul>
	<b>Risque de transition</b>	Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amont : fluctuation des coûts de production/transformation des matériaux et des coûts de construction</li> <li>Opérations propres : fluctuation des prix de l'énergie utilisée par le Groupe pour ses activités et ses bureaux</li> <li>Aval : fluctuation des coûts en énergie pour les occupants et utilisateurs des bâtiments développés ou exploités par le Groupe</li> </ul>
	<b>Opportunité</b>	Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : nouvelles sources de financement débloquées par l'alignement des activités du Groupe aux enjeux de durabilité</li> </ul>
	<b>Opportunité</b>	Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : développement de nouvelles activités durables</li> </ul>
	<b>Opportunité</b>	Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations propres : conservation de la valeur des actifs exploités par Altaera</li> </ul>
	ATTÉNUATION	<b>Impacts négatifs</b>	Émissions de GES des scopes 1 et 2 (en particulier : exploitation des actifs et bureaux et déplacement professionnels)
<b>Impacts négatifs</b>		Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommation d'énergie pendant la vie des bâtiments vendues (ICe), consommation des preneurs et des <i>data centers</i> , déplacements des collaborateurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aval : consommation d'énergie des bâtiments par les occupants (logements, commerces, entrepôts logistiques, <i>data centers</i>, etc.) Déplacements domicile-travail des collaborateurs</li> </ul>
<b>Impacts négatifs</b>		Émissions de GES liées au scope 3 dues à la fabrication de matériaux de construction (ICc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amont : extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altaera (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier, etc.)</li> </ul>

## Risques et opportunités physiques et de transition

La stratégie climatique du Groupe est pilotée de manière cohérente par la direction financière et la direction RSE. Toutefois, les outils, les méthodologies utilisées et les indicateurs calculés peuvent varier selon les activités, afin de répondre au mieux aux spécificités et aux exigences propres à chaque métier. Cette approche différenciée permet d'assurer une mise en œuvre efficace et adaptée de la stratégie à l'échelle de l'ensemble des opérations et des actifs du Groupe.

Cependant, toutes les évaluations des risques climatiques physiques ont été réalisées sur la base des scénarios climatiques du GIEC RCP 4.5 et RCP 8.5 :

- RCP 4.5 : scénario de stabilisation modérée ;
- RCP 8.5 : scénario d'émissions élevées, représentant une trajectoire de risques climatiques plus marqués.

Plusieurs horizons ont été étudiés sur la base de ces deux scénarios climatiques :

- pour la Promotion : 2041 et 2070 ;
- pour la Foncière : 2030, 2050 et 2090.

Dix risques physiques majeurs communs sont intégrés dans l'évaluation menée sur les opérations et actifs :

Aléas climatiques	
<b>Chaleur</b>	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)
	Vague de chaleur
	Feu de forêt
<b>Vent</b>	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)
<b>Eau</b>	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)
	Stress hydrique
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/ glace)
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)
<b>Masses solides</b>	Érosion côtière
	Subsidence (Retrait - Gonflement des Argiles)

Les autres risques climatiques physiques ont été écartés de l'analyse pour des raisons de pertinence en lien avec les activités du Groupe (Annexe 1).

### Focus Activité de Promotion

L'activité Promotion fait l'objet d'une évaluation systématique des risques climatiques susceptibles d'impacter ses opérations. Cette démarche couvre les activités de promotion du Groupe : construction neuve, rénovation, bureaux, logements, logistique et *data centers*.

Chaque risque est classé selon un niveau de criticité :

- 1 : risque fort et avéré ;
- 2 : risque moyen et avéré ;
- 3 : risque faible.

Cette classification permet de hiérarchiser les priorités d'action et d'adapter les mesures à mettre en œuvre pour chaque opération, en fonction de son exposition spécifique aux risques climatiques.

L'adaptation face aux risques climatiques physiques se fait au niveau de chaque opération, à travers une évaluation spécifique des risques en fonction de différents scénarios climatiques, et la définition des solutions mises en place pour y répondre.

Depuis deux ans, chaque opération de promotion immobilière menée par le Groupe doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation des risques climatiques en amont de l'acquisition foncière, via les outils RESILIENCE ou BAT-ADAPT.

L'évaluation permet d'identifier les solutions d'adaptation à intégrer dans la conception des opérations, en réponse aux effets anticipés du changement climatique. Ces mesures contribuent également à préserver la valeur des actifs situés dans des zones exposées à des risques physiques.

### Focus activité Foncière

Afin d'évaluer les risques climatiques physiques pesant sur ses actifs et définir les actions d'adaptation à mettre en œuvre, le Groupe a réalisé en 2025 un audit climatique couvrant l'ensemble de son patrimoine immobilier. Le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA et les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Cet audit s'est déroulé en deux phases distinctes :

- phase 1 : Analyse des risques ;
  - étude de l'évolution des aléas climatiques selon différents horizons temporels et scénarios climatiques comme précisés précédemment,
  - évaluation des impacts potentiels sur les processus critiques,
  - identification des actifs, processus et éléments les plus exposés au changement climatique ;
- phase 2 : Définition des actions ;
  - identification d'un catalogue de mesures pouvant être mis en œuvre.

L'étude des risques physiques (et opportunités) dans le cadre de l'analyse de résilience a permis de relever que :

- du fait de leur localisation, certains actifs sont tout particulièrement exposés aux évolutions futures du climat ;
- l'activité d'exploitation des centres commerciaux de la Foncière d'Altarea ne la rend pas de manière générique plus à risque que d'autres types activités, en dehors de l'enjeu spécifique lié à l'accueil du public ;
- les actifs d'Altarea sont notamment menacés par les événements extrêmes (feux de forêt, précipitations intenses, inondations (pluviale ou fluviale) et les tempêtes). Ces aléas pourront avoir un impact fort voire destructeur sur les bâtiments, les équipements, voire mettre en danger les employés et clients ;
- d'autres aléas, comme les vagues de chaleur ont un impact potentiellement moins destructeur mais peuvent venir éroder la rentabilité des actifs soit directement (augmentation des besoins en froid et surconsommation de certains équipements) soit indirectement (inconfort élevé en été dans les actifs non équipés par des systèmes de refroidissement actifs ou passifs pouvant réduire la fréquentation).

Ainsi, sur la base de ces résultats de l'analyse de résilience, des actions et des ressources d'atténuation en lien avec les risques physiques (et opportunités) et les risques de transition (pré-identifiés) ont été définies (cf. section [E1-3]). Comme précisé dans la section [E1-9], les incidences financières inhérentes à ces risques (et opportunités) ne sont pas abordées dans le cadre de cet exercice de publication.

Un risque net a été calculé en intégrant les actions d'adaptation et d'atténuation en cours de réalisation. Ces actions déjà mises en œuvre par le Groupe sont présentées dans le paragraphe suivant et leur déploiement se poursuit notamment sur la



Promotion et la Foncière. Elles permettent déjà d'agir sur les risques physiques principaux.

### Adaptation aux risques de transition

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

A date, il n'y a pas d'avancées significatives sur ce sujet. Les prochaines étapes concernant l'analyse des risques (et opportunités) de transition sont les suivantes :

1. identifier précisément les risques (et opportunités) qui pourraient avoir un impact sur le fonctionnement du Groupe et ses activités (en intégrant la chaîne de valeur). En cohérence avec la typologie définie par la TCFD, ces risques (et opportunités) peuvent être de quatre types : réglementations, marchés, technologies et réputation. Pour ce faire, une méthodologie serait de confronter les activités du Groupe aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP du GIEC). Ce travail impliquera un choix préalable des scénarios de transition à intégrer dans l'analyse ;
2. une fois cette identification systématique réalisée, une seconde étape consistera en la caractérisation de ces risques en termes d'impact et de coût. Ces résultats seront également mobilisés pour construire une stratégie de résilience cohérente intégrant risques (et opportunités) physiques, les risques (et opportunités) de transition et la stratégie d'atténuation.

### 4.2.2.3 Plan d'adaptation (E1-3)

Face aux impacts croissants du changement climatique, les opérations immobilières et les actifs fonciers d'Altarea intègrent des solutions concrètes pour anticiper et limiter les risques. Ces mesures couvrent les principaux risques identifiés précédemment, avec une stratégie progressive jusqu'en 2050.

## Adaptation des opérations de Promotion au changement climatique

Les principales actions d'adaptation sur les opérations de Promotion du Groupe sont les suivantes :

Risques	Actions actuelles
<b>Vague de chaleur et élévation des températures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intégration de systèmes d'occultation extérieurs (volets occultants, brise-soleils orientables, etc.)</li> <li>■ Poly-orientation des bâtiments</li> <li>■ Végétalisation des espaces urbains</li> <li>■ Intégration d'îlots de fraîcheur dans les opérations</li> <li>■ Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux pratiques de confort d'été avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de gestion des fortes chaleurs</li> <li>■ Enveloppe composée de matériaux à inertie thermique : l'enveloppe est composée de matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, brique de terre crue ou cuite) pour réduire l'apport de chaleur en été</li> </ul>
<b>Sécheresse et de mouvements de terrains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adoption fondation risque RGA (obligatoire) : adaptation aux enjeux de sols identifiés au travers du rapport géotechnique systématiquement réalisé (mission G2 AVP) et complétée par une G2 PRO selon les cas</li> <li>■ Arrosage adapté (multizone, programmation, récupération) : en présence d'espaces verts avec un système d'arrosage, celui-ci comporte au choix (i) un système d'arrosage « multizones » avec programmation ; (ii) un système d'arrosage avec programmation et équipé de sondes de pluie ou de sondes d'humidité, et (iii) un système d'arrosage avec système de récupération des eaux pluviales</li> </ul>
<b>Pluies intenses et inondations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Noues végétalisées et rétention d'eau (bassins et/ou en terrasse)</li> <li>■ Surélévation du bâti</li> <li>■ Imperméabilisation des sous-sols et renforcement des fondations</li> </ul>
<b>Vents violents</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rigidité de la structure : rigidité de la structure supérieure du bâtiment grâce au béton car cela permet également de limiter les risques d'effondrements liés à la pression de l'air en cas de tempêtes et vents violents</li> </ul>

Le Groupe considère que les actions de mitigation du risque climatique ne constituent pas un investissement additionnel spécifique. Ces actions sont pleinement intégrées dans l'ensemble des opérations de développement du Groupe, et leur coût n'est donc pas isolé ni chiffré séparément. Par ailleurs, le Groupe a décidé de mettre à jour sa politique d'adaptation et travaille à la structuration d'une politique systématique dès début 2026 sur deux piliers principaux :

- la mise en œuvre systématique de solutions de confort d'été ;
- la prise en compte du stress hydrique dans la conception des projets.

Ainsi, Altarea vise à apporter une réponse optimale aux défis posés par le changement climatique, en adaptant ses actions aux spécificités territoriales et aux enjeux environnementaux.

## Adaptation des actifs foncière au changement climatique

L'adaptation des actifs foncière sur le scénario 8.5 et à un horizon 2030 est déjà prise en compte sur les actifs au périmètre des opérations propres du Groupe. Le tableau ci-dessous regroupe la liste non exhaustive des solutions<sup>(1)</sup> mises en œuvre sur les actifs du Groupe. Ces investissements ont déjà été totalement mobilisés pour la mise en œuvre des mesures d'adaptation. Les CapEx correspondants ayant été consommés au moment de leur réalisation, ils ne figurent plus aujourd'hui dans les bilans du Groupe.

Risques	Actions actuelles
<b>Actions Organisationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les équipes projet doivent intégrer et démontrer dans les comités d'engagement la prise en compte des risques climatiques significatifs dès la conception des opérations immobilières</li> <li>■ Contrat avec un prestataire externe pour le suivi des événements météorologiques</li> </ul>
<b>Actions techniques contre les inondations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Présence de bassins de rétention dans la commune, et de solutions de gestion des eaux pluviales pour stocker l'eau sur site</li> <li>■ Pompes de relevage pour rejet des eaux dans le réseau</li> <li>■ Espaces extérieurs végétalisés pour favoriser l'absorption d'eau par les sols</li> <li>■ Système d'endiguement</li> <li>■ Mise en place de clapets anti-retour pour les réseaux d'eaux de pluies/eaux usées</li> <li>■ Surélévation de locaux techniques et des accès des opérations immobilières</li> <li>■ Équipements critiques surélevés en cas d'infiltration d'eau ou au premier étage du bâtiment</li> </ul>
<b>Actions techniques contre les vagues de chaleur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Disposer d'une toiture blanche ou végétalisée</li> <li>■ Disposer d'un point d'eau en extérieur</li> <li>■ Venelles paysagères et mail central propices à la circulation de l'air</li> <li>■ Système de refroidissement des parties communes</li> </ul>
<b>Actions techniques contre les feux de forêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Disposer de bouches à incendie fonctionnelles à proximité des bâtiments</li> <li>■ Ouvrants sur le site pour permettre le désenfumage</li> </ul>
<b>Actions techniques contre les tempêtes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise en place des haies brise-vents</li> <li>■ Une procédure de vigilance est en place en cas de vents violents (retrait de tout équipement mobile extérieur, verrouillage des portes automatiques, etc.)</li> </ul>
<b>Actions ciblant l'accès au site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Disposer de plusieurs voies d'accès au site (bien qu'en cas d'événements extrêmes, les différentes voies d'accès peuvent se trouver bloquées)</li> </ul>

À l'horizon 2050, le Groupe a constitué un catalogue de plan d'actions en fonction des principaux risques identifiés. Un travail actif par actif est en cours, permettant de préciser et chiffrer ces investissements. Les CapEx nécessaires au plan d'adaptation seront intégrés dans le Plan pluriannuel de la foncière et sera piloté par la Direction financière, les Asset managers et la Direction d'exploitation. À l'issue de ce travail, Altarea disposera

de l'ensemble des éléments techniques et stratégiques nécessaires pour lancer un plan d'adaptation structuré à horizon 2050, aligné avec les enjeux climatiques et les spécificités de ses actifs.

<sup>(1)</sup> Ces solutions ne sont pas exhaustives et peuvent couvrir plusieurs typologies de risques.

#### 4.2.2.4 Stratégie d'atténuation du changement climatique (E1-4)

##### Trajectoire de décarbonation

La trajectoire carbone d'Altarea résulte de l'évolution de deux facteurs combinés :

- le volume d'activité (effet volume) mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier ;
- l'intensité carbone surfacique (effet taux) exprimée en  $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$  mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un  $\text{m}^2$  d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altarea consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

Au regard de sa performance 2025 et de la maturité accrue du secteur du bâtiment sur les enjeux carbone, le Groupe a réévalué ses objectifs en matière de trajectoire carbone.

Ainsi, à horizon 2030, Altarea estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre  $800 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$  et  $900 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$  (contre  $900 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$  et  $1\,000 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$  précédemment).

Dans l'hypothèse d'une reprise de croissance en volume des activités de promotion immobilière et compte tenu de cette nouvelle cible d'intensité surfacique, les émissions de gaz à effet de serre en 2030 devraient désormais être comprises entre 700 et 780 milliers de tonnes de  $\text{CO}_2\text{e}$  contre 850 et 950 milliers de tonnes de  $\text{CO}_2\text{e}$  précédemment, soit -18 %.

Cette cible en valeur absolue correspond à une réduction des émissions carbone du Groupe comprise entre -51 % et -56 % vs. 2019<sup>(1)</sup>.

Cette estimation est fournie « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains éléments susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, tels que :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici à 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;

- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altarea ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Si la trajectoire actuelle des émissions carbone d'Altarea ne peut être considérée comme alignée avec une trajectoire  $1,5^\circ\text{C}$  au sens des Accords de Paris, elle reflète en revanche une projection fidèle et réaliste du plan d'affaires du Groupe et de l'évolution prévisible de ses activités. Cette trajectoire traduit donc moins une incompatibilité volontaire avec les objectifs climatiques qu'une représentation transparente des émissions liées au modèle opérationnel actuel, tout en tenant compte des actions de réduction déjà engagées et futures et des contraintes inhérentes à l'activité. Tout en poursuivant la mise en œuvre de sa trajectoire carbone actuelle, Altarea engage en 2026 un travail de cadrage méthodologique visant à évaluer les conditions d'un alignement avec une trajectoire compatible avec  $1,5^\circ\text{C}$ , conformément aux meilleures pratiques internationales.

Altarea reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

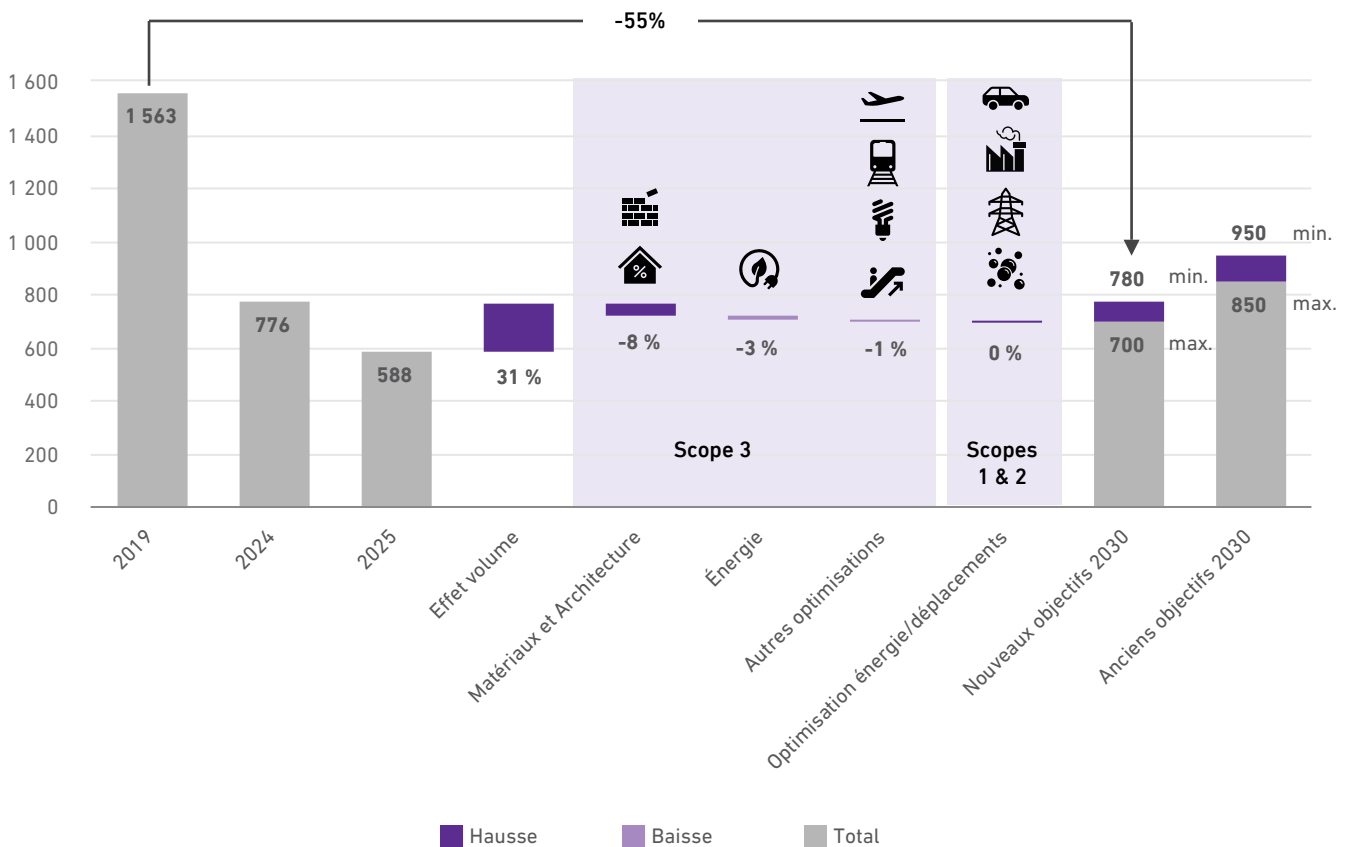
##### Leviers d'actions

Altarea enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le Groupe poursuit actuellement ses travaux d'élaboration et de structuration de son plan de transition. Celui-ci ne sera pas publié cette année.

Par ailleurs, les objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe ont été définis en prenant en compte la matérialité des impacts, des risques et des opportunités liés au changement climatique, ainsi que les perspectives de reprise des activités de promotion immobilière. La politique de décarbonation d'Altarea vise des cibles atteignables à travers notamment le déploiement des énergies renouvelables, l'efficacité énergétique des actifs, l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments. La description de l'ensemble de ces leviers et leurs impacts sur l'atteinte de la cible est décrite dans les paragraphes suivants.












<sup>(1)</sup> L'année de référence utilisée pour définir les objectifs de décroissance des émissions carbone est l'année 2019. Altarea s'est assuré de la représentativité de cette valeur par rapport au volume d'émission historique sur 10 ans.

**CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en milliers de tCO<sub>2</sub>e) DU GROUPE ALTAREA**



Les émissions du groupe Altarea ont atteint un point bas du fait des perspectives de reprise des activités de promotion immobilière dans les années à venir. Ainsi, les cibles d'émission de GES du Groupe ont été calculées en prenant en compte d'une part la réduction des intensités surfaciques (-12 %) et d'autre part la reprise d'activité (+31 %). Les différents leviers permettant d'atteindre cette cible sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Les objectifs publiés l'année dernière ont été revus à la baisse au regard de la performance Carbone du Groupe en 2025 et d'une maturité de plus en plus accrue du secteur de l'immobilier sur les émissions carbone. Ainsi, les émissions carbone du Groupe sont passés d'objectifs publiés en 2024 compris entre 850 et 950 milliers de tCO<sub>2</sub>e à des objectifs plus ambitieux compris entre 700 et 780 milliers de tCO<sub>2</sub>e.

Scopes	Périmètre d'application	Postes d'émission	Détail des actions de décarbonation	
Scopes 1 & 2 (location-based)	Groupe	Déplacement des collaborateurs		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Substitution des voitures gasoil par des voitures électriques/hybrides</li> <li>■ -25 % de voitures à essence</li> </ul>
	Foncière	Consommation en gaz		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Arrêt progressif des chaudières à gaz sur les actifs concernés d'ici à 2035</li> </ul>
	Groupe & Foncière	Consommation en électricité		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Suivi de la trajectoire définie par le décret tertiaire et par les audits énergétiques</li> </ul>
	Foncière	Quantité de fluides frigorigènes		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduction de la quantité rechargée (kg/an) par fluide, avec un objectif de division par 10 d'ici à 2030</li> </ul>
Scope 3	Groupe	Déplacements professionnels	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Baisse de 25 % des déplacements en avion – substitué par des déplacements en train</li> </ul>
	Promotion	Matériaux et Architecture	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Optimisation de l'architecture (rationalité des matériaux consommés)</li> <li>■ Utilisation de matériaux traditionnels moins carbonés (décarbonation des grandes filières impactant les produits de la construction)</li> <li>■ Émergence de nouvelles pratiques et modes constructifs très décarbonés, telles que le réemploi, le bois, le hors-site, etc.</li> <li>■ Montée en compétence des équipes opérationnelles et accompagnement par une équipe R&amp;D interne</li> </ul>
		Énergie		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conception réduisant les besoins de chauffage et rafraîchissement</li> <li>■ Diminution d'installation d'équipements avec énergies fossiles</li> <li>■ Développement des énergies renouvelables et de récupération</li> <li>■ Sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques en matière de consommation</li> </ul>
	Foncière	Optimisation des consommations		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réalisation d'un audit énergétique de tous nos centres afin de déterminer un plan d'action en lien avec le Décret tertiaire</li> <li>■ Déploiement d'un système de management environnemental</li> <li>■ Mise à disposition d'outils de suivi et de pilotage énergétique (Gestion Technique du Bâtiment - GTB/GTC)</li> <li>■ Remplacement ou amélioration des GTB/GTC</li> <li>■ Remplacement des dernières chaudières à gaz</li> <li>■ Réduction des déchets et de l'utilisation de l'eau</li> </ul>
		Optimisation des services		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduction des prestations de services, notamment <i>via</i> la mise en place au réel d'un suivi carbone</li> </ul>

## Panorama des émissions d'Altea (E1-6)

### Émissions du Groupe

Altea mesure son empreinte carbone conformément à la méthodologie du *Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)*.

Émissions en tonnes équivalent CO <sub>2</sub> (tCO <sub>2</sub> e)	Données rétrospectives					Jalons et années cibles			
	Année de référence (2019)	2024	2025	2024/2025	Évolution % depuis 2019 (en %)	2030		2030/2019	
						Valeur min	Valeur max	Min (%)	Max (%)
<b>Émissions de GES scope 1</b>									
Émissions brutes de GES	1 291	1 931	1 454	-25 %	13 %	633	568	-51 %	-56 %
<b>Émissions de GES scope 2</b>									
Émissions brutes de GES <i>location-based</i>	2 354	1 297	1 334	3 %	-43 %	1 154	1 036	-51 %	-56 %
Émissions brutes de GES <i>market-based</i>	1 589	859	1 042	21 %	-34 %	779	699	-51 %	-56 %
<b>Émissions de GES scope 3</b>									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	1 582 214	772 819	585 205	-24 %	-63 %	775 285	696 174	-51 %	-56 %
1 Biens et services achetés	769 470	482 360	394 877	-18 %	-49 %	377 040	338 567	-51 %	-56 %
2 Biens d'investissement	2 730	4 648	2 947	-37 %	8 %	1 338	1 201	-51 %	-56 %
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)									
4 Transport et distribution en amont									
5 Déchets produits lors de l'exploitation	26 273	18 806	15 768	-16 %	-40 %	12 874	11 560	-51 %	-56 %
6 Voyages d'affaires	350	295	344	17 %	-2 %	171	154	-51 %	-56 %
7 Déplacements domicile-travail des salariés	10 363	10 214	1 422	-86 %	-86 %	5 078	4 560	-51 %	-56 %
8 Actifs loués en amont									
9 Acheminement en aval									
10 Transformation des produits vendus									
11 Utilisation des produits vendus	728 801	231 362	150 001	-35 %	-79 %	357 112	320 672	-51 %	-56 %
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	32 880	20 285	16 392	-19 %	-50 %	16 111	14 467	-51 %	-56 %
13 Actifs loués en aval	11 347	4 849	3 453	-29 %	-70 %	5 560	4 993	-51 %	-56 %
14 Franchises									
15 Investissements									
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES</b>									
<b>TOTAL LOCATION-BASED</b>	<b>1 585 859</b>	<b>776 047</b>	<b>587 993</b>	<b>-24 %</b>	<b>-63 %</b>	<b>777 071</b>	<b>697 778</b>	<b>-51 %</b>	<b>-56 %</b>
<b>TOTAL MARKET-BASED</b>	<b>1 585 094</b>	<b>775 609</b>	<b>587 701</b>	<b>-24 %</b>	<b>-63 %</b>	<b>776 696</b>	<b>697 441</b>	<b>-51 %</b>	<b>-56 %</b>
<b>RAPPEL VALEUR PUBLIÉE</b>									
<b>LOCATION-BASED</b>	<b>1 562 454</b>								
<b>RAPPEL VALEUR PUBLIÉE</b>									
<b>MARKET-BASED</b>	<b>1 561 689</b>								

En 2025, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 588 milliers de tCO<sub>2</sub>e, en baisse de -24 % par rapport à 2024. Sur cet ensemble, 148 milliers de tCO<sub>2</sub>e correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relatives à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

La Promotion immobilière constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (89 %), avec une concentration très forte sur la promotion résidentielle (73 % du total).

La Foncière Commerce présente un niveau faible d'émissions de GES, la démarche de décarbonation ayant été initiée dès 2010. De même, les émissions de GES des opérations/actifs mis en équivalence sont peu significatives au regard de celles du Groupe et ne nécessitent pas de *reporting* spécifique (~9,1 milliers de tCO<sub>2</sub>e).

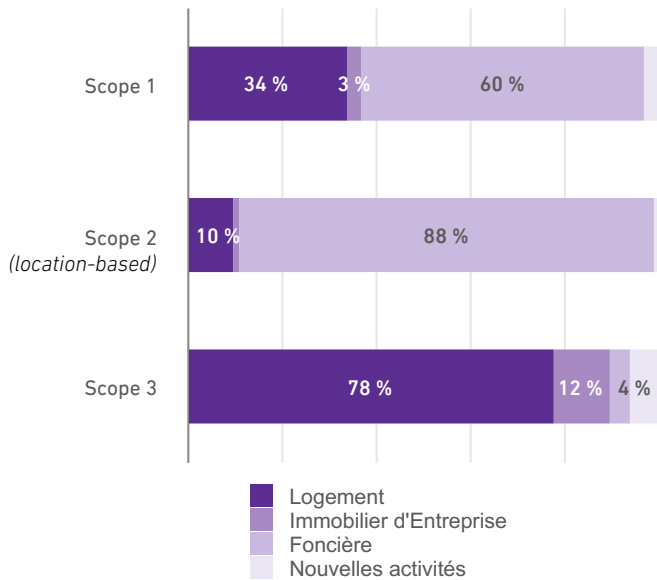
### Transposition aux exigences du GHG Protocol

Altea calcule ses émissions carbone à partir d'une approche dynamique conforme aux principes de la RE2020. Afin d'assurer la comparabilité internationale de ses résultats et leur intégration dans les référentiels reconnus, le Groupe a développé un ratio de conversion permettant de transposer ces données selon les exigences du GHG Protocol, en distinguant les principales typologies de produits (résidentiel et tertiaire). L'application de cette méthode de conversion aux émissions issues de l'approche dynamique permet d'établir, pour l'exercice 2025, les niveaux d'émissions correspondants pour l'ensemble du périmètre opérationnel du Groupe :

Émissions en tonnes équivalent CO <sub>2</sub> (tCO <sub>2</sub> e)	2025	2030	
		Valeur min	Valeur max
<b>TOTAL LOCATION-BASED</b>	<b>632 567</b>	<b>750 000</b>	<b>830 000</b>
<b>TOTAL MARKET-BASED</b>	<b>632 275</b>	<b>750 000</b>	<b>830 000</b>

## Émissions par activité

### Répartition des activités du Groupe par scopes



Ce graphique présente la part des émissions par scope et par activités. Ainsi, la plus grande proportion d'émissions sur les scopes 1 et 2 est émise par la foncière (60 % sur le scope 1 et 88 % sur le scope 2).

Sur le scope 3, la plus grande proportion d'émissions est émise par le logement (78 %). La part des émissions liées à l'activité de l'Immobilier d'entreprise représente 12 % des émissions totales du scope 3. Par ailleurs, les émissions de la Foncière sont peu significatives à l'échelle du Groupe puisqu'elles ne représentent que 5,4 % des émissions totales.

### Émissions par scope

Les émissions faibles des scopes 1 et 2 dans le total des émissions du Groupe (0,5 %), s'expliquent par une activité du Groupe principalement portée par la promotion immobilière (impact principal sur le scope 3) et le mix faiblement carboné de l'électricité française.

De plus, Altarea utilise majoritairement de l'électricité garantie d'origine renouvelable dans les centres commerciaux de la Foncière et sur son siège social.

## Évolution sur l'année 2025

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO <sub>2</sub> e)		Var.
<b>Émissions GES 2024</b>	<b>776</b>	
Promotion – effet volume	-85	-11 %
Promotion – effet taux	-103	-13 %
<b>ÉMISSIONS GES 2025</b>	<b>588</b>	<b>-24 %</b>

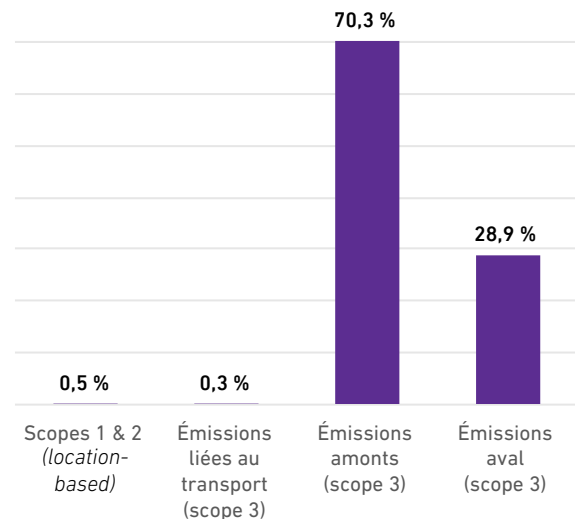
<sup>(1)</sup> Voir indicateurs matériels mais non publiés à date dans le chapitre 1.2.2.11 Annexe

Les émissions du scope 3 couvrent ainsi l'écrasante majorité des émissions du Groupe (99,5 %) (les catégories du scope 3 incluses et exclues du reporting du Groupe sont précisées dans le tableau en annexe). Les émissions biogéniques ne sont cependant pas distinguables à date dans les ACV et donc non reportées cette année dans la performance Carbone du Groupe<sup>(1)</sup>.

Concernant les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs de la foncière, un travail important et volontaire a été effectué afin de les calculer sur la période étudiée.

Les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs sur les actifs correspondent ainsi en 2025 à 207 milliers de tonnes CO<sub>2</sub>eq. Ces émissions pour lesquelles le Groupe n'a pas des leviers d'action directs ne sont pas incluses dans le reporting CSRD 2025.

### Répartition des émissions dans la chaîne de valeur du Groupe

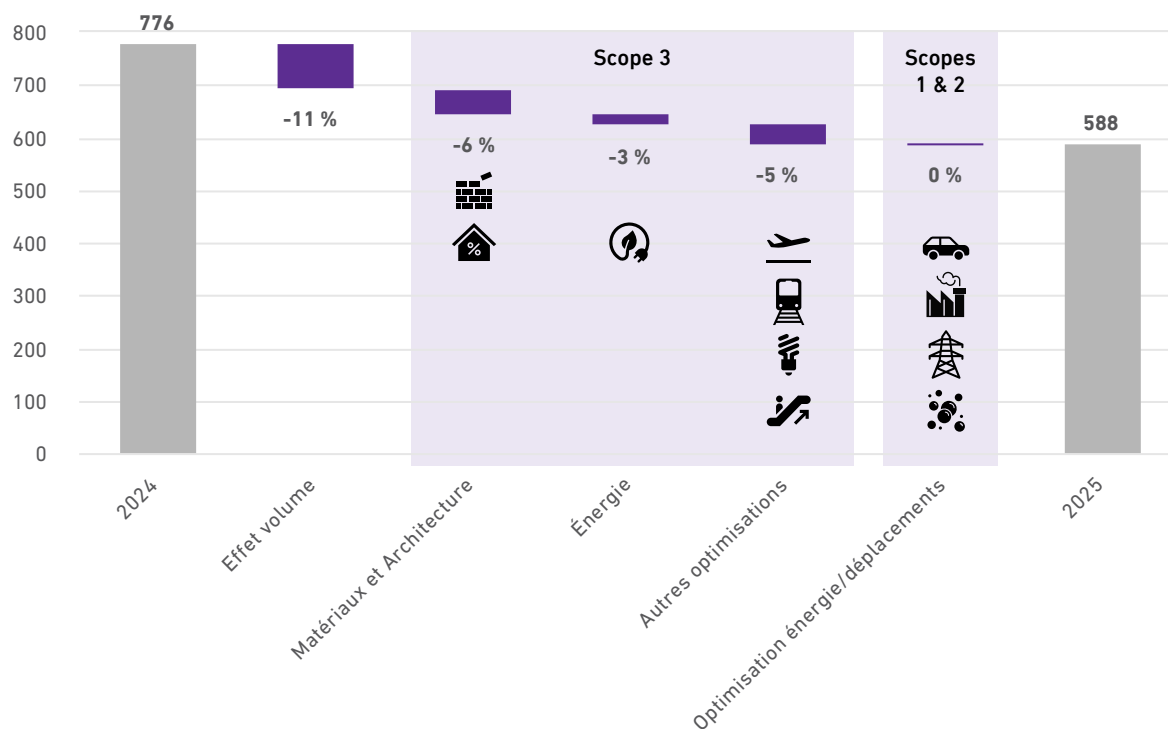


Une représentation des émissions réparties dans la chaîne de valeur du Groupe montre que la grande majorité des émissions sont émises en amont pour 70,3 % (liées à la construction d'opérations en promotion immobilière) et en aval pour 28,9 % (liées à l'utilisation des bâtiments sur 50 ans). Le reste des émissions du Groupe est non significatif (2,1 % liés au transport des produits ainsi que des salariés du Groupe et à l'énergie consommée dans les sièges et actifs foncière du Groupe).

En 2025, la baisse de -24 % des émissions de GES se décompose entre :

- -11 % d'effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion résidentielle.
- -13 % d'effet taux lié à la baisse de l'intensité carbone surfacique<sup>(1)</sup> qui ressort à 1 002 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2025 contre 1 155 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2024 ;

**DÉTAIL DE LA PERFORMANCE CARBONE (en milliers de tCO<sub>2</sub>e) DU GROUPE ALTAREA**



Les progrès du Groupe en matière de décarbonation (hors réduction liée à l'effet volume : 85 milliers de tonnes) ont contribué à diminuer les émissions de 103 milliers de tonnes.

Ces progrès dans la trajectoire de la cible fixée par le Groupe s'explique par :

- scope 3 : une baisse des émissions de GES de 65 milliers de tonnes (soit -8,3 %) vs. 2024 lié à des opérations moins carbonées (matériaux bas carbone, éco-conception, performance thermique), et à une amélioration de la comptabilité carbone à travers le passage d'une partie des ACV standard à des ACV réelles (~20 milliers de tCO<sub>2</sub>e) ;
- scope 3 : à une réduction de 37 milliers de tonnes d'émissions carbone (soit -5 %) sur plusieurs postes notamment les déplacements domicile-travail de nos collaborateurs et les consommations de nos preneurs sur les actifs de la foncière ;
- scopes 1 et 2 : une baisse des consommations énergétiques de 0,5 milliers de tonnes vs. 2024.

De plus, depuis 2022, Altarea a déployé d'importants moyens pour assurer et justifier l'alignement de ses projets sur la taxonomie européenne. Cette stratégie s'est traduite par une augmentation significative du taux d'alignement du chiffre d'affaires à la taxonomie en 2025 : 73,9 % vs. 68,6 % en 2024 et 48,1 % en 2023.

**Ratios d'intensité carbone**

L'intensité carbone est la quantité de gaz à effet de serre émis pour produire un mètre carré de surface ou générer un euro de chiffre d'affaires. Rapporter les émissions au chiffre d'affaires permet de mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

**Intensité carbone surfacique**

en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2025	2024	2019	Variation 2025/2019
Intensité surfacique – Promotion immobilière	1 002	1 155	1 553	(35 %)
Intensité surfacique – Foncière – location-based	5,8	6,2	7,1	(18,3 %)
Intensité surfacique – Foncière – market-based	4,9	5,1	4,9	(0,4 %)

<sup>(1)</sup> Quantité de CO<sub>2</sub>e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO<sub>2</sub>e par mètre carré ou kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

L'intensité carbone surfacique de la Promotion immobilière a baissé de -13 % : 1 002 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2025 vs. 1 155 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2024.

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée :

- à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées d'une part (intensité moyenne de 1 363 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) ;
- à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (en moyenne 1 008 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) ;

- au remplacement de (37 %) des analyses de cycles de vie (ACV) standard par des ACV réelles.

L'intensité carbone surfacique de la Foncière est de 5,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (*location-based*) en 2025, en réduction de -7 % vs. 2024<sup>(1)</sup>. Cette réduction s'explique principalement par les actions de réduction des consommations d'énergie des actifs de la Foncière d'une part, et par le changement des équipements vieillissants et énergivores d'autre part.

### Intensité carbone économique

en gCO <sub>2</sub> e/€	2025	2024	2019
Émissions totales de GES – <i>location-based</i> – par produit net	276	280	503
Émissions totales de GES – <i>market-based</i> – par produit net	276	280	503
vs. 2024	-1,4 %	vs. 2019	-45 %

En 2025, 276 grammes de CO<sub>2</sub>e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 1,4 % de moins qu'en 2024 (45 % de moins qu'en 2019).

Le dénominateur de cet indicateur correspond au chiffre d'affaires consolidé d'Altarea. Le numérateur correspond aux émissions de GES d'Altarea sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel.

L'indicateur utilisé pour calculer l'intensité des GES (en million d'euros) est le chiffre d'affaires consolidé du Groupe. Il est de 2 130 millions d'euros en 2025<sup>(2)</sup>.

Depuis 2019, les progrès de réduction des émissions de GES du Groupe portent très majoritairement sur les émissions du scope 3 (environ 99 %). Ces progrès sont notamment le résultat d'un travail d'homogénéisation et de fiabilisation des méthodes de calcul.

#### 4.2.2.5 Projet d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

Le Groupe n'a pas souhaité financer des réductions ou des absorptions de GES. Altarea analyse l'opportunité de le faire dans les prochaines années mais n'a pas encore valorisé ce montant projeté.

#### 4.2.2.6 Tarification interne du carbone (E1-8)

Altarea n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe.

<sup>(1)</sup> L'intensité surfacique de la foncière en *location-based* a été réévalué au regard de nouveaux métrages effectués sur nos actifs faisant passer la valeur précédemment publiée de 2024 de 5,6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> à 5,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> et celle de 2019 de 6,3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> à 7,1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

<sup>(2)</sup> Chiffre d'affaires consolidés du groupe Altarea intégrant les cessions internes - voir chapitre 2.1 Comptes consolidés 2025 - États financiers.

### 4.2.2.7 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

#### Consommation d'énergie et mix énergétique

Le périmètre relatif aux consommations présentées dans le tableau ci-dessous correspond à celui du périmètre des opérations propres du Groupe.

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives (2024)			2025		
	Corporate	Foncière	Groupe	Corporate	Foncière	Groupe
1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)			-			-
2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	6 619	61	6 680	4 674	63	4 737
3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)		1 456	1 456		1 360	1 360
4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)			-			-
5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	208	140	348	287	138	426
<b>6) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE FOSSILE (en MWh)</b>	<b>6 827</b>	<b>1 656</b>	<b>8 484</b>	<b>4 961</b>	<b>1 561</b>	<b>6 522</b>
<b>Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>44 %</b>	<b>1 %</b>	<b>7 %</b>	<b>31 %</b>	<b>1 %</b>	<b>5 %</b>
<b>7) CONSOMMATION PROVENANT DE SOURCES NUCLÉAIRES (en MWh)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)			-			-
9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	8 613	109 796	118 409	10 841	103 800	114 642
10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)			-			-
<b>11) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (en MWh)</b>	<b>8 613</b>	<b>109 796</b>	<b>118 409</b>	<b>10 841</b>	<b>103 800</b>	<b>114 642</b>
<b>Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>56 %</b>	<b>99 %</b>	<b>93 %</b>	<b>69 %</b>	<b>99 %</b>	<b>95 %</b>
<b>CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWh)</b>	<b>15 440</b>	<b>111 453</b>	<b>126 893</b>	<b>15 802</b>	<b>105 362</b>	<b>121 164</b>

Les consommations d'énergie d'Altea ont décliné de 5 % vs. 2024. Déclin porté principalement par la Foncière pour 5 %.

De manière globale, la part d'énergie fossile utilisée diminue fortement vs. 2024 (-23 %). Elle reste à un niveau faible (5 % du total des consommations d'énergie). Des plans d'action sont lancés pour diminuer cette part d'ici à 2030.

Il est à noter que depuis cette année l'activité de gestion de *data centers* est intégrée dans ce reporting dans la colonne Foncière et que sa consommation est principalement de l'énergie renouvelable pour 99,8 %.

Comme pour les années précédentes, la part d'énergie provenant de sources renouvelables est très majoritaire (95 % du total des consommations d'énergie). Cet indicateur reflète le positionnement principalement national des actifs commerciaux de la Foncière. Par ailleurs, cette proportion est exceptionnellement plus élevée compte tenu de l'hypothèse retenue des consommations (hors transport) quasi intégralement garanties d'origine renouvelable.

#### Intensité énergétique

Intensité énergétique par produit net (en MWh/€)	2025	2024	% 2024/2023
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par produit net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique	0,00042	0,00047	(10 %)

L'intensité énergétique d'Altea en 2025 a baissé de 10 % vs. 2024. Ce calcul reflète les efforts effectués en termes de consommation d'énergie par revenus générés. En effet, au

dénominateur, sont uniquement pris en compte le Chiffre d'affaires généré par l'activité de la Foncière. Pour 2025, ce chiffre d'affaires correspond à 285,3 millions d'euros.

## Production d'énergie renouvelable

Sur l'année 2025, Altarea a produit à travers son activité de développement d'infrastructures photovoltaïques 80 877 MWh.

en MWh	2025
Production d'énergie renouvelable	80 877

### 4.2.2.8 Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

#### Déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation

Les parties prenantes concernées par le déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique du Groupe ainsi que leurs intérêts sont présentés dans le tableau récapitulatif au chapitre SBM-2 de l'ESRS2.

Les politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre progressivement.

Les intérêts des parties prenantes liés aux politiques déjà mises en place ont été pris en compte à différents niveaux de manière à s'adapter à leur spécificité :

##### ■ Promotion

- clients : études de marché préalables, programmation des opérations immobilières incluant des labels et certifications environnementales et de qualité, comités d'engagement intégrant à l'ordre du jour les aspects environnementaux, analyses des risques physiques relatives à la situation géographique de l'opération ;
- fournisseurs et prestataires : introduction des clauses environnementales spécifiques dans les appels d'offre (produits décarbonés, étiquettes A+, etc.), comités d'engagement, développement des échanges relatifs aux évolutions réglementaires environnementales ;
- société : dialogues permanents avec les élus locaux dès la phase de développement des opérations afin d'intégrer leurs attentes vis-à-vis de la transformation durable des territoires, comités d'engagement.

##### ■ Foncière

- clients, visiteurs, utilisateurs (enseignes) : enquête sur la mobilité afin de réduire l'empreinte carbone liée aux

déplacements des visiteurs, prise en compte des besoins des clients et des utilisateurs dans le budget des sites (amélioration des espaces commerciaux, comités d'investissement).

##### ■ Corporate

- collaborateurs : formations régulières transverses et environnementales, alimentation de la plateforme interne « Académie digitale » afin de favoriser le développement des compétences ;
- partenaires financiers et analystes : dialogue permanent, amélioration du pilotage des KPIs extra-financiers (comme la taxonomie européenne).

Concernant les politiques dont le déploiement est planifié à moyen et à long terme, des plans d'action spécifiques sont en cours de définition comme évoqué dans les conclusions de l'analyse de résilience et dans la section [E1-3]. Ils permettront d'identifier les enjeux climatiques et les problématiques de chacun des sites d'une part, et d'en déduire les parties prenantes à impliquer d'autre part.

#### Politiques liées à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des politiques d'adaptation présentées dans le tableau ci-dessous couvrent les sujets suivants : anticipation des surcoûts, développement de nouvelles activités, déploiement de nouveaux produits entre autres. Elles reprennent également un objectif plus général de formation des collaborateurs aux enjeux environnementaux et de transition énergétique. Plus largement, elles visent également une gestion adaptée des risques physiques et de transition identifiés dans le cadre de l'analyse de résilience.

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique	
<b>Adaptation des bâtiments au changement climatique</b>	■ Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
<b>Gestion des risques de transition</b>	■ Anticipation des coûts liés aux enjeux climatiques dans les <i>business plans</i> ■ Veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ■ Développement stratégique vers des métiers nouveaux (énergies renouvelables, logistique urbaine, etc.)
<b>Politique en matière de développement de produits</b>	■ Veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre ■ Prise en compte des risques climatiques dans la conception des produits immobiliers ■ Développer des produits bas carbone (bois, bio-sourcés, réseaux de chaleur, optimisation de la conception, réseaux de chaleur locaux)
<b>Chaîne d'approvisionnement</b>	■ Altarea travaille avec ses fournisseurs sur le sujet de la conception bas carbone. Le Groupe a d'ailleurs systématisé la veille sur les solutions bas carbone disponibles sur sa chaîne d'approvisionnement, pour suivre les évolutions rapides des constructeurs
<b>Politique de santé</b>	■ Depuis 2021, Cogedim a pris de nouveaux engagements pour ses logements, portant notamment sur des enjeux de qualité de vie et de bien-être ■ Sur le Logement, le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables. Il s'appuie notamment sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™
<b>Formation</b>	■ Développement des compétences de réhabilitation et rénovation énergétique (Histoire & Patrimoine, Altarea Entreprise, etc.) ■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs à travers des formations et des sensibilisations

Les politiques évoquées ci-dessus présentent une vision générale des ambitions d'Altarea en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Les actions, les leviers de décarbonation et les modes de suivi qui accompagnent ces politiques sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4].

Comme décrit dans ESRS 2 (Informations générales, section Gouvernance), les indicateurs de performance carbone sont intégrés dans les systèmes d'incitation du Groupe, permettant ainsi d'impliquer davantage l'ensemble des collaborateurs dans l'application des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre.

### Politiques liées à l'atténuation du changement climatique

Les politiques liées à l'atténuation du changement climatique d'Altarea couvrent la chaîne de valeur de ses activités en amont et en aval (conception, entreprises, partenaires, clients, etc.),

mais également les collaborateurs en interne. Ces politiques s'inscrivent dans une volonté de transformer les métiers, les modes constructifs et d'agir sur les consommations d'énergie, les pratiques et l'offre de produits de l'ensemble des marques du Groupe afin de limiter leur impact environnemental.

Ces politiques (présentées dans le tableau ci-dessous) dont le Groupe entend poursuivre le déploiement à court, moyen et long termes tiennent compte non seulement des enjeux environnementaux, mais également des évolutions réglementaires. Elles peuvent donc si nécessaire évoluer afin de s'adapter à de nouveaux enjeux et de nouveaux risques.

Ces politiques d'atténuation et d'adaptation couvrent les enjeux matériels suivants identifiés à travers l'analyse de double matérialité :

- émissions de GES et consommations d'énergie ;
- adaptation des bâtiments au changement climatique.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique	
<b>Gestion des émissions de GES et consommation d'énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers</li> <li>■ Mener une politique de sobriété énergétique sur les sites du Groupe</li> <li>■ Développer les énergies renouvelables grâce au développement d'infrastructures photovoltaïques</li> </ul>
<b>Chaîne d'approvisionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mettre en place des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation matière à hauteur de 70 % en lien avec l'objectif taxonomique et amélioration continue du <i>reporting</i> déchets</li> <li>■ Travailler avec des fournisseurs/prestataires et entreprises de construction qui prennent en compte dans leur processus le sujet carbone.</li> </ul>
<b>Politique en matière de développement de produits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utilisation de l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.) dès la conception des bâtiments</li> <li>■ Développement d'opérations de qualité, modulables et réversibles, qui participent à l'économie de ressources</li> </ul>
<b>Politiques d'investissements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prise en compte des enjeux du climat dans les politiques d'acquisition ou de désinvestissement : Altarea se positionne sur de nouvelles activités en lien avec la transition énergétique, comme le développement d'énergies renouvelables, ou la rénovation énergétique</li> <li>■ Capter des opportunités de financements verts : Altarea est en veille permanente sur les sujets de financements verts et s'attelle à répondre aux critères de durabilité y afférents</li> </ul>
<b>Formation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contact renforcé avec l'ensemble du réseau de vente pour mettre en avant les projets bas carbone et écologiques (formation approfondie des vendeurs, qualification plus régulière des caractéristiques RSE des programmes, etc.)</li> <li>■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs</li> </ul>

#### 4.2.2.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants, et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Cette exigence de publication est matérielle pour Altarea (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées dans la section (SMB-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD.

## 4.2.2.10 Annexe – Risques climatiques physiques inclus/exclus

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
TEMPÉRATURE	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par les changements de température de l'eau de mer et de l'eau douce. Pour cette raison, seules les variations de la température de l'air sont prises en compte dans l'étude.
	Stress thermique	Inclus dans l'analyse d'évolution des aléas, exclu de l'analyse de risque : évolution moins défavorable que les vagues de chaleur et impacts couverts par l'aléa vague de chaleur.
	Variabilité des températures	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles aux variations fortes de la température sur de très courtes périodes. Par ailleurs, les impacts génériques liés à une forte hausse des températures (qui peut affecter certains matériaux) sont déjà couverts par l'aléa.
	Fonte du pergélisol	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver du pergélisol par ailleurs les données à date de projection et d'analyse de la fonte du pergélisol ne sont pas disponibles.
	Vague de chaleur	Inclus.
	Vague de froid/gel	Exclus : les vagues de froid et de gel vont diminuer en Europe <sup>94</sup> . Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa sont donc considérées suffisantes dans le futur.
	Feu de forêt	Inclus.
VENT	Modification de la circulation du vent	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles aux variations de la circulation du vent.
	Cyclones, ouragans et typhons	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où des cyclones, ouragans ou typhons peuvent survenir.
	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones concernées par les tempêtes de neige, poussière ou sable. L'étude se concentre sur l'évolution du phénomène de tempête de manière plus globale.
	Tornado	Exclus : les tornades sont exclues du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elles sont affectées par le changement climatique en Europe.
EAU	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas : la grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution de la pluie est conservée dans l'étude. Exclus de l'analyse de risque : faible évolution de l'aléa suivant le scénario RCP8.5 en 2050 dans un contexte de faible impact potentiel de l'aléa.
	Variation des précipitations ou de l'hydrologie	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Les aléas stress hydrique, inondations et modification des précipitations sont suffisants pour couvrir les enjeux liés à l'eau (pas de besoin d'étudier les phénomènes hydrologiques plus précisément que ce qui est fait avec ces aléas).
	Stress hydrique	Inclus.
	Acidification des océans	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'acidification des océans.
	Intrusions salines	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'intrusion saline.
	Hausse du niveau de la mer	Exclus : les enjeux d'inondations du fait de la hausse du niveau de la mer seront couverts via l'aléa inondation côtière. Pour cette raison, cet aléa n'est pas inclus dans l'étude.
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glacé)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : la grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altarea pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution des fortes pluies est conservée dans l'étude.
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)	Inclus : les inondations par remontée de nappe sont exclues de l'analyse de risque en raison d'une faible capacité à cibler de manière générique les sites concernés et de la redondance des risques (et donc des actions à mettre en œuvre) avec les inondations par précipitations intenses et inondations pluviales.
Vidange des lacs glacières	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver des lacs glacières.	

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
<b>MASSES SOLIDES</b>	Érosion côtière	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas Exclus de l'analyse de risque : projets non exposés ou exposés de manière très faible.
	Dégradation des sols	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles à la dégradation des sols.
	Érosion des sols	Exclus : les projets d'Altarea sont de la promotion immobilière et de la gestion d'actifs commerciaux. Ils ne sont pas sensibles à l'érosion des sols. Il convient de noter que le phénomène d'érosion côtière est bien pris en compte dans l'étude.
	Solifluction	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des phénomènes de solifluction.
	Avalanche	Exclus : les projets d'Altarea ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des avalanches.
	Glissement de terrain	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas. Exclus de l'analyse de risque : très peu de projets concernés (dans une approche très conservatrice) et évolution moyenne de l'aléa pouvant être à l'origine de glissements de terrain.
	Subsidence (RGA)	Inclus.

(a) Source : 6<sup>e</sup> Rapport d'évaluation du GIEC.

### 4.2.2.11 Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1

#### Méthodologie appliquée à la Promotion immobilière

L'application des normes ESRS amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des opérations propres du Groupe (contrôle financier) et sur le périmètre de contrôle opérationnel (pour les opérations de Promotion immobilière, il s'agit des co-promotions<sup>(1)</sup>). Les émissions de GES de la Promotion immobilière sont ainsi calculées en fonction de la quote-part de détention financière du Groupe (100 % pour les intégration globale, en fonction du pourcentage de quote-part de l'opération pour les opérations mises en équivalence).

Dans le cas de la promotion immobilière, les facteurs d'émission retenus pour le Logement et les bureaux neufs à partir de l'exercice 2022 sont conformes à la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Les opérations soumises à cette réglementation font l'objet d'analyse de leur cycle de vie (ACV) permettant d'identifier deux indicateurs liés aux émissions de GES propres à chaque bâtiment (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) :

- l'IC construction : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase de construction des projets en développement ;
- l'IC énergie : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase d'exploitation des projets en développement (énergie des preneurs) sur 50 ans.

Pour les projets de promotion pour lesquelles la RE2020 ne s'applique pas, les facteurs utilisés sont issus de données de référence du marché (ADEME, référentiel E+C-) ainsi que de bureaux d'études sur des opérations représentatives d'ensembles de bâtiments.

Ces facteurs une fois multipliés à la surface réglementaire d'une opération (surface habitable (SHAB) pour le Logement et surface de plancher (SDP) sinon) permettent de calculer les émissions de GES engendrées par cette opération. Afin d'harmoniser la comptabilité des GES émis à l'activité économique du Groupe :

- les émissions liées à la construction de chaque projet sont calculées grâce à l'IC construction et l'avancement technique du projet réalisé au cours de la période de reporting financier ;
- les émissions liées à l'exploitation de chaque projet sont calculées grâce à l'IC énergie et l'avancement commercial du projet réalisé au cours de la période de reporting financier.

Cette méthode assure une comptabilité de l'intégralité des GES émis pour chaque opération livrée et entièrement vendue.

Pour l'activité de Promotion, l'ICc est calculé en prenant les hypothèses suivantes :

- 3 % des émissions de GES liées aux déchets de chantier ;
- 4 % des émissions de GES liées à l'énergie utilisé sur le chantier ;
- 93 % des émissions de GES liées à l'activité de production, Construction et exploitation et à la fin de vie des composants.

Les hypothèses prises pour reporter les différents postes du scope 3 de la Promotion sont basées sur une étude interne d'analyse de cycles de vie de projets représentatifs des activités de Promotion du Groupe.

#### Précisions méthodologiques liées à l'activité de foncière

##### Scopes 1 et 2

L'application des normes ESRS et des guidances EFRAG amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre selon une approche dite additive. Cette approche se base sur le contrôle financier dans un premier temps auquel on ajoute le contrôle opérationnel : sont comptabilisées en scopes 1 et 2 de la Foncière, les émissions des actifs sous contrôle financier ainsi que les émissions des actifs qui ne sont pas sous son contrôle financier mais sur lesquels elle exerce le contrôle opérationnel. Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier du groupe Altarea dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu de la réglementation en vigueur (contrat de location-opérationnelle IFRS 16). Le Groupe a intégré des émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie « 13. Actifs loués en aval » pour un volume de 4 838 tCO<sub>2</sub>e. Cette approche a été retenue dans l'attente de

<sup>(1)</sup> Altarea a comptabilisé les émissions de GES liées aux opérations immobilières en co-promotion (opérations avec un partenaire qui exerce un contrôle conjoint avec Altarea sur l'opération) en quote-part (établie sur la base du % d'intérêt) dans les catégories amont et aval du scope 3 achats de biens et services et utilisation des produits vendus.  
Considérant que le mode de fonctionnement et de gouvernance de ces véhicules (sociétés mises en équivalence dans les comptes du Groupe) conduisent à conclure à un contrôle opérationnel conjoint (cas non prévu par la CSRD), Altarea considère que les émissions de ces opérations ne doivent pas être intégrées dans la catégorie Investissements du scope 3.  
Ces opérations ont donc été assimilées à des opérations conjointes pour leur traitement comptable carbone CSRD.

clarifications des normalisateurs sur l'application des ESRS aux contrats de location bailleurs (en lien notamment avec la définition des *own operations*). Ces clarifications pourraient, le cas échéant, amener à reclasser tout ou partie des émissions liées aux locataires en scopes 1 et 2. Le groupe suivra avec attention les évolutions des textes.

Ainsi, les émissions de GES du scopes 1 et 2 ont été calculées sur la base des données réelles consommées<sup>(1)</sup> ou lorsque l'information n'est pas disponible, extrapolées en se basant sur un ratio (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) recalculé par typologie de centre (en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface de m<sup>2</sup> des parties communes) et sur la surface de m<sup>2</sup> GLA des centres concernés.

Ces consommations réelles sont de plusieurs natures : électricité d'origine renouvelable ou non, gaz, fioul et réseaux (chauds et froids).

À noter également que, jusqu'en 2021, les consommations liées à l'énergie distribuée par la boucle d'eau chaude, et les émissions de GES associées, étaient réparties entre parties communes et privatives. À partir de 2022, l'intégralité de ces consommations étaient affectées aux parties communes.

Les facteurs d'émission dans le cas de la Foncière traduisent les émissions de GES par unité d'énergie consommée au cours de la période de référence au sein des actifs du périmètre des opérations sous contrôle opérationnel. Ces facteurs de référence sont fournis par l'ADEME pour la méthode *location-based*, ainsi que l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*, pour l'année de référence<sup>(2)</sup>. On utilise l'IEA (International Energy Agency) afin de renseigner les facteurs d'émission de sites étrangers tant en *location-based* et *market-based*.

Le facteur d'émission utilisé pour les consommations d'énergie sans garantie d'origine renouvelable est le facteur d'émission du mix résiduel. *A contrario*, la méthode *location-based* se base sur le facteur d'émission national, lui-même étant basé sur la somme des facteurs d'émissions de toutes les unités de production d'énergie (nucléaire, éolien, centrale à gaz, etc.).

### Scope 3

Les émissions du scope 3 couvrent, à partir de l'exercice 2023, 7 des 15 catégories identifiées par le GHG Protocol sur le scope 3. Les autres postes d'émissions du scope 3 ne sont pas pris en compte dans ce *reporting* car non applicables sur l'activité étudiée, non significatifs ou parce que le Groupe n'a pas de leviers d'actions directs.

Pour calculer ces émissions, plusieurs méthodologies ont été utilisées :

- consommation d'énergie : extrapolation des consommations d'énergie des preneurs (actifs en leasing aval) en se basant sur un ratio (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) d'émission recalculé :
  - par typologie d'enseignes, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m<sup>2</sup> de l'enseigne pour le cas de données de consommations partielles,
  - par typologie de centres, en prenant la moyenne des émissions par typologie sur la surface en m<sup>2</sup> de l'actif pour le cas de données non existantes de consommations ;
- autres émissions du scope 3 :
  - achats de biens et services,
  - biens immobilisés,
  - déplacements professionnels,
  - déplacements domicile-travail,
  - déchets générés par l'activité.

Sur le périmètre de ces 5 postes d'émission, le calcul est précis sur 18 centres représentatifs des actifs du Groupe (~70 % des actifs) et extrapolé sur le reste du périmètre (en fonction de la typologie de l'actif et d'un ratio moyen de surface en m<sup>2</sup> GLA) ;

- concernant le calcul des émissions liées aux déplacements des visiteurs (émissions de GES optionnelles selon le GhG protocol), celui-ci est basé sur des études marketing sur 12 centres et extrapolé sur le reste des actifs du Groupe selon la même méthode. Cette extrapolation donne une première version du volume d'émissions liées aux déplacements des visiteurs. Ces émissions pour lesquelles le Groupe a un levier indirect, pourront être affinées dans les futures publications.

Dans le cas d'un site faisant l'objet de travaux (extensions ou rénovations) pendant l'année de référence, les émissions du site sont maintenues dans le calcul.

Les six catégories du scope 3 exclues du *reporting* du Groupe sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Catégories exclues	Justification
Transport et distribution en amont	Émissions déjà prises en compte dans les analyses du cycle de vie des projets (ICc) Altarea ne dispose pas de leviers d'actions directs
Actifs loués en amont	Catégorie non applicable sur les activités du Groupe
Acheminement en aval	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Transformation des produits vendus	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Franchises	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Investissements	Catégorie non intégrée car non significative en termes de volume à l'échelle du scope 3

<sup>(1)</sup> Données provenant de notre outil de pilotage des consommations énergétiques : Deepki.

<sup>(2)</sup> Émissions amonts liées à l'énergie non incluse dans les scopes 1 et 2.

Les indicateurs matériels mais non critiques actuellement omis dans le reporting Groupe sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Indicateurs matériels omis à date	Référence Data Points
Les émissions biogènes de CO <sub>2</sub> résultant de la combustion ou de la biodégradation de la biomasse séparément des émissions de GES de périmètre 1, mais inclut les émissions d'autres types de GES (en particulier le CH <sub>4</sub> et le N <sub>2</sub> O);	AR 43 c
La part des émissions de GES de périmètre 2 fondées sur le marché liée à l'électricité achetée de manière groupée avec des instruments tels que la garantie d'origine ou les certificats d'énergie renouvelable.	AR 45 d
La part et les types des instruments contractuels utilisés pour la vente et l'achat d'énergie groupée avec des attributs concernant la production d'énergie ou pour des déclarations d'attributs non groupés	AR 45 d
Les émissions biogéniques de CO <sub>2</sub> issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse, non incluses dans les émissions de GES du Scope 2	AR 45 e
Les émissions biogéniques de CO <sub>2</sub> issues de la combustion ou de la biodégradation de biomasse se produisant dans la chaîne de valeur en amont et en aval et non incluses dans les émissions de GES du Scope 3	AR 45 j

### Précisions méthodologiques liées aux nouvelles activités du Groupe

Pour l'activité d'infrastructures photovoltaïques, les émissions carbone sont basées sur des ACV réalisée par module ou pour un ensemble de modules installés. Les émissions calculées sont relatives aux données collectées des centrales installées/ construites au cours de l'exercice concerné. Elles représentent les émissions liées à la fabrication des panneaux.

Par ailleurs, l'énergie solaire étant une énergie dite propre, son utilisation n'engendre pas (quasi nul) d'émissions de GES (hors prise en compte de la maintenance et de l'entretien). Concernant les émissions liées à la fin de vie des panneaux, plus de 94 % des éléments sont prévus pour être recyclés, nous considérons donc ce poste comme étant non significatif.

Pour l'activité de promotion/gestion de *data centers*, nous appliquons la même méthodologie que celle appliquée à la promotion immobilière. Seulement, pour les actifs que nous gardons en gestion, nous ne prenons en compte que les émissions réelles émises par les actifs années après années (basées sur les consommations réelles de l'actif et des preneurs). Nous ne prenons donc pas en compte les émissions de GES basées sur l'utilisation à 50 ans de l'actif (ICe).

Pour les actifs de la SCPI d'Altearea IM, la méthodologie de calcul de ses émissions ainsi que les postes concernés sont identiques à ceux de la Foncière.

### Précisions méthodologiques liées au calcul des émissions de GES du corporate

#### Scopes 1 et 2

Les scopes 1 et 2 pour les activités corporate incluent les déplacements professionnels en voiture de fonction ainsi que les énergies consommées dans l'ensemble des sièges sociaux. Les

consommations des collaborateurs en carburant et énergie au cours de la période de reporting extra-financier sont récupérées puis converties en émissions de GES à l'aide de facteurs de référence fournis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) pour la méthode *location-based* et l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*.

#### Scope 3

Ce scope comprend les émissions liées aux déplacements professionnels notamment les trajets en train, avion, ainsi que les trajets professionnels en véhicules personnels.

D'autres postes d'émissions du scope 3 ont été pris en compte afin d'intégrer 7 des 15 catégories identifiées par les émissions du GHG Protocol. Pour les activités corporate, elles correspondent aux consommations d'eau, de déchets, d'achats de consommables et des déplacements pendulaires des collaborateurs du Groupe. Ce dernier calcul est basé sur le code postal du collaborateur et une étude de l'INSEE qui donne les émissions annuelles moyennes de GES des trajets domicile-travail selon le département de résidence en 2019<sup>(1)</sup>.

#### Disponibilité des données et recours aux estimations

Certaines informations requises par les normes ESRS (eau et déchets sur les centres commerciaux notamment) ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2025 en raison de contrainte de délais nécessaire au reporting de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations.

Ainsi, pour les actifs de la Foncière dont les données de consommations n'ont pas pu être collectées, des extrapolations ont été réalisées en fonction de la typologie des actifs, de leur fréquentation et de leur surface en m<sup>2</sup>.

<sup>(1)</sup> Sources : SDES-Insee, enquête Mobilité des personnes 2018-2019 ; Insee, recensement de la population 2019, exploitation complémentaire ; distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM.

### 4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
<b>Groupe</b>	Identifier les opérations et actifs en zone de stress hydrique élevé	Part des opérations située en zone de stress hydrique élevé	<b>16 %</b>	23 %	↘	Le portefeuille d'actifs n'ayant pas évolué, cette tendance est exclusivement imputable aux nouvelles opérations de promotion développées dans des territoires moins sensibles au stress hydrique
<b>Foncière</b>	Maintenir les consommations d'eau des actifs à maximum 1l/visiteur/an	Ratio l/visiteur/an	<b>0,91</b>	0,97	↘	Le Groupe veille à préserver la ressource en eau en ayant des usages maîtrisés

#### 4.2.3.1 Introduction

La préservation de la ressource et l'usage raisonné de l'eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment sont des enjeux importants pour Altarea. Le Groupe a entrepris depuis plusieurs années une démarche de sobriété pour réduire la pression hydrique au sein de ses actifs et de ses opérations de promotion.

Ce sujet est par ailleurs de plus en plus suivi par les parties prenantes (élus, clients, etc.). D'une part, du fait de l'augmentation du prix de l'eau sur le territoire national pour le consommateur final et, d'autre part, par une sensibilité accrue de certaines régions au stress hydrique.

Ce dernier est défini comme le rapport entre la demande totale en eau (usages domestiques, industriels, agricoles, etc.) et les ressources renouvelables en eau disponibles. À titre d'exemple, en 2025, plus de 60 départements en France métropolitaine ont été concernés par des mesures de restrictions de la consommation d'eau<sup>(1)</sup>.

L'intégration de la démarche de sobriété en eau dans les activités du Groupe tend à réduire les pressions exercées sur cette précieuse ressource et, par extension, à réduire les charges potentielles de ses futurs acquéreurs et preneurs.

#### 4.2.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

##### Sobriété en eau (Matérialité élevée)

##### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Chaîne de valeur	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
<b>Impact négatif</b>	<b>Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique</b>	<b>Matériaux &amp; Chantiers :</b> Consommation d'eau pour la transformation des matériaux de construction (acier, ciment, verre, etc.) et consommation d'eau sur les chantiers pour le nettoyage des façades, des toitures, outils, etc.	Altarea développe et conçoit des bâtiments nécessitant l'utilisation de nombreux matériaux. Pour la construction, les matériaux sont la principale source de consommation d'eau. La stratégie d'Altarea est faiblement affectée par les enjeux de stress hydrique, principalement en raison de la localisation des opérations et de la nature des activités du Groupe.
<b>Impact négatif</b>	<b>Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique</b>	<b>Exploitation des actifs :</b> Consommation d'eau des parties communes des actifs en exploitation <b>Promotion :</b> Consommation d'eau des occupants des bâtiments livrés par Altarea	La consommation d'eau des usagers et des occupants a des impacts sur la ressource disponible en eau. Le Groupe veille à réduire la consommation en eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment pour réduire la pression liée à l'approvisionnement en eau des communautés locales et préserver les écosystèmes locaux. À date, l'enjeu sur l'eau n'a pas d'impact sur la continuité opérationnelle de l'activité du Groupe et n'a pas d'effet financiers significatifs, Altarea reste vigilant et adapte ses actions pour préserver la ressource en eau et répondre aux attentes des parties prenantes.

#### 4.2.3.3 Politiques (E3-1)

Dans un objectif de sobriété hydrique et de gestion durable des ressources, l'eau fait l'objet d'une démarche dédiée visant à limiter les pressions exercées sur cette ressource. Altarea a mis en place une politique de sobriété environnementale, reprenant les différents enjeux autour de la ressource hydrique, pour sa

chaîne de valeur amont (les chantiers) et aval avec la mise sur le marché d'opérations immobilières. De plus, Altarea s'est fixé des objectifs de réduction de sa consommation d'eau au sein de ses différents actifs depuis une dizaine d'années. Le détail de la politique environnementale du Groupe se situe à la section 4.2.6.

<sup>(1)</sup> Aubert, R. (2025, août 6). CARTE | Sécheresse : êtes-vous concerné par des restrictions d'eau ? Le Monde.fr

### 4.2.3.4 Actions et ressources (E3-2)

Altarea déploie différentes actions pour préserver cette ressource sur ses opérations de promotion et au sein de ses actifs. Sur l'année 2025, un groupe de travail a été créé avec les différentes directions techniques du Groupe pour structurer des plans d'actions sur les thématiques de l'eau et de la biodiversité.

Objectifs	Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs et des projets de promotion	Installer des systèmes économiseurs d'eau et optimiser la conception pour réduire les consommations d'eau (via un catalogue d'actions)	Opérations propres	Promotion, Commerce	Permettre aux clients des opérations du Groupe de réduire leur consommation d'eau et optimiser la gestion de la ressource en eau au sein des actifs	Altarea veille à installer des équipements performants sur ses opérations de promotion et au sein de ses actifs
	Étudier la possibilité de mettre en place des équipements de récupération/utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage	Opérations propres	Promotion, Commerce	Limiter la pression sur la ressource hydrique au sein des territoires liée aux opérations du Groupe	Cette action vise à réduire les consommations d'eau en intégrant des moyens de récupération et de réutilisation de cette ressource

### Actifs et opérations situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé

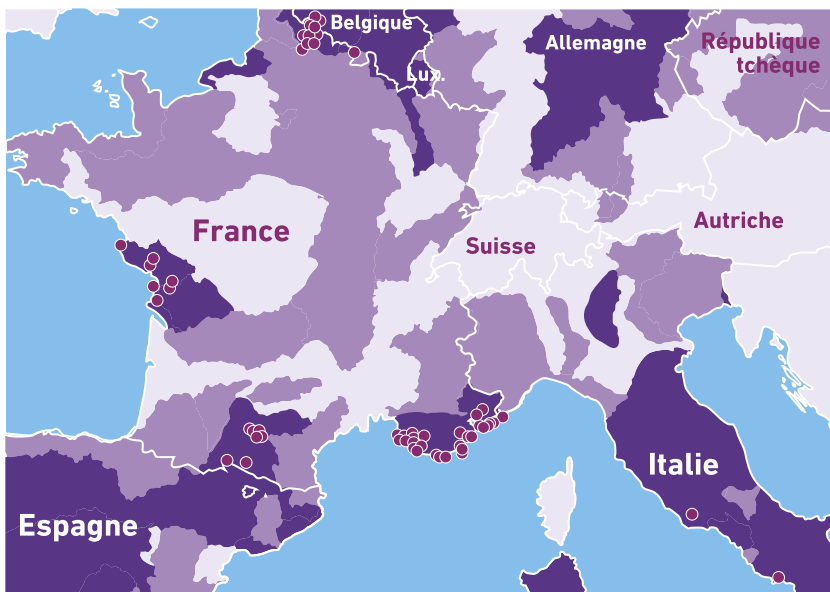
En 2025, le Groupe a continué de cartographier ses sites et opérations afin d'identifier ceux situés en zones de stress hydrique élevé et très élevé. L'analyse a été effectuée grâce à l'outil Aqueduct du World Resources Institute (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours) et ses opérations propres.

Sur les 509 sites cartographiés, représentant les chantiers en cours en 2025 et les actifs Commerce, 83 sont situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Les zones géographiques soumises à un stress hydrique élevé à minima dans lesquelles Altarea opère sont :

- pour la France : les Hauts-de-France, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- pour l'Italie : la Campanie et le Latium.

### CARTOGRAPHIE DES OPÉRATIONS PROPRES ET DES CHANTIERS EN COURS SITUÉS EN ZONE DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ ET TRÈS ÉLEVÉ EN 2025



- Opérations propres et chantiers (chaîne de valeur amont) en zones de stress hydrique élevé ou très élevé
- Stress hydrique élevé – très élevé
- Stress hydrique moyen
- Stress hydrique faible

### 4.2.3.5 Cibles (E3-3)

Altarea s'est fixé des objectifs pour ses actifs Commerce et est en train d'en définir de nouveaux pour les activités de promotion,

Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Périodes
Identifier les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 %	Promotion, Commerce	Objectif continu
Réduire les consommations d'eau au sein des actifs pour maintenir 1 l/visiteur/an en 2030 (parties communes)	1 l/visiteur en 2030	Commerce	2019-2030
100 % des actifs avec un plan "eau"	100 %	Commerce	2024 - 2028

### 4.2.3.6 Consommation d'eau – Performance (E3-4)

#### Consommation d'eau des actifs d'Altarea Commerce

	2025	2024
<b>Consommation d'eau des actifs Commerce en m<sup>3</sup></b>	<b>245 176</b>	<b>257 912</b>
<i>dont parties communes en m<sup>3</sup></i>	<i>71 706</i>	<i>74 086</i>
<i>dont parties privatives en m<sup>3</sup></i>	<i>173 470</i>	<i>183 825</i>
Intensité hydrique consommation totale en m <sup>3</sup> résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires Commerce	1 445	ND
<b>Ratio l/visiteur (parties communes)</b>	<b>0,91</b>	<b>0,97</b>
<b>Ratio m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (parties communes)</b>	<b>0,71</b>	<b>ND</b>
<i>Taux de couverture des indicateurs en surface en m<sup>2</sup></i>	<i>86 %</i>	<i>86 %</i>
<b>Consommation d'eau des actifs Commerce situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé en m<sup>3</sup></b>	<b>119 104</b>	<b>129 776</b>
<i>dont parties communes en m<sup>3</sup></i>	<i>36 541</i>	<i>47 641</i>
<i>dont parties privatives en m<sup>3</sup></i>	<i>82 563</i>	<i>82 135</i>
<i>Taux de couverture des indicateurs en surface en m<sup>2</sup></i>	<i>98 %</i>	<i>98 %</i>

Les équipes de centres suivent régulièrement les consommations d'eau afin de relever rapidement les potentielles fuites. Au-delà de ce suivi au quotidien, Altarea Commerce se mobilise sur la thématique de la gestion de la ressource hydrique. Ainsi, dans les prochaines années, chaque actif aura ses propres objectifs de réduction de ses consommations d'eau au travers d'un « plan eau ».

### Hypothèses, méthodes et incertitudes

#### Consommation d'eau des actifs en m<sup>3</sup>

Les données de consommation publiées concernent les opérations propres du périmètre d'Altarea Commerce et portent sur les actifs situés en France uniquement, à l'exception de Marques Avenue Aubergenville et des gares parisiennes pour lesquels la donnée n'est pas collectée.

Les données de consommation d'eau sont collectées sur la période du 1<sup>er</sup> novembre 2024 au 31 octobre 2025. Pour être conforme à la période de *reporting*, les données de novembre et décembre 2025 sont estimées sur la base des consommations d'eau des parties communes et privatives de l'année précédente.

#### Ratio l/visiteur et ratio m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (parties communes)

Les visiteurs correspondent aux nombres de personnes ayant été comptabilisés par les mécanismes de détection installés à l'entrée des centres. Certains actifs, en raison de leur typologie comptabilisent les véhicules ; dans ce cas, une personne est comptabilisée par véhicule.

Le ratio m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> correspond aux consommations d'eau des parties communes des actifs divisé par la surface des parties communes.

#### Consommation d'eau totale en m<sup>3</sup> des zones en stress hydrique élevé et très élevé

Les actifs situés dans les zones de stress hydrique ont été identifiés en utilisant le *Water Risk Atlas* du *World Resources Institute* (WRI).

#### Intensité hydrique consommation totale en m<sup>3</sup> résultant de ses opérations propres, par million d'euros de chiffre d'affaires

L'intensité hydrique présentée dans le tableau a été calculée en divisant les consommations d'eau des parties communes et privatives par le chiffre d'affaires d'Altarea Commerce réalisé en France.

## 4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Promotion	Augmenter <i>a minima</i> à 50 % le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau d'ici 2028	Part des opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	62 %	25 %	↗	La hausse de la performance du Groupe s'explique principalement par une meilleure remontée des données sur 2025
Commerce	Maintenir à 100 % la part de centres certifiés BREEAM® In-Use avec des plans d'action biodiversité	Part des centres certifiés BREEAM® In-Use avec des plans d'action biodiversité	100 %	100 %	=	La préservation de la biodiversité fait partie intégrante des critères de la certification BREEAM® In-Use, ce qui explique la stabilité du résultat depuis 2024

### 4.2.4.1 Introduction

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ainsi que la protection de la biodiversité, y compris en ville, sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte de dégradation des milieux naturels et d'extinction des espèces, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

En tant qu'acteur responsable, Altarea veille à préserver et réintroduire la nature en ville dès que possible, facteur important de bien-être pour les habitants. En effet, les services rendus par la nature, comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients.

### 4.2.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Altarea a identifié les deux enjeux ci-dessous relatifs aux écosystèmes et la biodiversité :

- la sobriété foncière (matérialité élevée) : enjeux d'artificialisation des sols, en France, Italie et Espagne, où le sujet est très encadré d'un point de vue réglementaire ;
- la biodiversité et les écosystèmes, dont la matérialité a été évaluée comme faible au regard de la nature des territoires sur lesquels Altarea s'implante (territoires majoritairement urbains).

### Sobriété foncière (Matérialité élevée)

La réduction de l'artificialisation des sols constitue un axe de la stratégie d'Altarea, en cohérence avec l'objectif de la loi climat et résilience de 2021. Altarea intègre dans ses projets des principes d'optimisation du foncier, de densification raisonnée et de préservation des continuités écologiques. Ces approches visent à limiter l'empreinte au sol des opérations tout en répondant aux besoins des clients et des territoires.

### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
Impact négatif	Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes	Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	La stratégie d'Altarea, centrée sur la densification et la requalification urbaine, répond à la fois aux exigences réglementaires et aux attentes croissantes des parties prenantes. Ce positionnement permet au Groupe de limiter les risques liés à l'artificialisation des sols et de réintroduire la nature en ville, de valoriser ses actifs urbains et de renforcer l'acceptabilité de ses projets.
Impact négatif	Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	Les opérations de réhabilitation des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise, ainsi que la création d'espaces verts contribuent à la résilience du <i>business model</i> , tandis que les activités logistiques intègrent des actions de renaturation pour limiter leur impact environnemental. À ce jour, les risques identifiés (atteinte à l'image, accès au foncier) liés à l'artificialisation des sols n'ont pas eu d'impact financier significatif pour Altarea.
Risque	Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Groupe : Dégradation de l'image du Groupe	
Risque	Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN)	Promotion : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations due aux contraintes des territoires en termes d'artificialisation	

## Biodiversité et écosystèmes (Matérialité limitée)

Protéger la biodiversité – c'est-à-dire préserver les écosystèmes et le vivant (faune et flore) – est un des défis du secteur immobilier, car l'urbanisation et en particulier l'étalement urbain contribuent à la dégradation des espaces naturels.

Par ailleurs, agir pour la nature apporte des co-bénéfices indéniables pour la ville et ses habitants (qualité de l'air, régulation de la température, bien-être et confort des habitants et communautés).

Enfin, au cœur de la notion de biodiversité se trouvent pour Altarea des sujets de dépendances aux écosystèmes, de perturbation des espèces et de proximité des opérations à des zones protégées. Les dépendances du Groupe sont détaillées dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.2.

### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
Impact négatif	Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion du Groupe	Promotion : Dégradation d'écosystèmes lors de la réalisation des opérations	Altarea intègre la préservation de la biodiversité dans sa stratégie, en favorisant la nature en ville et la création d'espaces végétalisés qualitatifs et connectés dans ses projets. En effet, la présence de la nature en ville améliore le bien-être des habitants, limite l'effet d'îlot de chaleur et renforce l'attractivité des opérations. Les enjeux de biodiversité et d'écosystèmes n'ont pas d'impact significatif sur la performance financière d'Altarea : les incidences se limitent principalement à des coûts d'étude ou à des adaptations techniques (exemple : sols perméables).

### Zoom sur l'analyse des activités et implantations d'Altarea

Le Groupe est présent en France, en Espagne et en Italie, avec des activités qui peuvent créer des impacts (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.) sur la biodiversité.

Afin d'analyser la résilience globale de son modèle économique, en lien avec la biodiversité et les écosystèmes, le Groupe s'est appuyé sur l'approche « Localiser, Évaluer, Analyser, Préparer » (LEAP), développée par la *Taskforce on Nature-Related Financial Disclosure* (TNFD). Cette approche vise à analyser les liens d'Altarea avec la diversité biologique. Elle comporte quatre phases : localiser les interfaces avec la nature, évaluer les dépendances et les impacts, analyser les risques et les opportunités et préparer une stratégie de *reporting*. Cette analyse a débuté en 2024 avec la mobilisation des contributeurs internes du Groupe, et fixe le cadre des prochaines actions du Groupe pour les années à venir et la mise en œuvre du futur plan de transition. Le Groupe se donne trois ans pour étudier les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altarea à l'encontre des sites sensibles identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Le périmètre d'Altarea pris en compte pour l'exercice LEAP porte sur les activités de promotion et d'exploitation en opérations propres, ainsi que l'ensemble des marques et des sites contrôlés opérationnellement par le Groupe (y compris les espaces de travail des salariés de l'entreprise tels que le siège et les agences), à savoir celui défini dans « ESRS 2 Informations générales » en 4.1.1.

Le Groupe a utilisé *The Integrated Biodiversity Assessment Tool* (IBAT) pour identifier ses activités et implantations à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité (étape 1 « Localiser »), autrement dit les zones protégées issues de la base de données *World Database of Protected Areas* (WPA). Ainsi, le Groupe considère comme sensibles :

- les sites en construction situés à moins d'1 kilomètre d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité ;

- les sites en exploitation situés à moins de 500 mètres d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

Les sites identifiés couvrent à la fois les activités de promotion et d'exploitation :

- la promotion immobilière contribue à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes, en artificialisant des surfaces naturelles (fragmentation des habitats, imperméabilisation). Par ailleurs, au moment du chantier, le bruit, la pollution et les perturbations causées par les travaux peuvent stresser les animaux et perturber leurs comportements naturels ;
- une fois les bâtiments en exploitation, l'augmentation de la circulation humaine et la gestion des infrastructures peut continuer à affecter négativement les espèces.

Ainsi, concernant l'activité de construction, il a été considéré que les nuisances peuvent impacter une zone plus étendue, en raison de la pollution sonore, des émissions de poussières, etc. Quant à l'activité d'exploitation, les impacts sont principalement liés à l'entretien du bâtiment et de ses espaces et aux trajets des visiteurs et fournisseurs sur le site.

En 2025, 1 261 sites ont été analysés dans l'outil IBAT<sup>(1)</sup>, dont 955 sites en exploitation et 306 sites en construction, ce qui correspond à 93 % des sites du périmètre consolidé et sous contrôle opérationnel. À l'issue de l'analyse : 284 sites en exploitation et 66 sites en construction se trouvent à l'intérieur ou à proximité d'une aire protégée.

Cette étape constitue une première phase dans l'analyse de résilience de la stratégie et du modèle économique d'Altarea : ainsi, le plan de transition du Groupe pourra être affiné d'année en année en déterminant pour chaque projet à risque des actions à mener en faveur de la protection de la biodiversité.

<sup>(1)</sup> L'analyse inclut les implantations de Préjeance.

### 4.2.4.3 Plan de transition et intégration dans la stratégie (E4-1)

À ce jour, le groupe Altarea n'a pas défini de plan de transition et de prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans sa stratégie et son modèle économique. Pour autant, le Groupe a lancé en 2025 un groupe de travail interne dédié à l'identification et la prise en compte des enjeux biodiversité et eau de ses opérations de promotion et actifs commerciaux. L'objectif de ce travail est de créer et déployer des outils à destination des opérationnels : arbres de décision, cahier des charges écologiques, trame de pré-diagnostic, etc. L'utilisation systématique de ces outils dans les *process* des marques permettra de connaître davantage l'impact des activités d'Altarea et de réduire ses incidences matérielles négatives sur la biodiversité et les écosystèmes.

### 4.2.4.4 Politiques (E4-2)

Les enjeux relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes sont pris en compte dans la politique environnementale du groupe Altarea. Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

Le contenu de la politique environnementale est accessible en annexe du présent document en 4.2.6.

### 4.2.4.5 Actions et ressources (E4-3)

Enjeux	Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus
<b>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET ÉVITER L'ARTIFICIALISATION</b>				
<b>Sobriété foncière</b>	Déployer de nouveaux indicateurs relatifs à la biodiversité dans les marques	Opérations propres	Promotion	Mesurer l'impact du Groupe sur les sols (artificialisation, pollution)
	Systématiser la réhabilitation et la requalification urbaine dès que cela est possible	Opérations propres	Promotion	Limiter l'artificialisation des sols
	Intégrer des espaces dédiés à la pleine terre et perméables dans les opérations	Opérations propres	Promotion	Améliorer l'infiltration de l'eau, réduire le ruissellement et favoriser la recharge des nappes phréatiques
	Compenser l'artificialisation des sols résultant des projets de Logistique	Opérations propres	Logistique	Remédier en partie à l'impact du Groupe par la renaturation d'espaces
<b>PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES</b>				
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	Végétaliser les opérations (îlot de fraîcheur, essences locales adaptées, etc.)	Opérations propres	Groupe	Favoriser la nature en ville et les îlots de fraîcheur pour apporter bien-être et confort aux clients et usagers
	Recourir à des écologues indépendants pour réaliser un diagnostic écologique sur les projets	Opérations propres	Groupe	Préserver la biodiversité et les écosystèmes et limiter les impacts négatifs liés aux chantiers
	Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires par les prestataires de gestion des espaces verts	Opérations propres	Groupe	Protéger la santé humaine et la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau
	Intégrer aux contrats des chartes chantiers faibles nuisances	Chantiers	Promotion	Limiter les nuisances liées aux chantiers
	Sensibiliser les visiteurs des centres commerciaux à la biodiversité	Opérations propres	Commerce	Promouvoir la préservation de la biodiversité et sensibiliser les communautés à la biodiversité locale
	Identifier les sites situés à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Opérations propres et opérations sous le contrôle opérationnel d'Altarea	Groupe	Localiser les interfaces des sites du Groupe avec des aires protégées pour maîtriser davantage les impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

Ces actions bénéficient directement :

- aux clients, avec des solutions immobilières qui contribuent à leur santé et leur bien-être, en intégrant la nature en ville ;
- à la société, qui bénéficie de la transformation des pratiques urbaines d'Altarea, contribuant à la préservation des écosystèmes et à l'amélioration du cadre de vie ;
- aux collaborateurs, qui sont mobilisés pour mettre en œuvre les engagements du Groupe et garantir la performance environnementale des projets.

#### 4.2.4.6 Cibles (E4-4)

Enjeux	Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Périodes
<b>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET ÉVITER L'ARTIFICIALISATION</b>				
<b>Sobriété foncière</b>	Analyser toutes les implantations du Groupe sur leur proximité aux aires protégées	100 %	Groupe	Objectif continu
	Augmenter la part d'opérations avec des données relatives à l'artificialisation	50 %	Promotion	D'ici à 2028
	Augmenter la part d'opérations avec des données relatives au CBS	30 %	Promotion	D'ici à 2028
<b>PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES ÉCOSYSTÈMES</b>				
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	Augmenter la part d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	50 %	Promotion	D'ici à 2028

Altarea opère principalement en France, où les enjeux liés à la nature sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

#### 4.2.4.7 Performance (E4-5)

Les performances 2025 du Groupe sur les enjeux relatifs à la biodiversité sont détaillées ci-après.

##### Sobriété foncière

Le Groupe a pris la mesure de l'enjeu et des impacts relatifs à l'artificialisation des sols et a donc travaillé au développement de plusieurs indicateurs de suivi de ses impacts sur la biodiversité et les écosystèmes, en particulier sur la promotion.

L'activité d'Altarea est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. En effet, le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En 2025, 100 % des opérations Altarea Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations.

Pour mieux connaître et piloter les conséquences de son activité de promotion, Altarea prévoit de systématiser le *reporting* d'un dispositif de mesure de son impact sur les sols pour couvrir 100 % des nouvelles opérations du Groupe. Plusieurs indicateurs ont été déployés à date :

- la mesure du coefficient de biotope par surface (CBS) avant et après le développement de l'opération (il mesure la part de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) ;
- la mesure de la surface artificialisée avant et après le développement de l'opération ;
- la présence de dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (revêtements extérieurs perméables, etc.) sur l'opération.

En 2025 :

- concernant le CBS : un effort important a été déployé pour collecter ces données, mais elles sont encore trop incomplètes pour être publiées.
- concernant la surface artificialisée : le calcul d'un indicateur consolidé Groupe n'a pas été possible. Néanmoins, en raison de l'impact important sur les sols des projets de Logistique, les opérations de cette activité maintiennent des actions de renaturation en 2025 ;

- concernant les dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau : 62 % des opérations de promotion déclarent avoir mis en place un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (toitures végétalisées, espaces de pleine terre, noue d'infiltration, etc.).

Par ailleurs, la marque Cogedim suit également deux indicateurs de performance spécifiques en matière de biodiversité. En 2025, la part moyenne de pleine terre sur ses opérations en chantier atteint 37 %, contribuant ainsi au maintien de sols perméables et favorables aux continuités écologiques. Par ailleurs, 19 % des opérations Cogedim disposent d'au moins 50 % de toitures végétalisées, renforçant la capacité des projets à offrir des surfaces écologiques en hauteur et à favoriser l'infiltration naturelle de l'eau.

##### Biodiversité et écosystèmes

###### Promotion

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe approfondit les études et actions menées. Ces projets sont caractérisés par leur complexité liée à plusieurs facteurs, comme la surface du projet ou encore la mixité programmatique.

Le recours à un écologue est également systématique pour les projets tertiaires faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Sur chacun de ces projets, il réalise un diagnostic écologique permettant d'identifier les zones préexistantes à fort enjeu écologique du site ou celles à reconstituer. Ce travail permet d'organiser le projet autour de ces zones, tout en veillant à conserver ou créer un lien avec les espaces écologiques environnants le site. Les préconisations de l'écologue sont ensuite insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique. En Immobilier d'entreprise, 55 % des opérations déclarent avoir recours à un écologue, soit 89 % en surface. Ces exigences s'appliquent également à l'activité Logistique et aux nouvelles activités du Groupe.

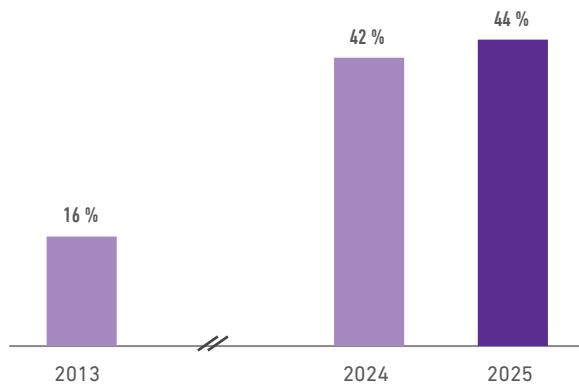
Pour aller plus loin dans les projets à enjeux écologiques importants, le Groupe s'appuie également sur la labellisation BiodiverCity®, initiative sectorielle du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce label vient compléter les certifications internationales (BREEAM®, HQE™, etc.) pour avoir une évaluation approfondie des actifs sur la biodiversité afin de créer une valeur écologique et une valeur d'usage biophilique.

**Commerce**

Sur l'activité Commerce, la préservation de la biodiversité fait partie intégrante des actions mises en œuvre dans le cadre de la certification BREEAM® In-Use. Ainsi, 100 % des centres certifiés BREEAM® In-Use disposent d'un plan d'action biodiversité.

Le score moyen des centres certifiés obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est de 44 % en 2025 contre 16 % en 2013.

**ÉVOLUTION DU SCORE MOYEN BREEAM® IN-USE THÉMATIQUE « LAND USE & ECOLOGY »**



Cela témoigne des efforts des équipes des centres commerciaux pour mettre en place des actions adaptées à leur environnement. À titre d'exemple, les centres mettent en place des solutions favorables pour la biodiversité et les écosystèmes : installations d'aménagements pour la faune locale (abris pour les oiseaux, des bûches percées pour les insectes, etc.) au centre La Vigie (Geispolsheim), le recours à l'écopâturage à Costières Sud (Nîmes), création d'un potager à Thiais Village, etc.

**Hypothèses, méthodes et incertitudes**

Les données relatives à l'impact d'Altarea sur la biodiversité et les écosystèmes sont calculées à partir de la consolidation du reporting de chacune des marques du Groupe. Ce reporting est effectué sur l'ensemble du périmètre des opérations de promotion en travaux en 2025 et des actifs Commerce du Groupe sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

Les données relatives aux dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau couvrent 77 % des opérations de promotion en chantier sur 2025. Par ailleurs, pour les indicateurs propres à Cogedim, la part moyenne de pleine terre a été calculée sur la base de 56 % des opérations de la marque et la part des opérations qui disposent d'au moins 50 % de toitures végétalisées sur la base de 75 % des opérations de la marque.

En Commerce, le score moyen obtenu sur la thématique Land Use & Ecology du référentiel BREEAM® In-Use est calculé à partir du détail des scores par thématique transmis par les équipes en charge de l'exploitation des centres. Le taux de couverture du score moyen sur la thématique Land Use & Ecology est de 94 % des centres certifiés. En effet, le suivi de la certification du centre espagnol de Sant Cugat étant géré par les équipes du centre et non par les équipes techniques d'Altarea Commerce, seuls les scores des parties « Asset » et « Management » ont été transmis pour cet exercice de reporting 2025, sans détail des résultats par thématiques. Le score moyen sur la thématique « Land Use & Ecology » renseigné pour 2013 n'a pas été recalculé sur le périmètre 2025.

## 4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

Périmètres	Engagements	Indicateurs	2025	2024	Évolutions	Commentaires
Promotion	Valoriser matière a minima 70 % des déchets	Part des déchets valorisés matière	93 %	61 %	↗	Forte progression, reflet des engagements du Groupe sur les dernières années
Foncière	Valoriser a minima 80 % des déchets des actifs d'ici à 2028	Part des déchets valorisés	93 %	91 %	↗	Hausse du taux de valorisation des déchets essentiellement permise par un suivi plus fin des modes de traitement des déchets de la Foncière
Foncière	Trier plus de 50 % des déchets sur les actifs d'ici à 2028	Part des déchets triés	51 %	51 %	=	Maintien du niveau de tri au sein des centres, notamment grâce à la sensibilisation des preneurs

### 4.2.5.1 Introduction

Le secteur de l'immobilier fait face à des défis importants en termes de gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble de la chaîne de valeur. D'une part, l'enjeu pour la filière réside dans une utilisation limitée et optimisée des ressources dans un contexte de raréfaction des matières premières. D'autre part, l'objectif est de réduire la production déchets, et de favoriser la réutilisation et la valorisation des matériaux.

### 4.2.5.2 [SBM-3] Impacts, risques et opportunités matériels sur l'utilisation des ressources et l'économie circulaire

Altarea a identifié deux enjeux relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire. Le premier enjeu (« Rénovation et reconversion ») est lié à la question de l'utilisation des ressources. Il est stratégique pour le Groupe. Le second (« Tri et valorisation des déchets ») relève davantage des questions de sobriété et de bonne gestion environnementale, avec des conséquences plus limitées sur le modèle d'affaires du Groupe.

## Rénovation et reconversion (Matérialité élevée)

### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Impact négatif	Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.)	Matériaux : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altarea (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier, etc.)		L'utilisation intensive de matériaux (sable, bois, silice, etc.) expose Altarea à la raréfaction des ressources, à la volatilité des prix et à des risques de rupture d'approvisionnement. Cela peut entraîner une hausse des coûts de construction, des retards de projets et une dépendance accrue vis-à-vis de fournisseurs externes. À terme, cela fragilise la résilience du modèle d'affaires et nécessite une adaptation continue de la stratégie d'approvisionnement et de conception des projets pour limiter l'impact environnemental et économique.
Impact positif	Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)		Promotion : Développement d'opérations de réhabilitation permettant de rallonger la durée de vie des bâtiments	La réhabilitation et l'allongement de la durée de vie des bâtiments permettent de limiter la consommation de ressources neuves et de différer les investissements liés à la construction. Cette approche renforce la résilience du modèle d'affaires en réduisant l'exposition aux fluctuations des prix des matières premières et en valorisant le patrimoine existant, tout en répondant aux attentes réglementaires et sociétales en matière de durabilité.

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Risque	Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières	<b>Matériaux &amp; Chantiers :</b> Raréfaction des matières premières entraînant une hausse des prix des matériaux, hausse des coûts de construction et ralentissement des calendriers de chantier lié aux pénuries de ressources	<b>Promotion :</b> Hausse du coût des opérations à intégrer dès la conception	La raréfaction des matières premières et la hausse des prix impactent directement la rentabilité des opérations et la compétitivité du Groupe. Ce risque nécessite d'intégrer des critères de sobriété et d'économie circulaire dès la conception des projets, afin de limiter la dépendance aux ressources critiques et d'anticiper les évolutions réglementaires et de marché. Les effets financiers sont étudiés au moment de la définition d'un projet (recours ou non à la réhabilitation) et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.
Opportunité	Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.)		<b>Promotion :</b> Développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, bois, etc.)	Le développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.) constitue un levier de différenciation et d'innovation pour Altarea. Cela permet de capter de nouveaux marchés, de répondre à la demande croissante pour des bâtiments durables et de renforcer la résilience du modèle d'affaires face aux évolutions réglementaires et aux attentes des parties prenantes. Cette opportunité n'est pas quantifiée.
Opportunité	Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)		<b>Promotion :</b> Intégration de pratiques circulaires et d'économies de ressources dans les opérations	L'intégration de pratiques circulaires (économie d'énergie, réemploi, recyclage) dans les opérations permet de réduire les coûts d'exploitation, d'optimiser la gestion des ressources et de limiter l'empreinte environnementale. Ces effets ne sont pas quantifiés.

### Tri et valorisation des déchets (Matérialité limitée)

#### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation sur la chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et résilience de la stratégie
		Amont	Opérations propres	
Impact négatif	Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets	<b>Chantiers :</b> Production de déchets de chantier	<b>Exploitation des actifs (Commerce) :</b> Production de déchets dans les actifs en exploitation	Le secteur du bâtiment et des travaux publics en France est à l'origine de 70 % de la production totale de déchets <sup>(a)</sup> .  La production de déchets sur les chantiers et dans les actifs en exploitation peut générer des coûts supplémentaires (traitement, valorisation), des risques réglementaires et d'image, ainsi qu'un impact environnemental et un impact social négatif. En effet, une mauvaise gestion des déchets peut être source de pollution de l'eau, des sols, de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre avec, in fine, un impact sur les populations locales.

(a) « Déchets, chiffres clés » publié en avril 2022 – Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Production de déchets en France de 342 millions de tonnes en 2018.

#### 4.2.5.3 [E5-1] Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire

L'approche d'Altarea en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire repose sur une politique environnementale visant à traiter à la fois les questions de consommation de matières premières et de gestion des déchets. Dans cette optique, la démarche d'Altarea vise :

- une augmentation du recours aux matériaux renouvelables, au réemploi et à la réhabilitation ;

- une utilisation plus raisonnée des ressources (compacité, sobriété architecturale) ;
- une augmentation du tri des déchets et de leur valorisation en aval.

Les engagements du Groupe sur les impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire font partie intégrante de la politique environnementale du Groupe (cf. section 4.2.6).

#### 4.2.5.4 [E5-2] Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Actions	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
<b>RÉNOVATION – RECONVERSION DE BÂTIMENTS</b>				
<b>Recourir à la réhabilitation et la rénovation de bâtiments</b> quand l'opération s'y prête	Opérations propres	Promotion	Réduire les quantités de matériaux utilisées pour réaliser les projets du Groupe	La réhabilitation est systématique chez Histoire & Patrimoine et très majoritaire chez Altarea Entreprise. Les autres marques du Groupe peuvent y avoir recours ponctuellement selon les caractéristiques de l'opération.
<b>Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux</b>	Opérations propres	Promotion Logement		Des études menées par les équipes produit ont conduit à optimiser la conception des nouvelles opérations de Logement, afin de les rendre plus compactes, plus économes en matériaux et, donc, plus abordables.
<b>Développer des opérations hors site</b> (pré-assemblage d'éléments avant acheminement sur le chantier)	Opérations propres	Promotion Logement	Réduire l'impact environnemental des opérations (réduction de la consommation de matériaux, d'énergie, des émissions de CO <sub>2</sub> , des nuisances)	Les opérations en bois de Cogedim sont en partie réalisées hors site. Les autres marques du Groupe ont parfois recours à la construction hors site.
<b>Réemployer les matériaux</b> (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération, etc.)	Matériaux	Promotion Logement	Réduire l'utilisation de ressources	Les terres excavées et le béton concassé sont réemployés sur certaines opérations pour les remblais. Par ailleurs, certains produits (chemins de câbles, carrelage, etc.) sont réemployés lorsque l'opportunité se présente et si la logistique de l'opération le permet.
<b>Développer des opérations modulables</b>	Opérations propres	Promotion Logement	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets en permettant aux utilisateurs de modifier la taille de leurs logements selon leurs besoins de vie	Les marques du Groupe réalisent ponctuellement des opérations modulables (dont les dimensions peuvent être modifiées), sans permettre actuellement à Altarea un suivi précis de la surface couverte.
<b>TRI ET VALORISATION DES DÉCHETS</b>				
<b>Augmenter le nombre de flux pour les déchets des preneurs</b> (nouvelles typologies de déchets, augmentation de l'espace dédié au tri, etc.)	Opérations propres	Commerce	Permettre aux preneurs de réaliser un tri plus fin de leurs déchets	Le déploiement de ces actions est adapté au contexte de chaque centre.
<b>Mener des actions de sensibilisation auprès des preneurs</b> (diffusion d'un guide sur le tri des déchets, affichage dans les locaux déchets, sensibilisation par les équipes de centres)	Opérations propres	Commerce	Permettre un meilleur tri des déchets dans les centres	
<b>Intégrer des exigences de valorisation dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières)</b>	Opérations propres	Promotion	Engager contractuellement les partenaires du Groupe à respecter des minimums de valorisation	Le déploiement de ces actions se systématisent progressivement.
<b>Intégrer des chartes chantiers faibles nuisances aux contrats</b>	Chantiers	Promotion	Encourager les sous-traitants présents sur les chantiers des projets du Groupe à réduire leurs volumes de déchets et améliorer leur tri et leur valorisation	
<b>Monter des partenariats avec des solutions numériques de gestion des déchets de chantiers</b>	Chantiers	Promotion	Améliorer le suivi et le tri des déchets sur ses chantiers	
<b>Recourir à des AMO (Assistance maîtrise d'ouvrage) Environnement sur les chantiers</b>	Chantiers	Promotion	S'assurer du pilotage des chantiers en vérifiant que les acteurs des chantiers respectent les réglementations environnementales et réalisent des contrôles du tri réalisés par les sous-traitants	Les AMO Environnement sont principalement déployés sur les projets de grande ampleur.

#### 4.2.5.5 [E5-3] Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Cibles	Niveaux visés	Champs d'application	Activités	Périodes	Niveaux de hiérarchie du mode de gestion des déchets <sup>(a)</sup>
Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion	> 70 %	Chantiers	Promotion	Objectif continu	Recyclage
Valoriser plus de 80 % des déchets sur les actifs	> 80 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	Recyclage et valorisation énergétique
Trier plus de 50 % des déchets sur les actifs	> 50 %	Opérations propres	Commerce	Objectif continu	N/A

(a) La hiérarchie des modes de gestion des déchets, de la solution la plus vertueuse à la moins vertueuse, se présente comme suit :

1. Prévention : éviter la production de déchets dès le départ ;
2. Préparation en vue d'une réutilisation : réparer ou nettoyer les produits pour qu'ils puissent être réutilisés ;
3. Recyclage : transformer les déchets en nouveaux matériaux ou produits ;
4. Autre forme de valorisation : utiliser les déchets pour produire de l'énergie, par exemple ;
5. Élimination : incinérer ou mettre en décharge les déchets.

Le Groupe mesure également l'efficacité des objectifs de ses politiques en matière de réhabilitation. À cet effet, Altarea mesure des surfaces de projets ayant recours à la réhabilitation. Cet indicateur ne fait toutefois pas l'objet d'une cible quantitative, le recours à la réhabilitation étant traité au cas par cas. En effet, d'une part, certaines opérations sont réalisées sur des terrains où aucun bâtiment n'existait auparavant. D'autre part, certains bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités. En 2025, 100 % des opérations Altarea Entreprise et Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations (vs. 82 % pour Altarea Entreprise et 100 % pour Histoire & Patrimoine l'an passé).

Enfin, les objectifs du Groupe en termes de compacité, de recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et de recours au réemploi ne font pas encore l'objet de cibles et sont traités au cas par cas, selon les contraintes spécifiques à chaque opération (acceptabilité par les clients, normes et réglementations, coût, disponibilité des matériaux, etc.).

#### 4.2.5.6 [E5-4] Flux de ressources entrants

Les principales ressources utilisées par Altarea sont les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants, etc.) et concernent donc principalement la chaîne de valeur. Le poids de ces ressources utilisées sur les chantiers n'est, à date, pas calculé.

#### 4.2.5.7 [E5-5] Flux de ressources sortants

##### Produits

Altarea produit des bâtiments de qualité, réhabilités ou neufs, ce qui retarde leur obsolescence et, in fine, conduit à économiser les ressources nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, une attention croissante est portée à la réparabilité et au démontage des opérations du Groupe depuis deux ans, notamment au regard des exigences d'alignement à la taxonomie (les projets de construction doivent intégrer des pratiques de démontage sélectif pour faciliter la réutilisation et le recyclage des matériaux ; ils doivent être conçus de manière à permettre un démontage facile et efficace, séparant les différents matériaux pour qu'ils puissent être réutilisés ou recyclés). À date, Altarea ne dispose pas de comparaison entre la pérennité de ses produits et des moyennes sectorielles et n'a pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

##### Déchets

Les déchets inhérents à l'activité d'Altarea sont d'une part des déchets de construction et, d'autre part, des déchets issus de l'exploitation des centres commerciaux. Ces déchets sont en grande partie non dangereux (matériaux de construction (béton, bois, métal, etc.), déchets d'emballage (papier, carton, plastique, etc.), déchets organiques, etc.). Les activités du Groupe génèrent également quelques déchets dangereux (solvants, peintures, etc.).

Le tableau ci-après présente la quantité de déchets non dangereux produits par le Groupe, ainsi que leur mode de gestion.



## Déchets non dangereux produits par la Promotion et répartition par mode de gestion

	Poids (en t)			% du total Promotion		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
<b>Déchets produits</b>	<b>196 454</b>	<b>227 234</b>	<b>-14 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>- %</b>
<b>Déchets valorisés</b>	<b>181 810</b>	<b>138 089</b>	<b>32 %</b>	<b>93 %</b>	<b>61 %</b>	<b>52 %</b>
<i>Déchets valorisés par préparation à la réutilisation</i>	-	387	-100 %	- %	- %	-100 %
<i>Déchets valorisés par recyclage</i>	177 385	133 334	33 %	90 %	59 %	54 %
<i>Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération</i>	4 425	4 368	1 %	2 %	2 %	17 %
<b>Déchets éliminés</b>	<b>14 644</b>	<b>83 830</b>	<b>-83 %</b>	<b>7 %</b>	<b>37 %</b>	<b>-80 %</b>
<i>Déchets éliminés par incinération</i>	182	6 960	-97 %	- %	3 %	-97 %
<i>Déchets éliminés par mise en décharge</i>	129	2 005	-94 %	- %	1 %	-93 %
<i>Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination</i>	14 333	3 385	323 %	7 %	1 %	390 %
<i>Déchets avec mode d'élimination inconnu</i>	-	71 481	-100 %	- %	31 %	-100 %
<b>Déchets avec mode de traitement inconnu</b>	<b>1</b>	<b>5 315</b>	<b>-100 %</b>	<b>- %</b>	<b>2 %</b>	<b>-100 %</b>
Taux de couverture	61 %	53 %				

En 2025, la très grande majorité des déchets de Promotion a été valorisée matière (93 %), en forte progression par rapport à l'an passé : cette évolution est due à une progression de la connaissance du Groupe sur les modes de gestion de ses déchets et une amélioration de la valorisation grâce aux efforts menés pour assurer un haut niveau d'alignement du Groupe à la taxonomie.

## Déchets non dangereux produits par le Commerce et répartition par mode de gestion

	Poids (en t)			% du total Commerce		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
<b>Déchets produits</b>	<b>5 425</b>	<b>5 407</b>	<b>- %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>- %</b>
<b>Déchets valorisés</b>	<b>2 753</b>	<b>2 782</b>	<b>-1 %</b>	<b>51 %</b>	<b>51 %</b>	<b>-1 %</b>
<i>Déchets valorisés par préparation à la réutilisation</i>	13	24	-47 %	- %	- %	-48 %
<i>Déchets valorisés par recyclage</i>	2 284	1 951	17 %	- %	36 %	-99 %
<i>Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération</i>	457	807	-43 %	8 %	15 %	-44 %
<b>Déchets éliminés</b>	<b>2 672</b>	<b>2 257</b>	<b>18 %</b>	<b>49 %</b>	<b>42 %</b>	<b>18 %</b>
<i>Déchets éliminés par incinération</i>	2 281	2 153	6 %	42 %	40 %	6 %
<i>Déchets éliminés par mise en décharge</i>	85	104	-18 %	2 %	2 %	-18 %
<i>Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination</i>	307	1	48 172 %	6 %	- %	48 018 %
<b>Déchets avec mode de traitement inconnu</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>-100 %</b>	<b>- %</b>	<b>7 %</b>	<b>-100 %</b>
Taux de couverture	86 %	86 %				

La quantité de déchets produits en 2025 sur l'activité Commerce et leur mode de gestion restent relativement stables par rapport à 2024.

Au global, encore 9 % des déchets ne sont pas recyclés (soit environ 17 316 tonnes), et le Groupe poursuit ses actions pour maintenir l'atteinte de ses objectifs de 70 % de valorisation matière en promotion et 80 % de valorisation en Commerce (cf. E5-3).

## Hypothèses, méthodes et incertitudes

Altarea accorde un effort croissant à la consolidation des données relatives aux quantités de déchets produits et à leur mode de gestion. La fiabilité et l'exhaustivité des données progressent année après année. Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du reporting de chaque marque, lui-même établi à partir des éléments transmis par les prestataires en charge du traitement des déchets.

Ce reporting est effectué chantier par chantier et actif par actif, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport (un délai de plusieurs semaines peut parfois s'écouler entre l'enlèvement de déchets et la réception de la preuve de leur mode de traitement). Les taux de couverture indiqués dans les tableaux de la section E5-5 Flux de ressources sortants représentent la part du périmètre inclus dans le reporting par rapport au périmètre total : en nombre d'opérations pour la Promotion et en surface d'actifs pour le Commerce.

En cas de non-disponibilité de l'information sur une partie de l'année, les périodes manquantes sont estimées soit par une règle de trois (Promotion), soit à partir des données de l'an passé (Commerce).

Enfin, il est à noter que les déchets dangereux font l'objet d'un suivi à la maille de chaque opération et de chaque actif. Cependant, au regard des quantités limitées que représentent les déchets dangereux pour Altarea, le Groupe se donne trois ans pour publier ces chiffres.

## 4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale

### 4.2.6.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités, notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;

- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe en lien avec l'environnement, tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité.

### 4.2.6.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique de sobriété environnementale

Cette politique vise à traiter les enjeux de durabilité matériels liés aux sujets environnementaux. En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels (ESRS environnementaux) auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeu	Impact	Risques et opportunités
E1	Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Émissions de GES liées à l'exploitation des centres commerciaux, aux bureaux du Groupe et aux déplacements professionnels (scopes 1 et 2)</li> <li>■ Émissions de GES liées au scope 3 (exemple : consommations d'énergie des occupants des bâtiments vendus (promotion), des preneurs de centres commerciaux (foncière) et des <i>data centers</i>, déplacements des collaborateurs)</li> <li>■ Émissions de GES liées au scope 3 (fabrication des matériaux de construction)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.)</li> <li>■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique</li> <li>■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur</li> <li>■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Énergies Renouvelables, etc.)</li> </ul>
		Adaptation des bâtiments au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aggravation des risques physiques due aux opérations d'Altarea (flots de chaleur, inondations, etc.)</li> <li>■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes</li> <li>■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements, etc.)</li> </ul>
E3	Ressources hydriques et marines	Sobriété en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur la chaîne de valeur : impact négatif sur le stress hydrique</li> <li>■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique</li> </ul>	
E4	Biodiversité et écosystèmes	Sobriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols</li> <li>■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette</li> <li>■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols</li> </ul>
		Biodiversité et écosystèmes	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion</li> </ul>	
E5	Économie circulaire	Rénovation – reconversion de bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice, etc.)</li> <li>■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières</li> <li>■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité, etc.)</li> <li>■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage, etc.)</li> </ul>
		Tri et valorisation des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Production de déchets liés aux activités de promotion et d'exploitation</li> </ul>	

### 4.2.6.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui du changement climatique. Le Groupe est convaincu qu'elle est une solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité, à impact positif et à l'empreinte environnementale réduite. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires, celle d'accélérer la décarbonation pour devenir la meilleure entreprise de l'immobilier, engagée pour le bien commun et créatrice de valeur.

Altarea souhaite ainsi devenir le leader de la transformation urbaine bas carbone avec les principes suivants :

- développer des projets urbains à impact positif (cf. politique sociétale) ;
- opérer une transition bas carbone dans la conception des bâtiments :
  - développement de l'économie circulaire (réhabilitation en particulier),
  - recours aux matériaux bas carbone,
  - efficacité énergétique.

Ces principes se déclinent dans chaque métier du Groupe avec ses spécificités :

<b>Commerce</b>	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et ainsi garantir le maintien de la valeur des actifs
<b>Logement</b>	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
<b>Immobilier d'entreprise</b>	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
<b>Autres activités</b>	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) <i>Data centers</i> : répondre aux défis de souveraineté des données numériques en garantissant la meilleure efficacité énergétique

Pour ce faire les principes d'action du Groupe sont les suivants :

- conformité avec les réglementations, anticipation des nouvelles normes dès que c'est possible ;
- amélioration continue des pratiques, *via le test & learn* ;
- transparence.

### 4.2.6.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ».

Elle tient notamment compte des enjeux de la planète (limites planétaires notamment) et des attentes des clients et investisseurs en matière de décarbonation. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

### 4.2.6.5 Engagements environnementaux d'Altea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS et enjeu		Engagements du Groupe	
	<b>Politique générale</b>	Former 100 % des collaborateurs à la RSE dans l'immobilier Largement certifier les opérations du Groupe : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 100 % des opérations Logement neuf certifiées NF Habitat ou BBKA</li> <li>■ 100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées BREEAM® et/ou HQE™</li> <li>■ 100 % du patrimoine Commerce certifié BREEAM® in-Use</li> <li>■ AIM : obtenir le label ISR sur la SCPI</li> </ul> Réaliser un chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie	
E1	<b>Changement climatique</b>	<b>Émissions de GES et consommation d'énergie</b>	Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers, avec notamment un objectif de réduire de 39 à 46 % les émissions de GES d'ici à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3 (vs. 2019) En matière d'énergie : Sur les actifs : réduire de 19 à 27 % les consommations d'énergie des sites en 2030 (vs. 2024) Mener une politique de sobriété sur les sites du Groupe Développer des infrastructures photovoltaïques Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur les actifs
		<b>Adaptation des bâtiments au changement climatique</b>	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
E3	<b>Ressources hydriques et marines</b>	<b>Sobriété en eau</b>	Proposer des opérations immobilières répondant aux enjeux liés à l'usage de l'eau sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment Sur les actifs, préserver la ressource en eau en optimisant son usage Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de remédiation
E4	<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	<b>Sobriété foncière</b>	Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et quantifier l'impact sur l'artificialisation des sols.
		<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	Protéger la biodiversité et les écosystèmes et systématiser le traitement des impacts négatifs sur la biodiversité et le cycle de l'eau
E5	<b>Économie circulaire</b>	<b>Rénovation – reconversion de bâtiments</b>	Développer le recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et le recours au réemploi Développer le recours à la réhabilitation dès que possible (en particulier Immobilier d'entreprise et Histoire & Patrimoine) Développer la compacité en Logement
		<b>Tri et valorisation des déchets</b>	Sur les actifs, trier plus de 50 % des déchets et en valoriser plus de 80 % Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion

### 4.2.6.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

#### E1 Changement climatique

La politique couvre les sujets suivants : atténuation de l'empreinte carbone, efficacité énergétique, déploiement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique avec des objectifs pour chacun de ces thèmes (cf. tableau ci-dessus).

Elle reprend également un objectif plus général de formation des collaborateurs à la RSE, qui intègre largement les enjeux liés au changement climatique.

#### E2 Pollution

La thématique étant non matérielle, la politique ne couvre pas les sujets suivants : impacts négatifs relatifs à la pollution de l'air, des sols et de l'eau (incluant la prévention et contrôle), les substances dangereuses, la gestion des incidents relatifs à la pollution.

Des actions significatives sont néanmoins menées dans tous les métiers, avec notamment :

- le respect du DNSH Pollution dans le cadre de l'alignement des opérations à la taxonomie ;
- la généralisation des chartes chantiers faibles nuisances.

#### E3 Ressources hydriques et marines

##### Gestion de l'eau

La politique traite le sujet de l'utilisation et l'approvisionnement en ressources hydriques dans le cadre de ses propres activités, avec un objectif spécifique sur le sujet pour ses activités de Commerce.

Les enjeux de traitement de l'eau et de prévention et de réduction de la pollution étant non matériels pour Altea, ils ne sont pas traités dans cette politique.

### Conception des produits et services en vue de régler les problématiques liées à l'eau

Cet enjeu est traité avec l'objectif de déployer des dispositifs hydro-économiques sur l'ensemble des nouvelles opérations, en lien avec la taxonomie.

### Détermination à réduire, dans les zones exposées à des risques hydriques, la consommation d'eau dans ses propres activités et dans sa chaîne de valeur en amont et en aval

Cet enjeu est traité par l'objectif visant à identifier les implantations du Groupe situées en zone de stress hydrique. Après cet état des lieux, le Groupe mettra en œuvre des actions visant à réduire son impact dans ces zones.

Cette politique couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe, ainsi que sa chaîne de valeur amont et aval.

Altarea n'a pas adopté de politiques ou de pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers, ce sujet étant non matériel pour le Groupe.

## E4 Biodiversité et écosystèmes

La politique biodiversité d'Altarea reconnaît l'interdépendance entre biodiversité, écosystèmes et autres enjeux environnementaux. Elle couvre principalement deux vecteurs matériels d'impact : le changement climatique (traité également dans ESRS E1) et l'artificialisation des sols, enjeu majeur pour le Groupe. Les autres pressions directes sur la biodiversité (pollution, changement d'usage de l'eau, exploitation d'organismes, espèces invasives) ne sont pas considérées comme matérielles pour Altarea.

Les impacts significatifs d'Altarea concernent surtout l'artificialisation et la dégradation des sols. Le Groupe, opérant majoritairement en France, applique déjà un cadre réglementaire strict (études d'impact, loi ZAN). Sa priorité est de mesurer précisément son impact afin de définir, dès 2026, des objectifs et actions correctives.

Altarea a également identifié ses dépendances aux services écosystémiques, notamment : la régulation du cycle de l'eau et du climat, l'approvisionnement en eau et en matériaux biosourcés, ainsi que l'attractivité générée par les espaces naturels. Ces dépendances sont intégrées dans les politiques d'adaptation climatique, d'analyse du stress hydrique et de gestion de la ressource. L'attractivité n'est pas formalisée, mais le Groupe vise à systématiser la présence d'espaces naturels dans ses opérations.

La politique ne couvre pas la traçabilité des matières premières ayant un impact sur la biodiversité, car ce sujet n'est pas matériel, à l'exception du bois : Altarea utilise exclusivement du bois issu de forêts gérées durablement, certifiées PEFC ou FSC.

Elle ne traite pas non plus spécifiquement des écosystèmes gérés pour la biodiversité, ni des conséquences sociales de ses impacts, ces sujets n'étant pas jugés matériels.

Pour les sites à proximité de zones sensibles, Altarea prévoit d'ici à 2026 une politique dédiée, fondée sur un état des lieux en cours. En attendant, le Groupe applique les réglementations locales et réalise systématiquement des études écologiques pour ses grands projets urbains et ses actifs commerciaux. Enfin, les enjeux agricoles, marins et de déforestation ne sont pas considérés comme matériels, hormis l'exigence d'utiliser du bois certifié durable.

## E5 Utilisation des ressources et économie circulaire

Abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris les augmentations relatives de l'utilisation de ressources secondaires (recyclées) : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation. La trajectoire visée par le Groupe implique de recourir à des matériaux renouvelables ou recyclés. À ce stade, le recours à ces matériaux n'est pas chiffré et ne fait pas l'objet d'un objectif quantitatif.

L'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation, avec deux points particuliers :

- développement d'infrastructures photovoltaïques ;
- réduction des consommations d'énergie aval dans le cadre du plan de décarbonation (réduction de l'ICe), puis utilisation d'énergie verte dans les centres commerciaux (la réduction étant privilégiée avant le remplacement).

Ces enjeux couvrent les opérations propres (consommation et production d'énergie), et la chaîne de valeur en amont (matériaux, énergies achetés) et aval (consommation des produits immobiliers cédés).

La politique relative à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire intègre les aspects suivants :

- hiérarchisation du mode de gestion des déchets : la politique favorise le réemploi et la réhabilitation en promotion afin d'éviter la production de déchets (prévention). Elle favorise également, ainsi que la valorisation matière (recyclage) pour les déchets de chantiers et tous les types de valorisation (matière ou énergie) pour les déchets des centres commerciaux ;
- ainsi, la politique donne la priorité à la prévention, lorsque c'est possible, à la valorisation de son expertise en matière de réhabilitation (Immobilier d'entreprise, Logement avec Histoire & Patrimoine).

#### 4.2.6.7 Moyens mis en œuvre et actions

##### Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, les équipes en charge sont les équipes techniques de chaque marque (directions techniques pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière). Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

##### Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par la direction RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du premier trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Deux groupes d'indicateurs donnent lieu à un suivi trimestriel :

- les indicateurs relatifs au bilan carbone ;
- les indicateurs relatifs à la taxonomie.

Ils sont intégrés à la publication des résultats trimestriels.

##### Normes et initiatives en lien avec la politique

La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
RE2020	Pacte Mondial
Décret tertiaire	TCFD
DDADUE	TNFD
ZAN	Initiative SBTi
	Initiative NZ4RE

##### Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique environnementale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts, rapport climat). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

##### Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associés qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie du groupe Altarea.



## 4.3 Informations sociales

### 4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise

#### 4.3.1.1 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, et met en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail.

Les collaborateurs du Groupe, qu'ils soient salariés ou non salariés (prestataires, intérimaires, agents, mandataires et stagiaires) sont directement concernés par ces impacts, risques et opportunités. La majorité de nos salariés est en contrat à durée indéterminée, avec seulement 1 % en contrat à durée déterminée.

Les non-salariés, bien que représentant une part marginale par rapport aux salariés, ne sont pas gérés de manière centralisée en dehors des stagiaires. Ils apportent au Groupe une flexibilité en période de forte activité et une expertise spécifique pour des besoins techniques particuliers. Ces non-salariés sont principalement des sous-traitants fournissant divers services au Groupe.

Actuellement, le Groupe n'est pas en mesure de centraliser les dossiers de ses non-salariés. Par conséquent, les informations relatives aux caractéristiques du personnel de l'entreprise se limitent aux salariés du Groupe, à savoir contrat à durée indéterminée et déterminée, en excluant les alternants.

#### Partage de la valeur (Matérialité élevée)

Le Groupe peut compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altarea » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée. Dans un contexte inflationniste qui retourne progressivement à la normale, agrémenté d'une crise persistante du secteur, offrir aux collaborateurs du Groupe une sécurité de l'emploi est un enjeu primordial pour maintenir le socle humain d'Altarea.

#### Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	11. Partage de la valeur	Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)	Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur

#### Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En valorisant les efforts et les compétences de ses collaborateurs, le Groupe s'assure de maintenir un haut niveau de motivation et d'engagement, ce qui est essentiel pour la qualité et l'innovation dans ses projets immobiliers pour toutes les activités de son modèle d'affaires. Cette approche, intégrée directement dans la stratégie des ressources humaines du Groupe, permet également de fidéliser les talents, réduisant ainsi les coûts liés au *turnover* et assurant une continuité dans les compétences et les savoir-faire au sein de l'entreprise. La stratégie d'Altarea, qui repose sur l'excellence opérationnelle et la satisfaction des clients, bénéficie directement de collaborateurs satisfaits et impliqués dans le Groupe.

Les politiques de rémunération équitables et motivantes d'Altarea ont des effets positifs sur les collaborateurs du Groupe. En maintenant le pouvoir d'achat et en offrant des conditions de travail justes, Altarea contribue au bien-être économique et social de ses employés. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des collaborateurs et

les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents dans le cadre du partage de la valeur, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables.

#### Résilience de la stratégie

Altarea a mis en place une politique de rémunération qui reconnaît et valorise le travail de ses collaborateurs. En offrant aux collaborateurs la possibilité de devenir actionnaires, le Groupe aligne les intérêts des employés avec ceux de l'entreprise, créant un objectif commun de réussite. Altarea renforce leur engagement et leur sentiment d'appartenance, ce qui contribue à maintenir une main-d'œuvre motivée et fidèle. Par ailleurs, les mesures de maintien du pouvoir d'achat permettent de préserver le niveau de vie des collaborateurs, réduisant ainsi le risque de désengagement et de *turnover*. En maintenant une main-d'œuvre stable et satisfaite, Altarea renforce la résilience de sa stratégie face aux fluctuations économiques en maintenant des compétences clés au sein de ses équipes.

### Parcours professionnel (Matérialité élevée)

Afin de se renouveler et de s'adapter au contexte de crise, et d'offrir de bonnes perspectives de développement de carrières, il est primordial d'encourager la montée en compétences des collaborateurs avec des formations largement accessibles et de qualité, un recrutement tourné vers l'interne et l'avenir, ainsi que la promotion de la parité professionnelle.

#### Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation	Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)
		Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail

#### Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Le développement des compétences des collaborateurs pour s'adapter aux évolutions des métiers de demain est essentiel pour la croissance et l'innovation d'Altarea. En investissant dans la formation continue et en favorisant l'acquisition de nouvelles compétences, le Groupe s'assure que ses collaborateurs sont en mesure d'anticiper les évolutions technologiques et les transformations du marché. L'alignement des compétences avec les nouveaux usages renforce ainsi la capacité du Groupe à développer des projets immobiliers durables et à forte valeur ajoutée, en cohérence avec sa stratégie de transformation urbaine bas carbone.

Les politiques de développement des compétences et la prise en compte des parcours professionnels ont des effets positifs sur les collaborateurs d'Altarea, en contribuant à leur bien-être économique et social. Ces actions peuvent également générer des effets indirects sur les familles et les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en favorisant la cohésion sociale. Si les impacts directs sur l'environnement sont limités, une main-d'œuvre engagée et valorisée contribue indirectement à la diffusion de pratiques plus durables et responsables, soutenant ainsi les objectifs de durabilité et la stratégie bas carbone du Groupe.

### Environnement de travail (Matérialité limitée)

L'attention portée à la santé, à la sécurité et à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés. Assurer un environnement de travail sain, flexible et adapté aux besoins divers des collaborateurs est une démarche majeure pour favoriser des conditions de travail optimales.

#### Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	12. Environnement de travail	Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise	Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés
		Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psychosociaux)	
			Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs

### Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Un dialogue social dégradé est susceptible d'entraîner des tensions internes, une baisse de l'engagement des collaborateurs et des impacts sur la cohésion sociale, la qualité des projets et la continuité des activités. Afin de limiter ces risques, la stratégie RH du Groupe repose sur le déploiement continu d'un dialogue social structuré, ouvert et transparent au sein de l'ensemble de ses sociétés.

Les politiques de bien-être et de prévention des risques psychosociaux contribuent positivement au bien-être économique et social des collaborateurs d'Altarea, notamment

par l'amélioration des conditions de travail et la prise en compte de la santé mentale et physique.

### Résilience de la stratégie

Altarea vise à faire face au risque de désengagement des employés en intégrant des mécanismes de dialogue social efficaces à la stratégie RH, et en veillant au maintien de conditions de travail adaptées. Ces dispositifs font l'objet d'une évaluation continue afin de prévenir toute dégradation susceptible d'affecter la performance globale du Groupe.

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

#### 4.3.1.2 [S1-1] Politiques liées aux effectifs de l'entreprise

Dans un contexte de crise immobilière, Altarea maintient son ambition d'être un acteur de référence de la transformation urbaine bas carbone en France. Les collaborateurs constituent le premier actif du Groupe, qui place l'humain au cœur de sa performance grâce à l'accompagnement des parcours professionnels et à l'engagement de la direction des ressources humaines (DRH). Véritable *business partner*, la DRH déploie une politique fondée sur la proximité et l'expertise mutualisée, au service d'un Groupe multi-activités.

Altarea met en œuvre une politique RH moderne et engagée, intégrant des enjeux économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux, ainsi que des objectifs d'attractivité et de fidélisation. Le Groupe conduit des actions en faveur de l'égalité professionnelle, de la qualité de vie et des conditions de travail, de la diversité et de l'inclusion, incluant la promotion de l'emploi des jeunes et des seniors. À ce titre, Altarea est adhérent de l'AFMD – Association Française du Management de la Diversité

et a notamment déployé des initiatives telles que le Café des Altaréennes, espace d'échange dédié aux collaboratrices.

L'adaptation des métiers, la mobilité interne et la formation des collaborateurs constituent des axes structurants de la politique RH, afin d'accompagner l'évolution des activités, de soutenir l'innovation et de renforcer la performance durable du Groupe.

Ces éléments témoignent de la volonté de la DRH à construire un environnement professionnel où chaque collaborateur trouve les ressources nécessaires pour s'épanouir individuellement dans un collectif et contribuer à la performance et à la réussite de tous.

Le Groupe a développé et mis en œuvre une politique des ressources humaines visant à gérer les impacts, les risques et les opportunités pour ses collaborateurs. Cette stratégie repose sur trois piliers essentiels : « Engager », « Attirer » et « Accompagner ».

<b>ENGAGER</b>	S'engager sur nos valeurs pour permettre un espace de travail inclusif où la différence est valorisée
<b>ATTIRER</b>	Attirer les collaborateurs qualifiés grâce à une marque employeur forte
<b>ACCOMPAGNER</b>	Accompagner nos collaborateurs pour développer leurs compétences et favoriser leur réussite professionnelle

Le périmètre d'application de la politique générale des ressources humaines concerne l'ensemble des sociétés et marques du Groupe. Elle est validée au plus haut niveau de décision – la Gérance du Groupe – et se conforme au droit du travail et aux règles de l'Organisation Internationale du Travail. L'ensemble des parties prenantes est consulté, tels que les

représentants du personnel, les employés, la médecine du travail ou les responsables de ressources humaines de proximité. L'ensemble des informations constituant la politique des ressources humaines est mis à disposition des salariés du Groupe sur l'intranet commun.

Nom de la politique	Contenu essentiel de la politique	Périmètre d'application	Niveau de hiérarchie en charge de la politique	Référentiel ou standard utilisé	Partie prenante prise en compte pour établir la politique	Mise à disposition pour les parties prenantes concernées
Politique des ressources humaines	Prévention des risques : accidents du travail et maladies professionnelles, bien-être au travail, gestion de la santé mentale et physique des salariés	Groupe	Directeur des ressources humaines Groupe	Droit du travail français et règle de l'OIT, conventions collectives et socle social.	Représentants du personnel, médecin du travail, DRH et les managers	Newsletter DRH, Intranet, PV du CSE

S'engager

INFORMATION VOLONTAIRE NON MATÉRIELLE ATTENDUE PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

L'engagement en matière de droits humains et des libertés fondamentales

La performance durable d'Altearea repose sur la confiance de ses parties prenantes et sur le respect strict des cadres légaux et réglementaires applicables. À ce titre, le Groupe s'engage à respecter les droits humains et les libertés fondamentales de l'ensemble de ses collaborateurs, conformément aux principaux référentiels internationaux, notamment la Charte internationale des droits de l'homme, les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme. Ces engagements couvrent notamment la liberté d'association, le droit à la négociation collective, l'égalité de traitement, la non-discrimination et la prévention du travail forcé et du travail des enfants mais également le droit à la déconnexion ou l'accompagnement à la parentalité.

Altearea conduit par ailleurs une politique de diversité et d'inclusion intégrant la parité entre les femmes et les hommes, l'emploi des jeunes et des seniors ainsi que la prise en compte du handicap. Le Groupe est signataire de la Charte de la diversité et adhère à l'Association Française des Managers de la Diversité (AFMD).

Le Groupe est par ailleurs engagé en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, à travers un plan d'action annuel portant notamment sur le recrutement, la formation, la rémunération, la promotion et l'articulation des temps de vie. Cet engagement se traduit également par des actions de sensibilisation et de dialogue, ainsi que par l'intégration d'objectifs de féminisation dans les dispositifs de pilotage RH.

Ces engagements s'inscrivent dans la volonté du Groupe de structurer un cadre de travail respectueux des droits fondamentaux, favorable à la cohésion sociale et à la performance globale. Dans ce cadre, Altearea est également favorable à l'engagement des collaborateurs dans la vie démocratique locale, lequel est encadré par une charte éthique déployée au sein du Groupe, garantissant la compatibilité de cet engagement avec les responsabilités professionnelles, et compte au sein de ses effectifs des collaborateurs exerçant ou ayant exercé des mandats électifs locaux.

Attirer

Développer une marque employeur engagée

Les collaboratrices et collaborateurs constituent le premier capital d'Altearea et un levier essentiel de sa performance durable. La marque employeur du Groupe repose sur des valeurs de compétence, de transversalité, de diversité, de proximité et de partage de la valeur, au service d'un environnement de travail attractif et engageant.

Cette ambition est reconnue par plusieurs labels et certifications obtenus de manière récurrente, dont Top Employer, HappyTrainees et Engagement Jeunes, qui attestent de la qualité des pratiques RH du Groupe en matière de recrutement, d'intégration, de développement des compétences, de bien-être au travail et de diversité. Ces distinctions reflètent l'engagement d'Altearea à proposer un environnement professionnel favorable à l'épanouissement et à la réussite des collaborateurs, tout en poursuivant l'amélioration continue de ses pratiques.







La politique de recrutement du Groupe valorise l'esprit entrepreneurial et repose sur des principes de non-discrimination, d'éthique, d'intégrité, de diversité et d'intergénérationnel. Dans un contexte de transformation du marché immobilier, la DRH s'appuie sur des outils adaptés pour accompagner les managers dans l'attraction et la sélection des talents, tout en veillant à promouvoir l'égalité des chances et la mixité. En 2025, 152 nouveaux collaborateurs ont rejoint le Groupe en CDI, en complément des mobilités internes accompagnées par des actions de formation.

Altearea développe également des relations ciblées avec les établissements d'enseignement et élargit ses canaux de sourcing afin de favoriser l'accès à l'emploi et la promotion sociale. La structure des effectifs se caractérise par une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences, complétée par des actions ciblées en faveur de l'insertion des jeunes et de la valorisation des parcours des collaborateurs seniors.

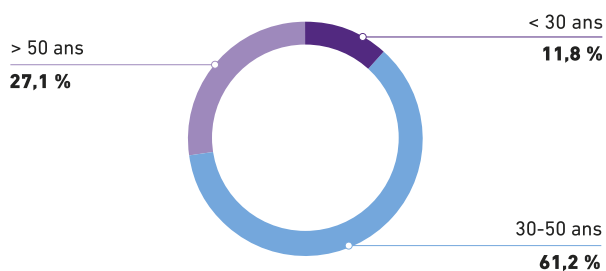
Le Groupe conduit depuis plusieurs années des actions en faveur de l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors, favorisant l'insertion durable, la transmission des savoirs et la cohésion intergénérationnelle au sein des équipes.

Ces actions traduisent la volonté d'Altearea de renforcer une marque employeur responsable, inclusive et engagée, capable d'attirer, de fidéliser et de développer des talents au service de la performance collective et de la stratégie du Groupe.



<p><b>PILOTER (STEER)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stratégie business</li> <li>2. Stratégie RH</li> <li>3. Leadership</li> </ol>	<p><b>ORGANISER (SHAPE)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Organisation &amp; Transformation</li> <li>2. Digital RH</li> <li>3. Environnement de travail</li> </ol>	<p><b>ATTIRER (ATTRACT)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Marque employeur</li> <li>2. Talent Acquisition</li> <li>3. Intégration</li> </ol>
<p><b>DÉVELOPPER (DEVELOP)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gestion de la performance</li> <li>2. Carrières</li> <li>3. Formation &amp; développement des compétences</li> </ol>	<p><b>RASSEMBLER (UNITE)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valeurs</li> <li>2. Éthique &amp; Intégrité</li> <li>3. Diversité &amp; Inclusion</li> <li>4. Responsabilité d'entreprise</li> </ol>	<p><b>ENGAGER (ENGAGE)</b></p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bien-être</li> <li>2. Engagement</li> <li>3. Reconnaissance et politique salariale</li> <li>4. Gestion des départs</li> </ol>

## TRANCHE D'ÂGE DES COLLABORATEURS



La répartition des effectifs montre une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences. Une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs de plus de 50 ans, afin de valoriser leur expérience et favoriser la transmission des savoirs. Parallèlement, le développement et la formation des talents de moins de 30 ans restent un levier clé pour assurer la relève et renforcer la dynamique d'apprentissage au sein de l'organisation.

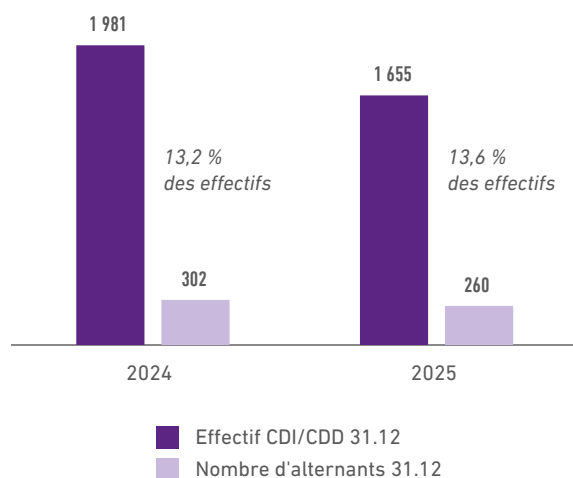
### Actions en faveur des jeunes

Ainsi, le Groupe développe une politique depuis plusieurs années autour de l'insertion des jeunes. Altarea a accueilli en 2025 :

- 424 alternants dont 260 dans les effectifs à la fin de l'année, ils représentent plus de 14 % des effectifs du Groupe ;
- 45 stagiaires dont la convention était de plus de trois mois ont également intégré le Groupe pendant leur cursus de formation.

Au cours de l'année, 28 jeunes se sont vu proposer un CDI ou CDD à l'issue de leurs stages ou alternance.

## TRANCHE D'ÂGE DES COLLABORATEURS



## Accompagner

### Formation & développement des carrières

#### L'expérience collaborateur au centre des attentions

Chez Altarea, chaque collaborateur participe individuellement et collectivement à la success story du Groupe. Ils sont accompagnés pour faire de chaque étape de leur carrière une expérience apprenante et une réussite partagée. Différentes actions sont mises en place de manière à fidéliser les collaborateurs : la proximité, l'écoute au quotidien, la culture du feedback, les opportunités de carrière *via* la mobilité interne, le développement des compétences, la transversalité des métiers, ou encore le partage de la création de valeur. En plaçant l'expérience collaborateur au cœur des préoccupations, Altarea favorise non seulement l'épanouissement individuel et collectif mais également l'émulation collective pour toujours plus de performance et d'innovation.

#### Favoriser la mobilité interne pour fidéliser nos talents

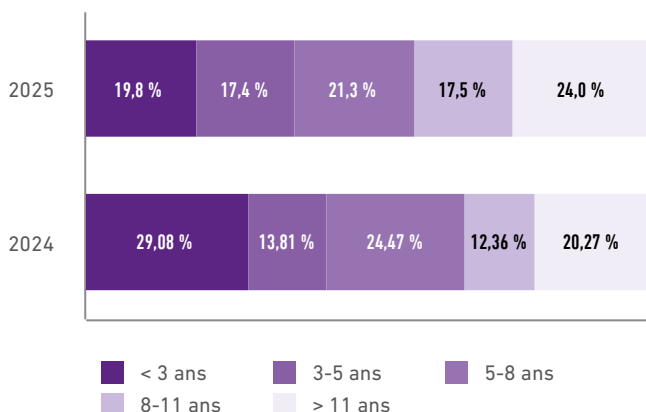
Le Groupe accompagne et fidélise ses talents en plaçant la mobilité intra Groupe au cœur de ses préoccupations. La place de la mobilité a été renforcée compte-tenu du contexte économique et social et de l'évolution et de la diversification des activités. La DRH accompagne les collaborateurs dans leurs nouveaux défis professionnels afin de répondre et s'adapter aux nouveaux enjeux *business*. En 2025, et pour la cinquième année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne, soit plus de 103 mobilités et 103 promotions. La valorisation de la mobilité interne s'impose comme une stratégie adaptative et durable qui reste exceptionnelle dans le marché de l'emploi. Une charte de la mobilité interne a ainsi été mise en place pour accompagner efficacement les collaborateurs. Ainsi, chacun peut exprimer son projet et souhait de mobilité auprès de son manager notamment lors de l'entretien professionnel ou directement auprès de la DRH (entretien RH, bilan carrière). Chaque demande est récoltée et étudiée afin d'accompagner les mobilités à 360 degrés. Des comités de mobilité mensuels sont organisés entre les DRH opérationnels pour rapprocher les postes à pourvoir des projets des collaborateurs voire à identifier de profils pertinents.

Afin de soutenir la mobilité interne et l'évolution des parcours, les collaborateurs reçoivent chaque mois la newsletter « ALTAJOBS », dédiée aux actualités métiers et aux opportunités de mobilité au sein du Groupe. Ce dispositif est complété par des actions de sensibilisation et de formation accessibles *via* l'Académie Digitale, visant à promouvoir les bonnes pratiques en matière de mobilité et à accompagner la construction des trajectoires professionnelles.

Le Groupe propose également des missions temporaires permettant aux collaborateurs de découvrir de nouveaux métiers ou environnements de travail, à temps plein ou partiel, tout en conservant leurs conditions salariales et leurs avantages. Ces expériences contribuent au développement des compétences, à la transversalité des parcours et à la réponse à des besoins opérationnels ponctuels.

Enfin, Altarea met à disposition des outils digitaux favorisant une réflexion autonome et confidentielle sur les parcours professionnels, permettant aux collaborateurs de structurer leurs projets et de faciliter le dialogue avec les managers.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ANCIENNETÉ



La mobilité interne contribue à la fidélisation des talents. En 2025, la structure des effectifs en CDI évolue avec une part croissante de collaborateurs ayant plus de cinq ans d'ancienneté (62,8 % contre 57 % en 2024). Cette progression reflète la fidélisation des talents et l'engagement des équipes dans la durée. Par ailleurs, la part des salariés de moins de trois ans d'ancienneté diminue, traduisant une dynamique d'intégration plus ciblée et une stabilisation des effectifs dans un contexte d'adaptation aux enjeux du marché.

Formation et développement des compétences

	2024		2025		2024	2025
	Femme	Homme	Femme	Homme	Total	Total
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en nb	1 025	784	763	624	1 809	1 387
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) en %	95 %	94 %	88 %	91 %	95 %	95 %

Le calcul de cet indicateur ne prend pas en compte le périmètre Italie et Espagne.

	2024		2025		2024	2025
	Femme	Homme	Femme	Homme	Totaux	Totaux
Total des heures suivies	12 252	7 420	10 773	8 371	19 672	18 193
Nombre moyen d'heures par employé	15	13	10	10	28	23
Nombre total de personnes formées	832	557	847	620	1 389	1 404

	2024	2025
Dépenses totales en formation (en euros)	3 648 865	2 216 111
Pourcentage de salarié ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	87,8 %	98 %
Nombre de jours de formations par an	2 810	2 735
Dépenses moyennes de formation par effectif formé (en euros)	2 626,97	1 512

Une entreprise apprenante au service de l'employabilité et de la performance

Altarea inscrit le développement des compétences au cœur de sa stratégie RH, avec l'ambition de maintenir et renforcer durablement l'employabilité de ses collaborateurs dans un environnement en constante évolution. En tant qu'entreprise apprenante, le Groupe accompagne ses équipes dans l'enrichissement continu de leurs savoir-faire et savoir-être, en favorisant la transversalité, l'ouverture et le plaisir d'apprendre.

Chaque année, la direction des ressources humaines élabore un plan de développement des compétences stratégique, en lien étroit avec le comité exécutif, les DRH opérationnels, le management et les représentants du personnel. Ce plan, aligné

sur la stratégie et les priorités des activités du Groupe, vise à garantir l'agilité des organisations et un accès équitable à la formation pour l'ensemble des collaborateurs.

L'Académie Altarea, pilier du développement des talents

Depuis sa création en 2017, l'Académie Altarea constitue le socle de la politique de formation du Groupe. Elle promeut une culture de l'apprentissage continu en s'appuyant sur une diversité de modalités pédagogiques (présentiel, distanciel, formats hybrides, synchrones et asynchrones), adaptées aux besoins des métiers et aux parcours professionnels. L'intégration des nouveaux collaborateurs constitue un axe structurant de ce dispositif.

L'Académie s'appuie sur une plateforme digitale déployée à l'échelle du Groupe, enrichie en 2023 par une offre « augmentée » en partenariat avec Edflex, proposant des contenus régulièrement actualisés couvrant notamment la culture et la stratégie du Groupe, les compétences métiers, les *soft skills*, le management ainsi que la santé et la sécurité au travail.

Le plan de développement des compétences s'articule autour de quatre piliers :

- comprendre : les enjeux *business*, sectoriels et réglementaires ;
- se développer : les compétences comportementales et managériales ;
- transmettre : les savoirs et expertises ;
- se réinventer : l'accompagnement vers les nouveaux métiers.

### Actions structurantes déployées en 2024-2025

En 2025, Altarea a renforcé l'accompagnement des managers à travers un dispositif dédié visant à capitaliser sur les expériences managériales 2022-2025 et à les transformer en leviers de progression collective. Ce programme, animé en présentiel à Paris et en Régions par les DRH opérationnels et un formateur-coach partenaire, a notamment permis de réaligner les pratiques autour de l'entretien managérial comme outil clé de performance. 349 managers ont participé à ces ateliers.

La formation à la santé et à la sécurité au travail demeure un axe prioritaire, avec le déploiement régulier de formations réglementaires et de sensibilisation (SSIAP, habilitations électriques, sécurité incendie, SST). En complément, Altarea a poursuivi son engagement en matière de santé mentale en déployant le parcours de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM). En 2025, ce dispositif a été étendu à des élus de CSE, notamment les référents harcèlement.

### Développement des compétences liées aux transformations technologiques

Dans un contexte d'évolution rapide des usages, l'Académie a lancé une démarche apprenante dédiée à l'intelligence artificielle générative. En 2025, les collaborateurs ont suivi un parcours obligatoire intitulé « Voyage au centre de l'IA », complété par des webinaires internes et 15 masterclass thématiques. Entre mai et novembre 2025 ; 183 collaborateurs ont participé à ces sessions.

Par ailleurs, le nouvel accord d'intéressement 2025 intègre un critère extra-financier lié à la formation et à la certification à l'IA générative. L'objectif fixé est l'obtention de la certification par 80 % des collaborateurs éligibles, conditionnant une part de l'intéressement. En 2025, le taux de certification atteint 87,7 %.

### Développement des compétences liées aux transformations technologiques

En 2025, 2 735 jours de formation ont été réalisés, représentant 2,8 % de la masse salariale, soit un montant de 2 216 111 euros.

Afin de favoriser l'apprentissage continu, l'Académie propose également une programmation bimestrielle de webinaires ouverts à l'ensemble des collaborateurs, consacrés aux *soft skills* et aux innovations impactant les métiers.

L'intégration des nouveaux collaborateurs repose sur un parcours structuré combinant modules digitaux obligatoires et une journée d'intégration en présentiel « Crescendo – Tous Ambassadeur », visant à renforcer l'appropriation des valeurs, de la culture et des projets du Groupe.

Enfin, Altarea a généralisé les entretiens de départ, afin de recueillir les retours d'expérience des collaborateurs, d'identifier des axes d'amélioration et de renforcer la rétention des talents.

## Qualité de vie et conditions de travail

Le Groupe s'engage à promouvoir la prévention, la santé et le bien-être de tous ses collaborateurs tout au long de l'année, en adoptant une approche à la fois collective et individuelle. Altarea continue de développer les actions existantes pour répondre aux besoins du Groupe tout en tenant compte des contraintes personnelles des salariés. La qualité de vie au travail est essentielle pour renforcer l'engagement des collaborateurs, rendant ainsi l'entreprise plus attractive et améliorant sa performance économique et sociale. La « symétrie des attentions » (attention portée aux clients identique à celle portée aux collaborateurs) fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés.

### Acteurs de la prévention, organisation du travail et qualité de vie et des conditions de travail

#### Une gouvernance structurée de la prévention des risques

Altarea réaffirme son engagement en faveur de la santé physique et mentale de ses collaborateurs à travers une politique de prévention structurée et partagée. Celle-ci repose notamment sur l'actualisation régulière du Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP), élaboré en lien avec les services de santé au travail et les représentants du personnel (CSE, CSSCT).

La prévention des risques professionnels, qu'ils soient physiques ou psychosociaux, s'appuie sur des actions de formation, de sensibilisation, de dialogue et de partage, associant l'ensemble des parties prenantes. Les CSE du Groupe contribuent activement à la mise en œuvre et au suivi des actions en matière de bien-être et de conditions de travail.

#### Rôle de la DRH, des services de santé et du management

La direction des ressources humaines collabore étroitement avec la médecine du travail afin de déployer la politique de prévention du Groupe. Conformément au cadre réglementaire, chaque collaborateur bénéficie d'un suivi médical individuel. Les médecins et infirmiers du travail interviennent en tant qu'experts et conseillers, tant auprès des salariés que de la direction.

Dans ce cadre, la DRH, en lien avec la médecine du travail et les CSE, met en œuvre des recommandations relatives aux postures, à l'ergonomie et à l'aménagement des espaces de travail. Le déménagement des sièges sociaux à Richelieu s'est accompagné du renforcement de ces dispositifs, avec la création d'un espace santé dédié, facilitant l'accès des collaborateurs à des ressources spécialisées (psychologues, ergonomes, ingénieurs de prévention), sur orientation médicale.

Le management de proximité joue un rôle central dans la prévention, par son exemplarité, sa capacité d'écoute et sa vigilance dans la détection des situations à risque. Les managers sont accompagnés par les DRH opérationnels et disposent de dispositifs spécifiques, incluant des formations adaptées à leurs responsabilités, des outils RH dédiés et des espaces d'échanges entre pairs.

Les collaborateurs sont également pleinement acteurs de la prévention, en veillant à leur propre santé et sécurité ainsi qu'à celles de leurs collègues.

#### Dispositifs RH favorisant l'organisation du travail

La politique de qualité de vie et des conditions de travail repose également sur des dispositifs RH structurants permettant aux collaborateurs de se situer dans leur environnement

professionnel, de connaître leurs perspectives d'évolution et d'identifier leurs interlocuteurs RH.

Les entretiens annuels et professionnels constituent des temps d'échange clés entre le manager et le collaborateur, visant notamment à fixer les objectifs, évaluer la charge de travail, améliorer les conditions de travail et accompagner les parcours professionnels. La DRH met à disposition des managers des guides et supports méthodologiques et assure le suivi des suites données, notamment en matière de formation et de mobilité.

Ces dispositifs sont complétés par une démarche de conversation continue, favorisant un dialogue régulier tout au long de l'année et le développement d'une culture du feedback. Les espaces RH de l'intranet permettent par ailleurs un accès facilité aux accords collectifs, règlements intérieurs et outils RH.

### Actions en faveur de la QVCT : le dispositif Altawellness

Depuis 2018, Altarea structure sa politique de qualité de vie et des conditions de travail à travers la marque Altawellness, qui regroupe l'ensemble des actions de prévention et de santé au travail. Ce dispositif vise à considérer le collaborateur dans sa globalité, autour des dimensions « tête, corps et cœur », et à proposer des solutions accessibles favorisant l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

Altawellness s'appuie sur une offre combinant plateformes de services, modules digitaux, animations en présentiel, formats à distance et conférences. Le programme est ajusté chaque année en fonction de l'actualité et des besoins identifiés, et a été renforcé pour mieux accompagner certains publics, notamment les parents et les proches aidants.

En 2025, Altarea a poursuivi le déploiement d'Altawellness à travers des actions de prévention et de sensibilisation menées en lien avec le Pôle Santé et des partenaires spécialisés, notamment le programme de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM). Ces actions ont porté sur la prévention de la santé physique (hypertension, troubles musculo-squelettiques, campagnes de sensibilisation aux pathologies spécifiques et à la vaccination), la santé mentale et la lutte contre la sédentarité. Des conférences et ateliers ont notamment été organisés autour de la gestion des émotions, de l'impact de l'hyperconnexion, de la prévention du stress et de l'activité physique, complétés par des événements collectifs (dons du sang, ateliers bien-être) et par l'animation d'une semaine dédiée à la QVCT, combinant conférences et ateliers à destination des collaborateurs.

Le Groupe s'appuie sur des partenariats dédiés afin de renforcer ces actions, notamment en matière de parentalité, d'accompagnement social, de santé au travail et de soutien aux aidants.

### Conciliation entre vie professionnelle, vie personnelle et familiale

En tant qu'employeur responsable, Altarea attache une importance particulière à l'équilibre entre vie professionnelle, personnelle et familiale, considéré comme un levier de qualité de vie au travail, d'engagement et de performance durable. À ce titre, le Groupe déploie des mesures visant à améliorer les conditions de travail des collaborateurs, regroupées au sein d'un socle social commun, garantissant un cadre harmonisé et équilibré.

La conciliation des temps de vie s'inscrit notamment dans la politique de télétravail du Groupe. Une charte dédiée encadre ce dispositif depuis 2018, en veillant à concilier flexibilité, efficacité opérationnelle et maintien du lien collectif. Le travail en présentiel demeure un vecteur essentiel de collaboration, de cohésion et de fonctionnement en mode projet.

Depuis 2021, la charte télétravail a été renforcée afin d'élargir les conditions de recours à ce mode d'organisation, en tenant compte des situations professionnelles et personnelles des collaborateurs. Le Groupe a ainsi développé une organisation du travail flexible, combinant présentiel, distanciel et formats hybrides. Des outils et dispositifs d'accompagnement ont été mis à disposition des managers et des collaborateurs afin de soutenir ces pratiques, notamment en matière d'organisation du travail et de management à distance.

### Aménagement des espaces, protection sociale et indicateurs

Altarea veille à l'impact de l'aménagement des postes et des environnements de travail sur la santé et le bien-être des collaborateurs. Les sièges sociaux disposent notamment d'équipements ergonomiques, d'espaces dédiés à la cohésion, à l'apprentissage, à la pratique sportive et à la santé au travail. Une offre de restauration équilibrée est également proposée afin de favoriser de bonnes conditions de travail au quotidien.

Les collaborateurs et leurs ayants droit bénéficient par ailleurs d'une couverture sociale complémentaire en matière de santé et de prévoyance, garantissant un niveau de protection élevé.

L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité du Groupe, assurant un suivi structuré des conditions de travail. En 2025, le taux d'absentéisme s'établit à 3,34 %, en légère évolution par rapport à 2024 (3,0 %), tout en demeurant à un niveau maîtrisé. Cette évolution fait l'objet d'un suivi attentif et d'analyses régulières, permettant d'adapter les actions de prévention et d'accompagnement. L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité du Groupe, assurant un suivi structuré des conditions de travail. En 2025, le taux d'absentéisme s'établit à 3,34 %, en légère évolution par rapport à 2024 (3,0 %), tout en demeurant à un niveau maîtrisé. Cette évolution fait l'objet d'un suivi attentif et d'analyses régulières, permettant d'adapter les actions de prévention et d'accompagnement.

Le taux de fréquence des accidents du travail atteint 5,0 % en 2025 contre 2,9 % en 2024, traduisant une vigilance renforcée en matière de recensement, d'analyse des situations à risque et de prévention. Chaque accident du travail est systématiquement analysé afin d'en identifier les causes et de mettre en œuvre des mesures correctives adaptées, dans une logique d'amélioration continue.

Ces dispositifs et indicateurs illustrent l'engagement du Groupe en faveur d'un cadre de travail sécurisé, attentif aux conditions de travail et favorable à la performance collective durable.

## Indicateurs de santé et sécurité

	2023	2024	2025
Nombre d'accidents du travail	8	10	14
Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0	0	-
Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0	0	-
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	0,0	0,0	5,0 %
Nombre de jours perdus	391	651	424

## Mesures d'amélioration en matière de parentalité et vie familiale

De nombreuses actions existent au sein du Groupe pour prendre en compte à la fois les besoins opérationnels et les contraintes personnelles et familiales des collaborateurs grâce à un accompagnement de proximité des équipes RH.

Altarea accorde à tous les collaborateurs du Groupe des congés exceptionnels au-delà du Code du travail, pour les accompagner lors d'événements personnels et familiaux majeurs, tels que le

mariage du collaborateur ou d'un membre de sa famille, la naissance ou l'adoption, le décès, la rentrée des classes ou un déménagement. Ces absences ne sont pas déduites des congés et sont sans incidence sur la rémunération des salariés.

Tous les collaborateurs du Groupe sont autorisés à bénéficier d'un congé pour raisons familiales, conformément aux dispositions prévues par le socle social de l'entreprise et les conventions collectives de l'immobilier applicables.

	2023		2024		2025		2024	2025
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Totaux	Totaux
% de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales (a)	20,71 %	17,47 %	17,83 %	17,71 %	19,60 %	16,60 %	17,62 %	18,13 %

(a) Lecture : 19,60 % des femmes du Groupe ont bénéficié d'au moins un congé pour des raisons familiales.

(b) Les collaborateurs Espagne et Italie ne sont pas comptabilisés.

Altarea déploie des mesures visant à soutenir la parentalité et à favoriser l'équilibre entre vie professionnelle, personnelle et familiale. Depuis 2018, le Groupe garantit le maintien de la rémunération brute sans condition d'ancienneté pendant le congé de maternité. Le congé parental d'éducation, dans la limite d'une année, est pris en compte à 100 % pour le calcul de l'ancienneté, au-delà des exigences légales. À l'issue de ces périodes, un entretien de suivi est organisé avec le manager et la DRH de proximité afin d'accompagner la reprise d'activité.

Le Groupe maintient également la rémunération brute pendant le congé de paternité et d'accueil de l'enfant, dès un an d'ancienneté, sur l'ensemble de la durée du congé légal, portée à 25 jours. Les collaborateurs peuvent par ailleurs bénéficier de différents congés (enfant malade, solidarité familiale, congé parental d'éducation). Des campagnes de don de jours sont organisées, notamment lors des fins de périodes de congés et de RTT ou en réponse à des situations individuelles.

Afin d'accompagner les collaborateurs dans la gestion de leurs équilibres de vie, la DRH propose des dispositifs dédiés, incluant l'accès à la plateforme Worklife (services à la personne) et à un accompagnement familial et social assuré par une équipe pluridisciplinaire. Un dispositif spécifique est également prévu pour les collaborateurs aidants, avec un accompagnement adapté à leur situation.

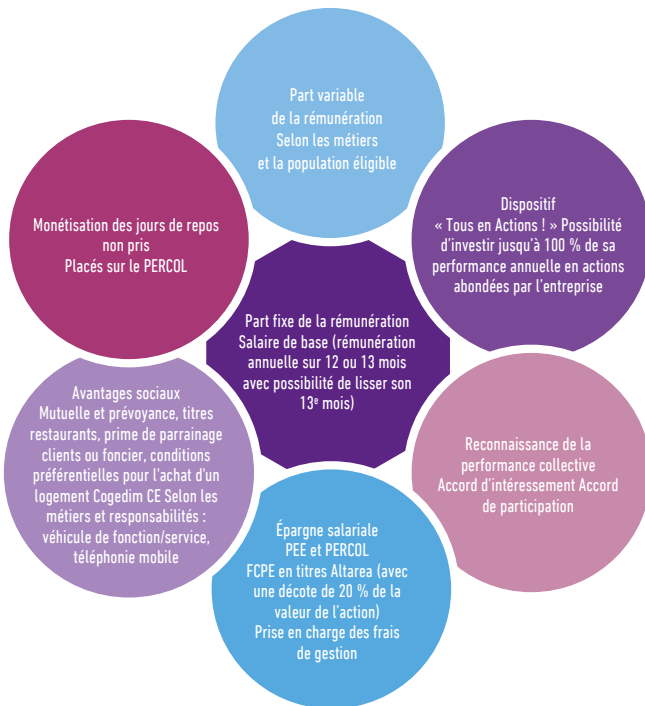
L'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle repose enfin sur le respect des temps de travail et de repos ainsi que sur un usage responsable des outils numériques. À ce titre, Altarea encadre le droit à la déconnexion au moyen d'une charte Groupe et mène des actions régulières de sensibilisation au bon usage des outils numériques, notamment via Altawellness, afin de prévenir les situations d'hyperconnexion.

## Rémunération

## Rémunération et partage de la valeur

Altarea s'assure que les collaborateurs occupant un même poste à expériences et compétences égales, durée de travail et performances équivalentes ont une rémunération identique. La rémunération est déterminée selon des critères objectifs basés sur le niveau de diplôme, l'expérience et les pratiques du marché. L'égalité professionnelle est une composante essentielle des systèmes de rémunération proposés par Altarea.

La politique de rémunération mise en place au sein d'Altarea intègre un système variable basé sur des critères de performance liés à la réalisation d'objectifs individuels et collectifs. Ainsi la plus grande partie des collaborateurs est éligible à une prime de performance annuelle. Les collaborateurs sont également associés aux réussites collectives via notamment nos accords d'intéressement Groupe et de participation Groupe. Des avantages salariaux spécifiques sont également inclus dans le plan de rémunération en fonction des postes (véhicules de fonction, crédit mobilité, équipement informatique, très bonnes garanties mutuelle et prévoyance).fonction, crédit mobilité, équipement informatique, très bonnes garanties mutuelles et prévoyance).



### Une politique en faveur de l'actionnariat salarié

Altarea a pour ambition de proposer à chaque salarié de devenir un actionnaire du Groupe. Pour se faire, le Groupe a déployé depuis 2016 un dispositif unique « Tous en Actions ! ». Ce dispositif permet notamment à chaque collaborateur d'être associé au développement et aux résultats du Groupe en lui permettant de devenir actionnaire du Groupe.

Ainsi, depuis sept ans le Groupe renouvelle chaque année son opération d'augmentation de capital réservée aux salariés. Les salariés peuvent y participer au travers de leur intéressement et/ou participation ainsi que des versements volontaires. Ce support d'actionnariat permet aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote sur le prix de référence des actions Altarea.

Les collaborateurs bénéficiaires d'une prime de performance annuelle peuvent également bénéficier du dispositif innovant "Cash Actions" permettant le versement de cette prime en numéraire ou sous forme d'actions gratuites.

Enfin, pour fidéliser et associer encore davantage les managers à la réussite du Groupe, un bonus moyen terme sur deux ou trois ans est mis en place au fil des années. Les managers se voient ainsi attribuer des actions gratuites soumises à condition de présence.

Au 31 décembre 2025, 77,9 % de l'effectif CDI est directement ou indirectement actionnaire du Groupe. La part de cet actionnariat représente 4,25 % du capital.

### Dispositifs d'épargne salariale

Altarea a à cœur d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe à travers différents dispositifs notamment son accord d'intéressement et son accord de participation. Pour favoriser les parcours de carrière et la mobilité mais également l'égalité salariale au sein du Groupe, Altarea a mis en place depuis plusieurs années des accords couvrant l'ensemble du Groupe.

### Participation

La participation est un dispositif obligatoire dans les entreprises de 50 salariés et plus, qui a pour objet de garantir collectivement aux salariés le droit de participer aux résultats de l'entreprise. Elle prend la forme d'une participation financière à effet différé, calculée en fonction du bénéfice net de l'entreprise,

constituant la réserve spéciale de participation (« RSP »). La participation chez Altarea est liée aux résultats du Groupe. Elle existe en conséquence dans la mesure où ces derniers permettent de dégager une réserve de participation positive.

### Intéressement

Il s'agit d'un dispositif facultatif que la direction maintient, année après année, et ce malgré le contexte économique actuel tendu et incertain du secteur de l'immobilier, afin d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et performances financières et extra-financières du Groupe. Ainsi, il a été décidé de renouveler un accord d'intéressement au titre de 2025. Les modalités de calcul de l'intéressement ont été choisies afin de traduire la volonté de :

- permettre aux collaborateurs, en contrepartie des efforts consentis, de bénéficier d'un retour financier lié aux résultats et performances réalisés ;
- partager, entre l'employeur et les collaborateurs, le bénéfice de cette réussite commune ;
- donner à chacun une conscience accrue de la communauté d'intérêts existante au sein d'Altarea.

L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au cash-flow des opérations ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat, Collaborateurs et Client.

### Plan Épargne Groupe

Altarea a mis en place différents dispositifs d'épargne collectif au sein du Groupe. Les collaborateurs bénéficient d'un Plan d'épargne Groupe (PEG) qui leur permet de se constituer, avec l'aide de celle-ci, un portefeuille de valeurs mobilières et de bénéficier des avantages fiscaux dont est assortie cette forme d'épargne collective. Chacun peut ainsi se constituer une épargne à moyen/long terme..

### Plan Épargne Retraite Collectif

Le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCOL), dispositif facultatif mis en place pour l'ensemble des salariés d'Altarea, permet à ces derniers de se constituer un revenu complémentaire pour la retraite dans des conditions fiscales avantageuses. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite.

En 2025, les CSE et la direction d'Altarea ont modifié leurs accords PEG et PERCOL afin d'intégrer trois nouveaux cas de déblocage :

- pour financer des travaux énergétiques au sein de la résidence principale ;
- pour financer l'achat d'un véhicule propre (100 % électrique ou à l'hydrogène) ;
- pour financer les dépenses liées à l'activité de proche aidant.

Désormais, les montants potentiellement versés au titre de la prime de partage de la valeur peuvent également être versés aux PEG/PERCOL.

### L'équité salariale

Le système de rémunération mis en place au sein d'Altarea assure l'équité de traitement entre les collaborateurs. Le Groupe s'engage activement à réduire les écarts éventuels de rémunération entre les genres en mettant en œuvre un plan d'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Les salaires proposés à l'embauche ainsi que les augmentations suggérées



par les managers sont soumis à la validation tant des responsables des ressources humaines que du responsable de la *business unit*. Les managers bénéficient de l'accompagnement des équipes ressources humaines pour garantir l'application des critères d'attribution des augmentations.

À ce titre, les entités qui composent le Groupe ont mesuré les indicateurs dans un index de l'« égalité femmes/hommes » conformément aux dispositions en vigueur.

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2025 sont les suivantes pour les sociétés concernées :

	2024	2025
Unité Économique et Sociale Altarea	89/100	89/100
Unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine	90/100	97/100
Unité Économique et Sociale Altarea Promotion		89/100
Unité Économique et Sociale Cogedim	86/100	
Unité Économique et Sociale W-PI	73/100	

Il est à noter que la multitude de métiers qui compose le Groupe explique la dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces notes ont par conséquent une valeur indicative. De plus, la rémunération des cadres est, selon la nature de la fonction exercée et du niveau de responsabilité, complétée d'une part variable.

Altarea proroge, année après année lors de ses campagnes de révisions salariales, l'intégration d'un budget dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents, si des situations venaient à être identifiées.

#### Salaires décents

Conformément aux lignes directrices en matière de *reporting* et compte tenu de ses pratiques, Altarea veille à ce que les rémunérations versées à ses collaborateurs soient conformes aux cadres légaux et réglementaires applicables dans les pays où le Groupe est présent, à savoir la France, l'Espagne et l'Italie. En France et en Espagne, les rémunérations sont au moins égales aux salaires minimums nationaux en vigueur et respectent les obligations conventionnelles applicables.

En Italie, où il n'existe pas de salaire minimum légal et compte tenu de la taille limitée des effectifs concernés, le Groupe s'assure que les rémunérations versées respectent les exigences du droit du travail local et sont cohérentes avec les pratiques du marché pour des postes et niveaux de responsabilité comparables.

La politique de rémunération du Groupe vise ainsi à garantir à l'ensemble des collaborateurs un salaire décent, entendu comme une rémunération permettant de couvrir les besoins fondamentaux et de vivre dans des conditions dignes,

notamment en matière d'alimentation, de logement, de santé, de transport et d'éducation, conformément aux référentiels internationaux en matière de droits humains et de travail.

#### Ratio de rémunération

	2024	2025
Cadre	22 %	23 %
Employé	-16 %	-30 %
Agent de maîtrise	6 %	15 %
<b>TOTAL</b>	<b>30 %</b>	<b>29 %</b>

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes au sein d'Altarea est calculé comme la différence entre le salaire annuel moyen des hommes et le salaire annuel des femmes, exprimés en pourcentage du salaire annuel moyen des hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des cadres s'explique en grande partie par une proportion plus élevée d'hommes aux postes de direction et de femmes aux postes de soutien et opérationnels. Dans le cadre de sa politique de ressources humaines, Altarea poursuit ses actions visant à favoriser l'accès des femmes aux postes à responsabilité, notamment à travers ses pratiques de recrutement, de promotion et de développement des carrières, afin de contribuer à la réduction progressive des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des employés en faveur des femmes est très significatif et s'explique notamment par la réintégration de nos contrats de professionnalisation dans le calcul de cet indicateur.

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2025
Groupe	Assurer une politique de rémunération compétitive et alignée sur la performance	756 %

En 2025, le ratio de rémunération annuelle entre la personne la mieux rémunérée du Groupe et la rémunération annuelle médiane des collaborateurs s'établit à 756 %, en baisse de 32 points par rapport à 2024.

Cette évolution s'explique principalement par un changement de périmètre, consécutif à la cession en 2025 de l'activité résidences seniors. Cette activité comptait près de 300 collaborateurs, majoritairement positionnés dans les premiers niveaux de rémunération, ce qui avait pour effet d'accentuer mécaniquement le ratio de rémunération les années précédentes.

La sortie de ce périmètre a ainsi entraîné une réduction mécanique du ratio, sans modification substantielle de la politique de rémunération du Groupe. Le ratio reflète désormais

une structure d'effectifs recentrée sur les activités conservées, avec une répartition des niveaux de rémunération plus homogène.

#### Protection sociale

L'ensemble des collaborateurs d'Altarea bénéficie d'une protection sociale mise en place par le Groupe, visant à couvrir les risques liés à des événements majeurs de la vie professionnelle et personnelle. Cette couverture inclut notamment les situations de maladie, d'accident du travail, d'invalidité, de congé parental et de retraite, ainsi que, le cas échéant, les dispositifs applicables en matière de perte d'emploi conformément aux cadres légaux en vigueur.

### 4.3.1.3 [S1-2] : Processus de dialogue avec le personnel et les représentants des travailleurs sur les impacts

#### Enjeux du Dialogue social

Le dialogue social constitue un pilier structurant de la politique des ressources humaines d'Altarea. Il s'inscrit dans une démarche de gouvernance visant à associer les collaborateurs et leurs représentants aux réflexions et décisions ayant un impact sur les conditions de travail, la santé, la sécurité et le développement des compétences.

Dans ce cadre, Altarea entretient un dialogue régulier et structuré avec les instances représentatives du personnel, notamment les comités sociaux et économiques (CSE), dans un climat fondé sur la confiance, la transparence et le respect mutuel. Ce dialogue permet de prendre en compte les attentes et préoccupations des collaborateurs, et d'identifier collectivement des leviers d'amélioration.

Les échanges portent notamment sur des enjeux tels que la prévention des risques professionnels et psychosociaux, l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, l'organisation du travail et les parcours de formation. Ils contribuent à l'élaboration et à l'actualisation des dispositifs de prévention, en lien avec les services de santé au travail, ainsi qu'au déploiement des actions en faveur de la qualité de vie et des conditions de travail, notamment à travers le dispositif Altawellness.

Le dialogue social constitue également un levier d'accompagnement des transformations du Groupe. À ce titre, les partenaires sociaux sont associés aux réflexions relatives aux évolutions des métiers et aux usages, notamment lors de l'introduction de nouvelles technologies telles que l'intelligence artificielle générative, afin de garantir un accompagnement adapté des collaborateurs.

#### Dialogue social quotidien avec les représentants du personnel

##### Un dialogue social structuré et continu

Altarea a structuré son dialogue social afin de garantir une représentation adaptée des collaborateurs et un fonctionnement efficace des instances. Lors de la mise en place des comités sociaux et économiques (CSE), la direction des ressources humaines (DRH) et les représentants du personnel ont conjointement défini des modalités de fonctionnement et des moyens permettant aux élus d'exercer pleinement leurs missions, notamment à travers des dispositifs de formation dédiés.

Le dialogue social s'organise à un rythme mensuel entre la direction et les partenaires sociaux, et s'appuie sur différentes commissions spécialisées (notamment santé, sécurité et conditions de travail, formation, égalité professionnelle). Ces échanges sont complétés, selon les sujets, par des réunions préparatoires, sous-commissions et ateliers de travail, favorisant la concertation en amont et l'expression des points de vue des collaborateurs, y compris ceux susceptibles d'être plus exposés à certains impacts ou moins représentés.

La structuration du dialogue social a également conduit à la mise en place d'unités économiques et sociales (UES), afin de tenir compte de la réalité des activités du Groupe et de garantir un niveau de représentativité adapté. Plusieurs CSE sont ainsi déployés au sein du Groupe, en cohérence avec les marques et activités.

##### Des instances favorisant la cohérence et la solidarité au niveau Groupe

En complément des instances légales, la direction et les partenaires sociaux ont souhaité renforcer la cohésion sociale au niveau du Groupe. À ce titre, un Comité des activités sociales et culturelles inter-entreprises (CASCI) a été créé afin de proposer des actions communes à l'ensemble des collaborateurs.

Par ailleurs, depuis 2023, Altarea a instauré un format de dialogue élargi à l'échelle du Groupe à travers un CSE des marques, réunissant l'ensemble des élus titulaires et suppléants. Cette instance permet de partager des informations transverses et communes à toutes les activités, en présence, selon les thématiques, de la direction générale, de membres du comité exécutif ou d'experts métiers.

Le dialogue social s'inscrit également dans les mécanismes de négociation collective, notamment en matière d'épargne salariale. Chaque année, un bilan des réunions, accords collectifs et décisions unilatérales est présenté aux CSE et à leurs commissions.

##### Un cadre réglementaire social harmonisé et coconstruit

Le Groupe garantit à ses filiales un cadre réglementaire social harmonisé, fondé sur le respect des conventions collectives applicables et décliné à travers un socle social commun, mis à jour notamment lors des opérations de croissance externe. Ce socle vise à garantir un niveau élevé de protection sociale et de conditions de travail, tout en favorisant l'équité entre les collaborateurs.

Ce cadre commun couvre notamment les règles relatives au temps de travail, à la santé et à la sécurité, à la formation, à la qualité de vie et des conditions de travail, ainsi que des chartes et dispositifs Groupe (droit à la déconnexion, éthique, informatique et données personnelles, télétravail, égalité professionnelle).

L'harmonisation du cadre social a pour objectifs de développer une culture sociale commune, de renforcer la solidarité et les synergies entre les activités, de faciliter les mobilités internes et de garantir un haut niveau de protection des droits et libertés fondamentaux. Ces dispositifs sont coconstruits avec les représentants du personnel dans le cadre des procédures d'information et de consultation.

NB : En Italie et en Espagne, compte tenu de la taille des entités et conformément aux réglementations locales, il n'existe pas de représentation du personnel formalisée. Le dialogue social y prend la forme d'échanges directs et réguliers entre les collaborateurs, la direction locale et la DRH du Groupe.

#### 4.3.1.4 [S1-3] : Processus de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de faire part de ses préoccupations

##### Mesures contre la violence et le harcèlement au travail

Le Groupe garantit un environnement de travail sûr et respectueux pour tous. Altarea interdit strictement toute forme de harcèlement ou de violence envers ses collaborateurs, clients, prestataires ou tout autre tiers. Chaque collaborateur, quelle que soit sa fonction, ancienneté ou position hiérarchique, doit agir avec professionnalisme et loyauté, tant en interne qu'avec les partenaires externes, dans le respect des lois et des règlements du Groupe (règlement intérieur, charte éthique, code de conduite).

Altarea a mis en place des procédures et des canaux pour recueillir les préoccupations et besoins de chacun. Tous les acteurs internes sont mobilisés selon les thématiques : ligne hiérarchique, DRH, élus, déontologue, membres du comité d'éthique, et référents harcèlement et agissements sexistes (Groupe et CSE). La pluralité des canaux assure la disponibilité

de ces derniers. En cas de signalement de harcèlement et d'agissements sexistes, une enquête interne est mise en place et la direction prend les mesures conservatoires nécessaires puis les sanctions appropriées le cas échéant.

Altarea a instauré des procédures spécifiques pour guider les collaborateurs dans les questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et transparente :

- la procédure d'alerte éthique permet de signaler toute situation de non-conformité de manière confidentielle, garantissant les droits des lanceurs d'alerte ;
- la procédure de gestion des conflits d'intérêts aide chaque collaborateur à identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts, afin de protéger les intérêts, l'image et la réputation du Groupe.

Les processus de diffusion et de suivi des plaintes sont traités dans l'ESRS G1-1.

### 4.3.1.5 [S1-4] Actions concernant les incidences importantes sur les effectifs de l'entreprise, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

En ce qui concerne les actions de remédiation, Altarea a défini un processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs matériels sur les droits de l'homme de son personnel, tel que mentionné dans le S1-3. Aussi, comme mentionné en S1-2, dans le cadre du dialogue social avec le personnel de l'entreprise et ses représentants, le Groupe entretient des interactions régulières avec l'ensemble des parties prenantes. Altarea veille à mettre en place les actions nécessaires pour remédier aux impacts négatifs matériels et s'engage à permettre sa réparation en cas d'identification.

Ainsi, au regard des impacts potentiels identifiés pour le personnel de l'entreprise, les équipes des ressources humaines et ressources internes, sont mobilisées pour leur expertise et leurs compétences au sein du Groupe. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (cabinets d'audit, conseil, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Performance Année 2025	Commentaires
<b>MARQUE EMPLOYEUR</b>						
<b>Recruter et former des jeunes talents aux métiers de l'immobilier</b>	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Attirer un vivier de talent pour assurer le renouvellement des générations de l'immobilier	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 5 collaborateurs. 13,2 % d'alternants au 31/12	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 4 collaborateurs. 13,7 % d'alternants au 31/12	<i>Graduate program</i> et la campagne annuelle d'alternant. Des temps privilégiés d'intégration, avec des tuteurs et des buddies.
<b>S'engager pour une représentation paritaire des talents au sein du secteur de l'immobilier</b>	L'ensemble des salariés de l'entreprise	Groupe	Faire évoluer les stéréotypes liés à l'immobilier et favoriser l'égalité des chances	76 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 28 nationalités	82 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 25 nationalités	Signature des : Charte de la parité dans l'immobilier Adhésion à l'Association française des managers de la diversité « Elles bougent »
<b>RÉMUNÉRATIONS &amp; AVANTAGES SOCIAUX</b>						
<b>Partage de la valeur des performances collectives</b>	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Déclencher un plus grand nombre d'objectifs fixés dans l'accord d'intéressement	Près de 21 % des critères atteints en 2023	Près de 23 % des critères atteints en 2024	Mise en place des programmes de suivi de ces indicateurs



Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Performance Année 2025	Commentaires
<b>Développement de l'actionnariat salarié via le dispositif « Tous en Actions ! »</b>	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Poursuivre le développement de l'actionnariat salarié par une augmentation de la proportion des salariés actionnaires	Taux de participation : Cash Actions = 33 % FCPE Actions Altarea = 25,5 %	Taux de participation : Cash Actions = 69,1 % FCPE Actions Altarea = 24,7 %	Dispositif « Cash Actions » permettant d'opter pour un paiement de la prime sous forme d'actions gratuites du Groupe Dispositif « FCPE Actions Altarea » permettant au salarié d'investir dans l'action Altarea au travers du PEG
<b>Équité salariale entre les femmes et les hommes</b>	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Conserver le niveau de notation de l'index EgaPro du Groupe	UES Altarea : 89/100 UES Cogedim : 97/100 UES Histoire & Patrimoine : 89/100 UES Woodeum : 0/100 Cogedim Services Exploitations : 0/100	UES Altarea : 89/100 UES Histoire & Patrimoine : 97/100 UES Altarea Promotion : 89/100	Budget d'augmentations individuelles dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents
<b>FORMATION &amp; DÉVELOPPEMENT DES CARRIÈRES</b>						
<b>Contribution à l'évolution professionnelle des collaborateurs</b>	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Privilégier la mobilité interne pour investir dans ses employés et augmenter leur engagement	67,4 % des postes pourvus en mobilité interne	59 % des postes pourvus en mobilité interne	Une newsletter « ALTAJOBS » est transmise mensuellement pour informer sur les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités
<b>Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs</b>	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Augmenter l'employabilité des collaborateurs et leurs compétences pour s'adapter aux nouvelles évolutions	87,8 % formés	98,2 % formés	L'Académie a continué à proposer des formats apprenants innovants

Remarques concernant les actions déployées pour le personnel de l'entreprise :

Le champ d'application des actions clés d'Altarea couvre l'ensemble des salariés du Groupe, dans la mesure où elles peuvent être déployées, conformément au socle social, aux conventions collectives applicables et aux accords conclus avec les représentants du personnel.

Le pilotage de ces actions repose sur un suivi régulier d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, permettant d'en évaluer le déploiement et l'efficacité dans le temps. Les résultats sont analysés annuellement

afin, le cas échéant, d'ajuster les dispositifs existants et de renforcer les actions jugées prioritaires.

Après une première structuration du reporting en 2024, l'exercice 2025 s'inscrit dans une démarche de consolidation et d'amélioration continue, visant à assurer une couverture progressive et homogène des actions déployées au sein du Groupe et à renforcer la lisibilité des informations publiées, conformément aux exigences des ESRS.

### 4.3.1.6 [S1-5] Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités significatifs

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts, risques et opportunités potentiels, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2025, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour le personnel de l'entreprise.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Valeur 2025	Valeur de référence	Période	Commentaires
<b>Viser le zéro accident sur les différents lieux de travail</b>	Les salariés du Groupe	Groupe	0 accident	14	en 2024 : 10	Objectif continu	
<b>Former et embarquer l'ensemble des collaborateurs à l'IA générative</b>	Les salariés du Groupe	Groupe	100 % des collaborateurs sensibilisés	87,68 % des collaborateurs sensibilisés.	24,5 % des collaborateurs sensibilisés.	Objectif à court terme	Déploiement d'un parcours de formation obligatoire sur mesure
<b>Améliorer le taux de féminisation des instances managériales au sein du Groupe</b>	Les salariés du Groupe	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Faire mieux que N	37,21 %	En 2024 : 26,6 % des femmes encadrent au moins un CDI	Objectif continu	Critères liés à l'accord d'intéressement
<b>Maintenir un niveau de mobilité et promotion interne suffisant</b>	Les salariés du Groupe	Groupe	40 %	59 %	en 2024 : 67,4 %	Objectif continu	
<b>Maintenir notre index sur l'« égalité femmes/hommes »</b>	Les salariés du Groupe	Groupe	Avoir une moyenne groupe équivalente à l'année N	UES Altarea : 89/100 UES Histoire & Patrimoine : 97/100 UES Altarea Promotion : 89/100	UES Altarea : 89/100 UES Cogedim : 97/100 UES Histoire & Patrimoine : 89/100 UES Woodeum : 0/100 Cogedim Services Exploitations : 0/100	Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts et des risques matériels identifiés ont été définies pour 2025. Elles font l'objet d'un dialogue formel avec les représentants du personnel lors des différentes réunions.

Le suivi de ces cibles permet de suivre les performances d'Altarea et d'assurer la réalisation des objectifs à atteindre, ainsi que d'en tirer des enseignements.

## Principaux indicateurs sociaux

### 4.3.1.7 [S1-6] Caractéristiques des salariés de l'entreprise

#### Présentation des informations sur les effectifs par sexe

Nombre d'employés			
Sexe	2023	2024	2025
Hommes	960	855	733
Femmes	1 212	1 143	922
Autres	–	–	–
Non communiqué	–	–	–
<b>EFFECTIFS TOTAUX</b>	<b>2 172</b>	<b>1 998</b>	<b>1 655</b>

	2025
Nombre d'employés ayant quitté le Groupe	309
Taux de turnover	18,22 %

Les motifs de départ des collaborateurs	2024	2025
Démission	25 %	29 %
Licenciement	15 %	15 %
Rupture conventionnelle	32 %	31 %
Départ en retraite	2 %	3 %
Fin de la période d'essai	8 %	8 %
Décès	0,47 %	— %
Rupture anticipée du CDD	1 %	1 %
Fin du CDD	15 %	10 %
Autre	— %	— %

#### Évolution des effectifs du Groupe

Scope	Objectif/engagement	Résultat 2025	Référence 2024	Évolution 2025-2024	Commentaire de tendance
Groupe	Adapter les effectifs aux enjeux du marché	Effectifs au 31/12 = 1655	Effectifs au 31/12 = 1998	↘	
Groupe	Assurer un taux de rotation maîtrisé	Un taux de rotation de 18,2 %	Un taux de rotation de 21,1 %	↗	
Groupe	Ajuster le recrutement aux priorités stratégiques	210 recrutements	252 recrutements	↘	

#### Présentation du nombre de salarié dans les pays où l'entreprise compte au moins 50 salariés représentant au moins 10 % de son nombre total de salarié\*.

Pays	Nombre de salariés CDI CDD (effectifs)
France	1 632

\* Les salariés établis dans les filiales en Italie et en Espagne ne sont pas comptabilisés étant donné que ces activités comportent moins de 50 salariés.

Présentation des informations sur les salariés par type de contrat, ventilées par sexe

Effectifs au 31/12/2025	Femme	Homme	Autres (*)	Non communiqué	Total
Nombre de salariés	922	733	0	0	1 655
Nombre de salariés en CDI	901	718	0	0	1 619
Nombre de salariés en CDD	21	15	0	0	36
Nombre de salariés à temps plein	866	728	0	0	1 594
Nombre de salariés à temps partiel	56	5	0	0	61

Dans le cadre de la préparation des indicateurs demandés au titre de la CSRD, les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP) pour tous les indicateurs liés aux mouvements de personnel, tels que les départs, les recrutements et le *turnover*. En ce qui concerne les chiffres relatifs au nombre total de salariés, nous utilisons les effectifs physiques à la fin de la période de *reporting*. L'utilisation des ETP est quant à elle réservée aux cas spécifiques où cette mesure est expressément requise.

Pour rappel, un **équivalent temps plein (ETP)** correspond à une unité de mesure standardisée permettant d'exprimer les volumes de travail en termes de temps de travail à temps plein.

Par exemple, un salarié à mi-temps représente 0,5 ETP, tandis qu'un salarié à temps plein correspond à 1 ETP. Cette mesure vise à harmoniser les comparaisons et analyses des volumes d'activité au sein de l'organisation.

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

Taux de couverture	Couvertures des négociations collectives		Dialogue social	
	Salariés – EEE	Salariés – non EEE	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement)	
0–19 %	–	–	–	–
20–39 %	–	–	–	–
40–59 %	–	–	–	–
60–79 %	–	–	–	–
80–100 %	99 %	–	–	97,5 %

NB : La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se traduit par des échanges en direct entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines. Toutefois, l'indicateur intègre l'ensemble du périmètre de reporting dans sa méthodologie de calcul.

4.3.1.9 [S1-9] Métriques de diversité

Répartition des salariés par sexe

Scope	Objectif/engagement	Effectifs par genre au 31 décembre	2025	Évolution 2024-2025
Groupe	Favoriser un équilibre durable entre les genres et promouvoir la mixité au sein du Groupe.	Femme	56 %	↗
		Homme	44 %	↘

Les informations présentées ci-dessus sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

	2023	2024	2025		
S1-6	Effectif total en fin de mois	2 172	1 998	1 655	
	Nombre de femmes	1 212	1 143	922	
	Nombre d'hommes	960	855	733	
	% de femmes dans les effectifs	56,0 %	57,0 %	55,7 %	
	% d'hommes dans les effectifs	44,0 %	43,0 %	44,3 %	
	Nombre de collaborateurs en France	2 154	1 980	1 632	
	Nombre de collaborateurs en Espagne	4	4	6	
	Nombre de collaborateurs en Italie	14	14	17	
	Nombre de CDI	2 129	1 954	1 620	
	Nombre de CDD	22	27	18	
	Nombre de contrats pro.	21	17	17	
	% de CDI	98,0 %	98,0 %	98,0 %	
	% de CDD	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
	% de contrats pro	1,0 %	1,0 %	1,0 %	
	Nombre de temps plein	2 109	1 935	1 594	
	Nombre de temps partiel	63	63	61	
	% de temps plein	97,1 %	96,8 %	96,3 %	
	% de temps partiel	2,9 %	3,2 %	3,7 %	
	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	382	434	309	
	Nombre de recrutements des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	357	252	210	
	Taux de turnover	17,1 %	21,1 %	18,2 %	
	Part de démissions	29,1 %	24,9 %	29,1 %	
	Part de licenciements	8,6 %	14,8 %	15,3 %	
	Part de ruptures conventionnelles	22,3 %	32,5 %	31,4 %	
	Part de départs en retraite ou en préretraite	4,2 %	2,3 %	3,2 %	
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	11,0 %	5,5 %	5,2 %	
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	2,4 %	2,2 %	3,2 %	
Part des décès	— %	0,5 %	0,3 %		
Part de fin de CDD/ fin de contrat de professionnalisation	19,4 %	15,4 %	10,1 %		
Rupture anticipée du CDD	2,6 %	0,9 %	0,7 %		
S1-8	Pourcentage de collaborateurs couvert par une convention collective	99,1 %	99,1 %	98,6 %	
	Pourcentage de collaborateurs représentés par des représentants du personnel officiellement élus	98,2 %	96,2 %	97,5 %	
S1-9	Proportion de postes féminin au niveau du COMEX	23,1 %	25,0 %	25,0 %	
	Proportions de postes féminins aux niveaux du comité manager	30,7 %	29,8 %	31,0 %	
	*Information volontaire non matérielle attendus par les agences de notation extra-financière	< 30 ans	16,0 %	13,5 %	11,8 %
	30-50 ans	61,9 %	61,7 %	61,2 %	
	> 50 ans	22,1 %	24,9 %	27,1 %	
	< 3 ans	34,0 %	29,0 %	20,0 %	
	3-5 ans	18,0 %	14,0 %	17,4 %	
	5-8 ans	22,0 %	24,0 %	21,3 %	
	8-11 ans	8,0 %	12,0 %	17,5 %	
> 11 ans	18,0 %	20,0 %	24,0 %		

	2023	2024	2025	
S1-12	Pourcentage d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	2,9 %	1,4 %	1,3 %
	Nombre d'employés enregistrés en situation de handicap au 31 décembre	28	27	21
	% de femmes dans les handicapées	79,0 %	85,0 %	90,5 %
	% d'hommes dans les handicapés	21,0 %	15,0 %	9,5 %
S1-14	Pourcentage des salariés couverts par le système de gestion santé-sécurité	100 %	100 %	100 %
	Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0	0	0
	Nombre d'accidents du travail	8	10	14
	Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	2,06	2,9	0,0498
	Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0	0	0
S1-15	Nombre de jours perdus	391	651	424
	Pourcentage de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %
	Pourcentage de collaborateurs femmes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	18,5 %	17,8 %	19,6 %
	Pourcentage de collaborateurs hommes éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	16,2 %	17,7 %	17,0 %
	Taux d'absentéisme	2,4 %	3,0 %	3,3 %
	Nombre d'alternants sur l'année	556	506	424
	Nombre de stagiaires sur l'année	64	56	45
	Nombre d'alternants au 31/12	338	302	260
% d'alternants au sein de l'effectif	13,6 %	13,2 %	13,7 %	



## 4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

### 4.3.2.1 Introduction

Altarea est un donneur d'ordre important, acteur sur plusieurs métiers de l'immobilier (promotion immobilière et gestion d'actifs principalement). Une large part des achats du Groupe sont liés à son activité de promotion (gros œuvre, second œuvre, études, etc.) et les achats restants sont principalement relatifs à l'exploitation des centres commerciaux et aux frais généraux.

### 4.3.2.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

#### Garanties sociales sur la chaîne de valeur (Matérialité limitée)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, qui a mis en place un cadre juridique

rigoureux en matière de droit du travail. Néanmoins, le secteur de l'immobilier fait face à des défis concernant les droits de l'homme et, afin d'aller au-delà du respect des lois et réglementations, Altarea renforce sa démarche d'achats responsables année après année.

Ainsi, le Groupe a identifié deux impacts liés à des potentiels incidents ponctuels, rassemblés sous l'enjeu « Garanties sociales sur la chaîne de valeur » dans le cadre de son analyse de double-matérialité. Grâce à une analyse des enjeux de durabilité du secteur, ainsi que grâce à des échanges avec les équipes opérationnelles, il a été identifié que les impacts potentiels concernent plus particulièrement les travailleurs sur les chantiers et dans les centres commerciaux d'Altarea, sans distinction de niveau de risque selon les territoires d'implantation du Groupe.

#### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Amont	Aval	
Impact négatif potentiel	Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction	Exploitation : Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)	Le non-respect des garanties sociales ou l'exposition des travailleurs à des risques peut entraîner précarité, insécurité économique et accidents, avec des impacts limités mais réels sur la continuité des activités et les coûts de mise en conformité. Pour y répondre, Altarea a déployé dans chacune de ses marques une politique d'achats responsables incluant une charte Groupe, des clauses RSE, des audits et des formations, en collaboration avec ses filiales. La concentration des activités en France et en Europe et la relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur constituent des leviers clés pour maîtriser les risques et maintenir la performance globale.
Impact négatif potentiel	Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction	Exploitation : Travailleurs des centres commerciaux (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.)	

### 4.3.2.3 Politiques (S2-1)

L'approche d'Altarea à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une politique couvrant les droits humains, dont la lutte contre le travail forcé, ainsi que la garantie de santé et de sécurité. Cette politique reflète l'engagement du Groupe à respecter les normes les plus strictes dans ces domaines, à renforcer ses principes directeurs et à continuer de déployer des démarches opérationnelles pour l'ensemble de ses activités. Afin d'être exemplaire dans la conduite de ses métiers, Altarea s'est engagé à soutenir et promouvoir le respect des droits humains dans sa sphère d'influence et à veiller à ce que les marques du Groupe ne se rendent pas complices de violations de ces droits. L'ensemble des engagements de la politique droits humains sont détaillés dans la politique sociétale d'Altarea (cf. section 4.3.5).

### 4.3.2.4 Processus de dialogue et processus visant à remédier aux impacts négatifs (S2-2)

Dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur, notamment ceux des chantiers et le personnel externe des centres commerciaux. Ce dialogue a lieu directement avec ces travailleurs ou leurs représentants, sous de multiples formes (échanges téléphoniques, emails, réunions de chantier pour les activités de promotion, échanges preneurs dans les centres commerciaux, etc.), avec une fréquence adaptée aux sujets à traiter. La question des impacts sur les travailleurs (sécurité, droits et conditions de travail, etc.) peut faire l'objet de points dédiés ou être inclus à des échanges plus vastes (exemple : réunions de suivi habituelles de chantier).

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions techniques de promotion et les directions de centres commerciaux organisent les modalités de ce dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Le dialogue est réalisé directement avec les travailleurs, opération par opération, ou actif par actif.

Dans la pratique des activités, les équipes opérationnelles ont la charge du dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur afin de constamment étayer l'approche de l'entreprise sur les enjeux de durabilité, notamment ceux relatifs aux droits de l'homme et à la santé et sécurité.

### 4.3.2.5 Actions et ressources (S2-4)

Les enjeux relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur sont pleinement inclus au processus de gestion des risques d'Altarea. Ainsi, au regard des deux impacts potentiels identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur les activités de promotion et de foncière, des collaborateurs du Groupe

(directions techniques, directions de la construction, directions de centres commerciaux, etc.) sont mobilisés pour leur expertise et leurs compétences au sein de chaque marque. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (bureaux de contrôles, cabinets d'audit, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Au-delà des cadres internationalement reconnus qu'Altarea s'engage à respecter, le droit français et européen encadre également strictement les conditions de sécurité (évaluation et gestion des risques, planification des mesures de protection collective, coordination des interventions des différents acteurs du chantier, etc.) et la lutte contre le travail illégal (vérification de la conformité des prestataires et sous-traitants, etc.).

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes sur ses activités de promotion et de foncière, le Groupe déploie en continu des actions de prévention complémentaires, dont les principales sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
<b>Garantir la santé &amp; la sécurité</b>					
<b>Fournir des moyens accordés au coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS)</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Garantir la sécurité sur le chantier, notamment en organisant la coactivité des entreprises sur le chantier	Le Groupe veille à ce que les moyens accordés au CSPS soient en adéquation avec le niveau d'exigence requis
<b>Former les collaborateurs du Groupe sur la sécurité et le droit du travail</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de droit du travail	Sessions de formation sur les rôles et responsabilités du maître d'ouvrage, ainsi que sur les bonnes pratiques en matière de sécurité et de droit du travail
<b>Réaliser des audits des chantiers (qualité de l'exécution, sécurité des collaborateurs, propreté du chantier, etc.)</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Vérifier la correcte application des exigences de chaque marque, sensibilisation des équipes sur le terrain	Des audits internes sont conduits par les équipes des différentes marques sur un échantillon varié d'opérations (taille, implantation géographique, organisation (entreprise générale ou lots séparés, etc.) pour s'assurer que les exigences sont respectées et, le cas échéant, prendre des actions correctives
<b>Sensibiliser les partenaires aux enjeux de sécurité et/ou droit du travail via des mailings</b>	Partenaires	Opérations propres Cogedim	Promotion Cogedim	Sensibiliser les différents partenaires	Des <i>mailings</i> sont envoyés à destination des principaux partenaires (maîtres d'œuvre, bureau de contrôle, etc.) de Cogedim pour rappeler les exigences en matière de sécurité et/ou droit du travail
<b>Présenter des affiches « sécurité » sur les chantiers</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Rappeler les bonnes pratiques en matière de sécurité aux travailleurs sur les chantiers	Des affiches sont déployées sur les chantiers rappelant, sous forme de dessin pour limiter les éventuelles barrières de la langue, les principales consignes de sécurité
<b>Respecter les droits humains</b>					
<b>Déployer la charte d'achats responsables</b>	Travailleurs de la chaîne de valeur	Chaîne de valeur amont et aval	Groupe	Sensibiliser les différents fournisseurs d'Altarea et les engager contractuellement à respecter les exigences du Groupe	La charte porte notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination, etc.) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation, etc.)
<b>Mettre en œuvre des clauses contractuelles sur la sécurité et le travail illégal</b>	Travailleurs sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Responsabiliser les différents intervenants sur le chantier	Les clauses portent sur les obligations et responsabilités des intervenants
	Prestataires dans les actifs commerciaux	Chaîne de valeur aval	Commerce		



Actions	Travailleurs concernés	Champs d'application	Activités	Résultats attendus	Commentaires
<b>Recourir à la solution numérique Attestation Légale</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Identification des prestataires à risque, c'est-à-dire ceux qui ne seraient pas à jour en termes de dossier administratif (cotisation URSSAF, etc.) sur lesquels le Groupe pourrait émettre une réserve due au manque de transparence	Plateforme permettant de vérifier la conformité des prestataires et prévenir les risques de travail illégal
<b>Mettre en œuvre des systèmes de contrôle d'accès nominatifs</b>	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers	Promotion	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en interdisant l'accès au personnel non autorisé	Des contrôles d'accès nominatifs sont déployés sur certains chantiers afin de contrôler le personnel présent sur site
<b>Réaliser des audits aléatoires par un organisme indépendant</b>	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en vérifiant que le personnel sur les chantiers est bien autorisé	Des audits pour s'assurer que le personnel présent sur le chantier est bien celui déclaré et autorisé

À la date de publication du document, aucun cas d'incident grave en matière de droits de l'homme, de non-respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et de non-respect de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail n'a été signalé à Altarea sur sa chaîne de valeur amont ou aval.

#### 4.3.2.6 Cibles (S2-5)

Cibles	Travailleurs concernés	Champs d'application	Niveaux visés	Périodes	Commentaires
Viser le zéro accident sur les chantiers et dans les actifs commerciaux	Travailleurs sur les chantiers et prestataires dans les actifs commerciaux (chaîne de valeur amont et aval)	Chantiers Promotion et Commerce	0 accident	Objectif continu	Les données sont encore trop incomplètes pour être consolidées (cf. partie Performance)
Systematiser le reporting sur l'accidentologie sur les chantiers	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	100 % des opérations en chantier avec un reporting accident	Objectif continu	

Des réflexions sont en cours pour améliorer et compléter les cibles décrites ci-dessus, notamment pour suivre les résultats des actions relatives aux enjeux de droits humains. Dans ce cadre, Altarea pourra être amené à dialoguer avec les travailleurs de sa chaîne de valeur ou leurs représentants.

Par ailleurs, il n'existe pas encore de système fiable pour consolider les nombres de jours d'arrêt, ce qui empêche le calcul de taux de gravité.

Enfin, aucun accident mortel n'est à déplorer cette année.

#### 4.3.2.7 Performance

##### Santé & sécurité

Altarea suit le reporting des accidents sur ses chantiers depuis plusieurs années, en particulier en Immobilier d'entreprise. Cependant, la nature dispersée des informations rend la collecte des données complexe.

Néanmoins, cette année, Altarea est en mesure de publier un premier taux de fréquence consolidé au niveau Groupe, fruit d'un important travail réalisé au sein des marques de Promotion pour collecter et suivre ces données, qui sont gérées localement. Ainsi, en 2025, le taux de fréquence du Groupe s'élève à 2,44.

##### Droits humains

Différents systèmes de contrôles des personnes accédant aux chantiers contribuent à la lutte contre le travail illégal. Plusieurs groupes de travail sont en cours pour parvenir à la publication d'indicateurs consolidés permettant de suivre la performance du Groupe sur le sujet.

##### Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives au taux de fréquence couvrent 71 % des opérations de promotion en chantier sur 2025. Le nombre d'accidents est issu des registres journaux des opérations en chantier sur l'année. Le nombre d'heures travaillées permettant de calculer ce taux ont été estimées à partir du montant des marchés de travaux conclus sur ces opérations.

### 4.3.3 ESRS S3 – Communautés touchées

Périmètre	Engagement/cible	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
<b>Contribuer au développement des territoires</b>						
Groupe	Contribuer à l'emploi au sein des territoires	Nombre d'emplois soutenus par les activités du Groupe	36 300	46 500	↘	Le Groupe contribue à l'emploi au sein des territoires dans lesquels il opère
		Nombres d'emplois hébergés dans les actifs du Groupe	12 100	ND	N/A	
Promotion	Soutenir les entreprises locales	Part d'achat local des activités de Promotion à destination d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération	79 %	80 %	=	Altarea maintient sa part d'achat auprès de fournisseurs locaux
		Part d'achat local des activités de Promotion à destination d'entreprises situées à moins de 50 km de l'opération	68 %	69 %	=	
<b>Être acteur de la transformation urbaine</b>						
Logement	Développer des opérations de promotion situées dans les zones tendues	Nombre de lots livrés en zone tendue	8 526	6 608	↗	Le Groupe continue de répondre au besoin de logement de la population dans les territoires qui en ont le plus besoin
	Développer des opérations promotions dans les communes déficitaires en logements sociaux	Nombre de lots livrés en bloc en communes déficitaires en logements sociaux	2 422	ND	N/A	
	Développer des opérations promotions dans les quartiers prioritaires de la ville	Nombre de lots livrés en quartier prioritaire de la ville depuis 2019	3 701	2 275	↗	
Réhabilitation	Réhabiliter et rénover le patrimoine immobilier remarquable français	Nombre de lots livrés par Histoire & Patrimoine	499	271	↗	Altarea entend capitaliser sur le savoir-faire de cette filiale afin d'adresser l'ensemble du marché de la réhabilitation, tant historique que classique.
Foncière	Proposer des commerces et services essentiels au sein des actifs	Nombre moyen de commerces et services essentiels au sein des actifs	16	18	↘	L'offre de commerces essentiels reste stable au sein des actifs
	Proposer des commerces et services essentiels au sein des actifs	Part de surface moyenne de commerces et services essentiels au sein des actifs	32 %	32 %	=	
<b>Contribuer à la cohésion sociale des territoires</b>						
Promotion	Développer des opérations de résidences gérées à destination des étudiants et seniors	Nombre de résidences livrées	13	ND	N/A	Le Groupe continue de développer des résidences permettant de renforcer la cohésion sociale

### 4.3.3.1 Introduction

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altarea développe des projets intégrant habitat, commerces, services, mobilités et espaces publics, afin de répondre aux besoins des territoires et d'accompagner leur évolution. Le Groupe fonde son approche sur l'utilité sociale de ses activités. Ce pilier a pour but de favoriser la mixité sociale et générationnelle, l'attractivité économique et un cadre de vie durable.

Le modèle multimétier et multimarque du Groupe, de la conception d'opérations de promotion à la gestion d'actifs, lui permet d'agir de manière intégrée sur l'ensemble de la chaîne immobilière afin de répondre aux besoins fondamentaux des territoires et des populations locales. Quatre enjeux ont été identifiés :

- la transformation urbaine : Altarea, grâce à l'articulation de tous les savoir-faire de l'immobilier développe des projets urbains et des solutions de haute qualité, créateur de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes ;
- les retombées économiques sur le territoire : Altarea contribue à soutenir les différents acteurs économiques, en étant un fort pourvoyeur d'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère ;

- la mixité sociale et générationnelle : Altarea répond de manière globale aux enjeux de transformation des territoires, en apportant des solutions urbaines sur mesure à haute valeur ajoutée, toujours centrées sur l'humain et la mixité ;
- l'impact sur les communautés locales : Altarea intègre les communautés locales au sein de ses différentes activités afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes et, ainsi, renforcer l'acceptabilité de ses projets.

### 4.3.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

#### Transformation urbaine (*Matérialité élevée*)

Altarea façonne le cadre de vie de millions d'habitants. et assume une responsabilité forte dans le devenir des territoires d'implantation de ses opérations. La transformation urbaine est ainsi au cœur de sa stratégie pour répondre aux enjeux de densification, de qualité de vie et d'utilité sociale. Le Groupe s'appuie sur un dialogue constant avec les acteurs locaux pour développer des espaces durables et inclusifs. L'évolution du cadre réglementaire et les attentes des usagers structurent fortement ces orientations.

### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Transformation urbaine », les impacts et risques suivants ont été identifiés :

Type	IRO	Chaîne de valeur		Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie et incidences financières
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	<b>Groupe :</b> Développement de produits et de services diversifiés, adaptés au marché et ancrés dans leur localité	<b>Groupe :</b> Accès à des produits et des services diversifiés, complets et adaptés aux besoins des communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.)</li> <li>■ Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures</li> <li>■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.)</li> </ul>	<p>La proposition de produits et services immobiliers répondant aux besoins locaux contribue au développement économique et social. Elle s'articule autour de trois axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ le suivi des tendances sociétales et l'adaptation aux évolutions du marché ;</li> <li>■ la conception et le développement de projets attractifs et adaptés au territoire ;</li> <li>■ un <i>asset management</i> proactif et intégrant les tendances de consommation et les particularités locales.</li> </ul> <p>La prise en compte des impacts et risques identifiés fait partie intégrante du modèle d'affaires du Groupe : elle permet d'anticiper les évolutions du marché et de limiter l'exposition aux risques matériels. À ce titre, ces impacts et risques n'ont pas eu d'effet significatif sur la position financière d'Altarea en 2025. Il convient de noter que le recours à des fonciers bien situés représente un poste de coût significatif pour le Groupe, intrinsèquement lié à la stratégie de création de valeur et à la résilience du modèle économique.</p>
Risque	Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale	<b>Exploitation :</b> Baisse de la valeur des bâtiments détenus par Altarea	<b>Promotion :</b> Perte de valeur des bâtiments		
Risque	Localisation inadéquate des opérations	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Développement d'opérations mal situées, diminuant leur valeur, compliquant leur vente et diminuant leur utilisation	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Mauvaise localisation pour les occupants et utilisateurs des bâtiments, entraînant une utilisation de modes de transport carbonés, de l'insatisfaction, ou un manque de visiteurs dans les commerces		

### Retombées économiques (Matérialité élevée)

Altarea participe à la création de l'emploi au sein des territoires au travers de ses activités de promotion et d'asset management. De plus, par sa politique de mécénat, le Groupe contribue à favoriser le dynamisme associatif et social.

#### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Retombées économiques », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Chaîne de valeur	Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
Impact positif	Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et sponsoring)	<p><b>Groupe :</b> Création d'emplois sur l'ensemble de la chaîne de valeur</p> <p><b>Exploitation :</b> Hébergement d'emplois dans les commerces à travers les salariés des preneurs (chaîne de valeur aval)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea</li> <li>Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et sponsoring du Groupe</li> </ul>	Altarea contribue au dynamisme économique des territoires en étant un donneur d'ordre important à destination d'entreprises participant à la construction des projets immobiliers du Groupe. La gestion et l'exploitation d'actifs sont des activités fortement créatrices d'emplois au sein des territoires. Altarea s'appuie sur sa stratégie de mécénat et sponsoring pour soutenir des initiatives sociales et locales porteuses de sens.

### Mixité sociale et intergénérationnelle (Matérialité élevée)

La cohésion sociale des territoires repose intrinsèquement sur la mixité sociale et intergénérationnelle. Altarea a la capacité et le savoir-faire pour définir les lieux de vie, de travail et de loisirs adaptés aux attentes de la société et favorables aux échanges entre les différentes catégories sociales.

#### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Mixité sociale et intergénérationnelle », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)	<p><b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Développement de produits et de services encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle adaptés au marché actuel</p>	<p><b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Accès à des lieux de vie adaptés à tous les types de clients</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.)</li> <li>Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures</li> <li>Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.)</li> <li>Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea</li> <li>Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et sponsoring du Groupe</li> </ul>	Altarea contribue à la cohésion sociale des territoires en développant des projets immobiliers favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle (logements sociaux, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.). Cette capacité à proposer des lieux de vie adaptés à tous les profils permet de répondre aux attentes des différentes parties prenantes (élus, citoyens, usagers) et renforce l'utilité sociale du modèle d'affaires du Groupe. L'adaptation de l'offre immobilière aux besoins des populations les plus fragiles et la création de quartiers mixtes participent à la résilience et à la performance d'Altarea.

### Impact sur les communautés locales (Matérialité limitée)

La création de nouveaux projets immobiliers peut entraîner à court et moyen termes des tensions avec les communautés situées à proximité des nouvelles opérations. Ces tensions, peuvent aboutir à des recours administratifs. Altarea est particulièrement sensible à cette problématique et veille à intégrer le plus tôt possible les communautés locales à ses projets pour renforcer leur acceptabilité.

#### Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Impact sur les communautés locales », le risque suivant a été identifié :

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description	Communautés touchées concernées	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
Risque	Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)	<p><b>Promotion :</b> Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations, due aux recours des communautés locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe</li> </ul>	<p>Les litiges et recours administratifs des communautés locales peuvent entraîner des délais dans la réalisation des projets, augmentant les coûts et impactant directement leur rentabilité.</p> <p>Altarea s'assure de l'intégration des préoccupations des communautés locales dans la planification et la conception des projets de manière systématique.</p>

En 2025, il n'y a pas eu de litiges ayant eu un effet financier exceptionnel sur les opérations.

## Présentation des différentes communautés affectées par les activités d'Altarea

Types de communautés touchées par l'activité d'Altarea	Localisation sur la chaîne de valeur
<b>Communautés affectées positivement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.)</li> <li>Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures</li> <li>Les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.)</li> <li>Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea</li> <li>Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe</li> </ul>	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe et communautés de la chaîne de valeur
<b>Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altarea</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe</li> </ul>	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations et des sites du Groupe
<ul style="list-style-type: none"> <li>Communautés affectées par l'extraction minière des matières premières utilisées pour la construction</li> </ul>	Communautés aux extrémités de la chaîne de valeur amont
<ul style="list-style-type: none"> <li>Altarea n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités</li> </ul>	Communautés autochtones
<ul style="list-style-type: none"> <li>Altarea n'a pas identifié de communautés susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et/ou marginalisées par ses activités</li> </ul>	Communautés affectées susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et ou marginalisées

La cartographie des impacts en relation aux communautés affectées se présente de la manière suivante :

Enjeux Altarea	Impacts et risques matériels associés	Communautés affectées
<b>Transformation urbaine</b>	<p><u>Impact positif</u> : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain</p> <p><u>Risques</u> : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale</p> <p>Localisation inadéquate des opérations et des actifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.)</li> <li>Les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures</li> <li>Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes, etc.)</li> </ul>
<b>Retombées économiques</b>	<p><u>Impact positif</u> : Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les personnes bénéficiant des emplois hébergés, indirects et induits issus des activités d'Altarea</li> </ul>
<b>Mixité sociale et générationnelle</b>	<p><u>Impact positif</u> : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe</li> </ul>
<b>Impact sur les communautés locales</b>	<p><u>Risque</u> : Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les riverains des opérations propres et des chantiers du Groupe</li> </ul>

### 4.3.3.3 Politiques (S3-1)

Altarea fonde sa relation avec les communautés locales sur une politique sociétale visant à créer des lieux de vie durables, soutenir l'économie des territoires, encourager les solidarités et maintenir un dialogue continu avec les parties prenantes. Cette démarche renforce la *licence to operate* du Groupe.

De plus, les risques matériels identifiés sont intrinsèquement liés à la stratégie du Groupe orientée selon les axes suivants :

- prévention de l'obsolescence des bâtiments : Altarea intègre la modularité au sein de ses opérations et renforce ainsi l'usage possible de ses bâtiments dans le temps. Les opérations se développent en intégrant des critères de durabilité au travers de certifications (HQE™, BREEAM®, BBKA). Pour préserver la valeur patrimoniale et leur attractivité, le Groupe investit chaque année dans l'entretien et le développement de ses actifs ;

- sécurisation de l'accès au foncier : Altarea développe une stratégie active de veille et d'anticipation sur les marchés fonciers, en privilégiant la densification urbaine, la requalification de friches et la transformation de sites existants, en s'appuyant sur un dialogue étroit avec les collectivités ;
- optimisation de la localisation des opérations : Altarea intègre systématiquement des critères de localisation dans ses processus de développement, en privilégiant les sites bien desservis par les transports en commun, proches des bassins d'emplois en répondant au besoin des territoires afin de garantir la valeur d'usage, la résilience des actifs et limiter l'empreinte liée à la mobilité.

L'ensemble des engagements de la politique concernant les droits humains sont détaillés dans la politique sociétale du Groupe (cf. section 4.3.5).

### 4.3.3.4 Processus de dialogue et mesures de remédiation des impacts négatifs (S3-2 et S3-3)

Altarea envisage de mettre en place un processus formalisé de dialogue avec les communautés locales pour l'ensemble de ses marques. À ce stade, les échanges restent ponctuels et sont assurés par les équipes de promotion et d'*asset management*, qui considèrent ce dialogue comme essentiel pour renforcer la licence to operate et l'ancrage territorial du Groupe.

L'analyse de double matérialité n'a pas identifié d'impacts négatifs matériels sur ces communautés. Si de tels impacts devaient apparaître, Altarea s'engage à les traiter et à en corriger les conséquences.

### Promotion

Pour les opérations de promotion, deux temps d'échanges principaux existent :

- en amont des opérations : avec la mise en place ponctuelle de réunions de concertation pour présenter le projet aux riverains et les usagers de l'espace urbain, permettant ainsi de répondre à leurs questions et intégrer leurs attentes ;
- lors du chantier : mise à disposition d'un contact opérationnel (généralement *via* les panneaux de chantier) pour recueillir questions et réclamations.

### Commerce

Pour l'activité de foncière, le dialogue est mené par les équipes des centres en lien ponctuel avec les communautés locales et leurs représentants (élu local par exemple). Garantir une intégration harmonieuse des actifs dans leur territoire est une priorité, et ces échanges permettent de mieux comprendre les attentes et besoins locaux.

### 4.3.3.5 Actions et ressources (S3-4)

Le Groupe a mis des actions en place qui répondent à la politique sociétale du Groupe.

Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
<b>Contribuer au développement des territoires</b>					
Retombées économiques – Contribution à l'emploi et à l'insertion professionnelle	<b>Recourir à des prestataires locaux pour la réalisation des opérations de promotion et la gestion des actifs</b>	■ <b>Emplois indirects</b> issus des activités d'Altarea	Chaîne de valeur amont (chantier) Opérations propres	Promotion Commerce	Favoriser le tissu local et soutenir l'emploi partout sur le territoire français
	<b>Systematiser les dispositifs de recours à l'emploi local en Commerce, en facilitant le recrutement pour les enseignes</b> (organisation de forum emploi et de <i>job dating</i> )	■ <b>Emplois hébergés</b> issus des activités d'Altarea	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Favoriser le recrutement pour les enseignes, et donner aux communautés locales un accès à de nombreuses opportunités d'emplois dans les actifs
Retombées économiques liées au soutien aux territoires par la politique mécénat et <i>sponsoring</i>	<b>Soutenir des associations et des projets</b> contribuant à l'impact positif	■ <b>Associations et leurs bénéficiaires</b> soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres	Groupe	Favoriser le développement d'initiatives associatives bénéficiant directement aux territoires et aux communautés locales
Impacts sur les communautés locales	<b>Intégrer aux contrats de promotion la charte chantiers faibles nuisances</b>	■ <b>Riverains des opérations propres</b> du Groupe	Chaîne de valeur amont (chantier)	Promotion	Réduire les nuisances liées au chantier pouvant affecter les riverains



Enjeux	Actions	Population concernée	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
<b>Être acteur de la transformation urbaine</b>					
Transformation urbaine	<b>Développer des projets urbains mixtes</b> (logements, commerces, bureaux, etc.) pour favoriser la mixité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altarea</li> <li>■ Résidents des quartiers transformés par Altarea</li> </ul>	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Groupe	Dynamiser les territoires, assurer un équilibre dans le développement immobilier des territoires et améliorer le cadre de vie des usagers
	<b>Développer des opérations de promotion dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les zones tendues</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Usagers de l'espace urbain</li> <li>■ Résidents des quartiers transformés par Altarea</li> </ul>	Chaîne de valeur amont (chantier) Chaîne de valeur aval	Promotion	Participer à la dynamisation et au renouvellement urbain de ces quartiers et répondre au besoin de logements là où le manque est le plus important
	<b>Proposer des commerces et services essentiels<sup>(a)</sup> dans les actifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Riverains des actifs commerciaux du Groupe</li> </ul>	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Commerce	Répondre aux besoins essentiels des communautés et contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des connaissances des populations locales
	<b>Réhabilitation et rénovation</b> du patrimoine immobilier remarquable français <i>via</i> le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Usagers de l'espace urbain</li> <li>■ Résidents des quartiers transformés par Altarea</li> <li>■ Riverains des opérations propres du Groupe</li> </ul>	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Contribuer à la réhabilitation de bâtiments à dimension historique patrimoniale, architecturale ou industrielle sur l'ensemble des territoires
<b>Contribuer à la cohésion sociale des territoires</b>					
Mixité sociale et générationnelle	<b>Développer des opérations de résidences gérées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Différentes couches générationnelles de la population</li> </ul>	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Bâtir des lieux de vie agréables pour les seniors autonomes et les étudiants répondant aux tendances démographiques et de métropolisation
	<b>Financer des projets d'habitats collectifs</b> (projets immobiliers intergénérationnel et inclusif à destination des plus fragiles) dans le cadre d'un partenariat avec Habitat et Humanisme, des projets pour personnes âgées (soin/logement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe</li> </ul>	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	Proposer un habitat aux populations défavorisées et prolonger l'engagement sociétal d'Altarea

(a) Définition de commerces essentiels conformément à l'article 8, décret n° 2020-293 du 23 mars 2020.

Altarea opère intégralement sur le territoire européen et essentiellement sur le territoire français. Par conséquent, les incidents graves en matière de droits de l'homme ne sont pas un enjeu majeur. En effet, le Groupe se conforme aux législations européenne et française. En 2025, aucun incident concernant les droits de l'homme n'a été remonté.

#### 4.3.3.6 Cibles (S3-5)

Altarea a mené une étude approfondie sur l'impact réel de ses métiers et de ses opérations sur les communautés locales. Ainsi, le Groupe a créé plusieurs indicateurs sociétaux permettant de quantifier son utilité sociétale au travers de différentes thématiques :

- les enjeux liés au dynamisme économique des territoires (retombées économiques sur les territoires liés aux activités du Groupe, contribution à l'emploi, etc.) ;
- les phénomènes sociétaux et environnementaux de transformation urbaine (aménagement du territoire, développement de projets urbains désirables et adaptées aux attentes des parties prenantes, ville du quart d'heure, etc.) ; et
- les sujets de mixité et de solidarité contribuant à la cohésion sociale des territoires (favoriser les échanges entre différentes couches sociales et générationnelles, etc.).

Altarea s'appuie sur une forte agilité opérationnelle et sur la maîtrise de savoir-faire complexes pour répondre à ces différentes thématiques.

#### 4.3.3.7 Performance

##### Contribuer au développement des territoires

En lien avec les différentes présentées (voir « Actions et ressources » (S3-4)), Altarea suit différents indicateurs pour évaluer sa contribution au développement économique des territoires.

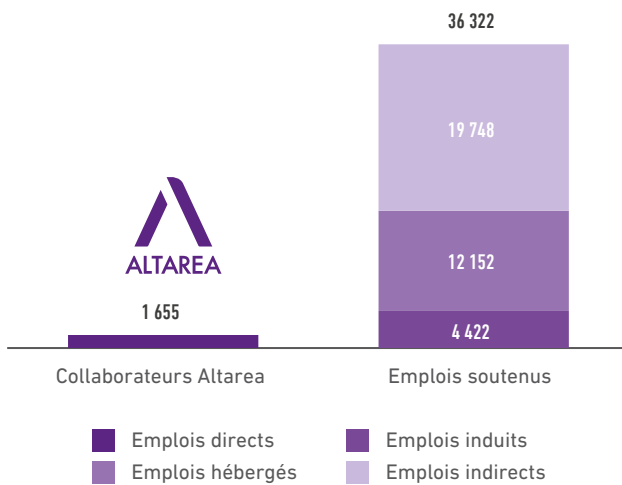
##### Altarea, un soutien majeur à l'emploi et au dynamisme des territoires

Le Groupe quantifie son impact économique au sein des territoires, au travers notamment des emplois liés à la chaîne de valeur des activités d'Altarea : d'une part, les emplois créés sur sa chaîne de valeur amont (bureaux d'études, artisans, etc.) et, d'autre part, les emplois hébergés dans les actifs exploités par le Groupe.

Ainsi, sur l'année 2025 et au travers de ses différentes activités Altarea a soutenu plus de 36 300 emplois, que l'on distingue selon quatre catégories :

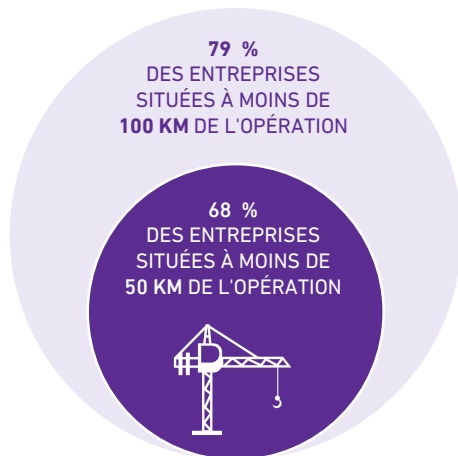
- les emplois directs d'Altarea ;
- les emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe (chaîne de valeur aval) ;
- les emplois induits : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France ; et
- les emplois hébergés dans les centres commerciaux détenus et gérés (opérations propres) par Altarea.

**NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREA EN 2025**



Par ailleurs, l'activité de promotion génère un volume d'achat important, ayant des répercussions économiques sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

**PART D'ACHAT LOCAL DES ACTIVITÉS DE PROMOTION**



**La démarche mécénat et sponsoring d'Altarea : un soutien aux projets à impacts positifs**

Altarea s'engage depuis de nombreuses années à soutenir des projets ayant des impacts positifs et renforçant son ancrage sur les territoires. La stratégie du Groupe repose sur trois axes :

- la contribution au développement économique des territoires, le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, etc.), notamment en matière d'emploi ;
- les actions sociales : utiliser les compétences du Groupe au service des plus démunis pour favoriser l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, en promouvant l'accès à l'art pour un public élargi, et l'ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

La stratégie mécénat et *sponsoring* du Groupe est encadrée par une procédure interne. L'application de la politique mécénat Groupe et le choix des actions soutenues par les différentes marques (Promotion et Commerce) sont majoritairement décentralisés. La connaissance des opérationnels du territoire sur lequel ils opèrent permet de répondre et de soutenir les initiatives porteuses de sens pour les communautés locales.

Par ailleurs, en tant que partenaire historique d'Habitat et Humanisme, Altarea a permis de financer plus de 25 projets (pensions de famille, résidences, intergénérationnelles) représentant près de 500 logements.

**Être acteur de la transformation urbaine**

En tant que développeur urbain et créateur de lieux de vie, Altarea a un fort impact sur le devenir des territoires et leurs aménagements.

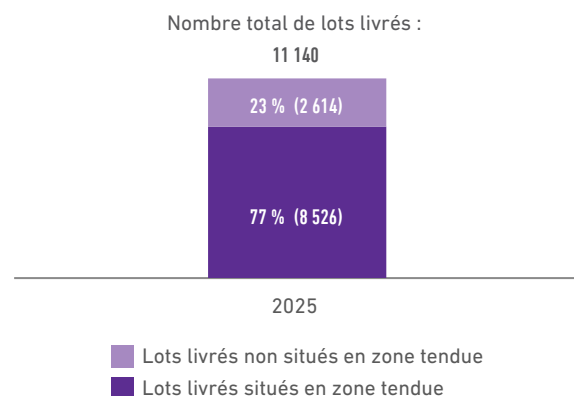
**Promotion**

Altarea s'efforce d'intégrer de la mixité d'usage dans ces projets de développement afin de proposer des nouveaux services et des lieux de vie de qualité aux résidents. Concrètement en 2025, 32 % des opérations de promotion du Groupe intègrent des usages mixtes (logements, commerces, service public, etc.). Ce mix complémentaire permet d'appliquer concrètement le concept de « ville du quart d'heure » à ses opérations.

Le Groupe propose des logements au sein de territoires situés en zone tendue et dans les zones déficitaires en logements sociaux :

- plus de 77 % des lots livrés en 2025 par les marques de promotion Logement d'Altarea se situent dans des zones tendues, représentant plus de 8 500 lots ;

**RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS EN 2025 PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT ENTRE ZONES TENDUES OU NON (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)**



2025

Nombre total de lots livrés :

11 140

23 % (2 614)

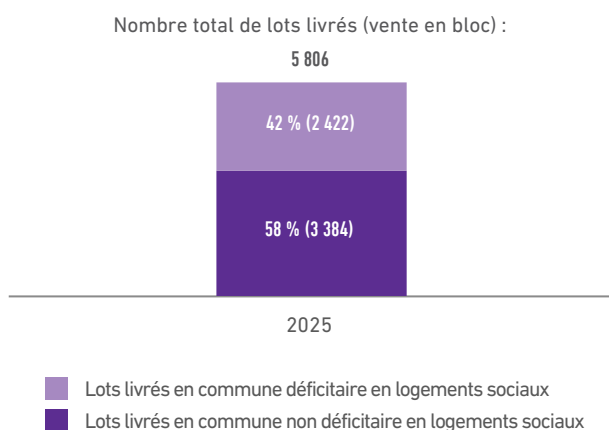
77 % (8 526)

■ Lots livrés non situés en zone tendue

■ Lots livrés situés en zone tendue

- Altarea contribue à répondre à la demande de logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) intégrée à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains des communes ;

### RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS (VENTE EN BLOC) EN 2025 SELON LEUR EMPLACEMENT DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX OU NON (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



- Depuis, 2019, le Groupe a développé plus de 3 700 lots situés dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces quartiers, identifiés par le législateur, permettent à Altarea de participer activement à la transformation urbaine.

Le Groupe contribue activement à réduire la fracture sociale et géographique en s'appuyant sur ses expertises pour aménager, moderniser et créer un cadre de vie agréable à ses clients (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux »), aux résidents et usagers de l'espace urbain conçu par Altarea.

Par ailleurs, Altarea se distingue au travers de sa marque Histoire & Patrimoine, qui est un acteur majeur de la préservation et de la restauration du patrimoine immobilier remarquable français.

Enfin, Altarea, en tant que promoteur immobilier, s'adapte aux évolutions du marché en renforçant sa capacité à concevoir des pôles de grandes logistiques destinés à répondre à une demande de plus en plus croissante des acteurs économiques.

#### Commerce

Altarea, au travers de sa Foncière, intègre au sein de ses actifs différents services et commerces essentiels comme les supermarchés ou encore des pharmacies. Cette catégorie représente en moyenne 16 enseignes par actif et 32 % de la *gross leasable area* (GLA), soit la surface de commerce utile.

#### Nouvelles activités

Altarea développe des solutions d'hébergement des données numériques sur le territoire national à destination des entreprises. Cet engagement s'intègre dans les tendances politiques et sociales militant pour une plus grande protection des données personnelles des utilisateurs et des entreprises.

Par ailleurs, le Groupe continue de développer des infrastructures photovoltaïques, notamment sur des hangars agricoles. Cette offre permet de proposer aux agriculteurs une source de revenus supplémentaires.

### Contribuer à la cohésion sociale des territoires

Le Groupe est conscient de son rôle important pour favoriser les échanges entre différentes catégories sociales et générationnelles. Altarea conçoit des projets pour des populations pour lesquelles l'accessibilité à un logement peut s'avérer difficile.

#### Promotion

Dans le cadre de ses opérations de promotions de résidences gérées, le Groupe participe à la création de logements à destination des étudiants et seniors. Ces résidences sont situées dans des emplacements stratégiques à proximité des centres-villes et accessibles en transport en commun. En 2025, Altarea a livré 13 résidences gérées, représentant 1 195 logements.

#### Commerce

Altarea conçoit ses actifs commerciaux comme de véritables lieux de vie et d'échanges. Ainsi, les équipes opérationnelles des centres organisent régulièrement des animations au sein des actifs. Ces animations portent sur des thématiques variées et renforcent le rôle d'espace de dialogue, de rencontre et de sensibilisation que possèdent les centres commerciaux.

### Hypothèses, méthodes et incertitudes

#### Indicateur sur l'emploi soutenu par Altarea

L'indicateur d'emplois soutenus par Altarea repose sur les estimations suivantes :

- concernant les emplois directs : les données proviennent de la direction des ressources humaines et présente le nombre de salariés présents au 31 décembre dans les effectifs ;
- concernant les emplois indirects : les données proviennent d'une analyse croisée intégrant :
  - le calcul du taux d'achat du Groupe par rapport au chiffre d'affaires, avec une répartition entre les branches d'activités et les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3,
  - la valeur ajoutée (VA) déduite du ratio chiffre d'affaires/VA calculé à l'aide des comptes la Nation pour les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3,
  - les emplois déduits du ratio Emploi/VA calculé à l'aide des comptes de la Nation pour les fournisseurs de rangs 1, 2 et 3 ;
- concernant les emplois induits : les données sont issues de la consommation estimée par l'INSEE des dépenses liées à la masse salariale des emplois indirects ;
- concernant les emplois hébergés au sein des actifs situés en France uniquement : les données sont transmises par les centres. Pour ceux n'ayant pas l'information les données sont estimées en collectant le type d'enseignes et leur surface, croisée à un ratio d'emploi par mètre carré issu de l'INSEE. En 2025, Altarea a changé de méthodologie pour obtenir de la donnée réelle sur les emplois hébergés dans les centres : l'année 2025 n'est donc pas comparable avec 2024.

### Indicateur sur la part d'achat local des activités de Promotion

Le calcul de l'indicateur repose sur deux méthodes liées au type de chantier :

- pour un chantier lots séparés : le code postal du chantier est comparé au code postal des entreprises intervenant sur le chantier pour identifier si celles-ci sont dans un rayon de 50 ou 100 km de l'opération ;
- pour un chantier en entreprise générale : il est considéré que 75 % du montant des marchés sont situés à moins de 50 km de l'opération.

Le calcul de l'indicateur sur la part d'achat local des activités de promotion intègre les opérations propres d'Altarea Entreprise, d'Altarea Logistique et Cogedim (incluant l'immobilier d'entreprise) qui ont été en travaux sur l'exercice, y compris celles livrées au cours de l'année de *reporting*.

Les opérations exclues du calcul de l'indicateur sont celles des marques dont le suivi opérationnel n'est pas effectué dans le même outil métier que les marques susmentionnées. Ces exclusions représentent une partie mineure du périmètre.

### Indicateur sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement

Il a été calculé en agrégeant les différentes informations collectées auprès des marques sur les opérations de promotion en travaux sur l'année de *reporting*. Les opérations mixtes correspondent aux opérations intégrant différentes typologies d'immobilier (logements, commerce, services publics, etc.). Cet indicateur couvre 94 % des opérations propres en 2025.

### Indicateur sur les commerces et services essentiels au sein des opérations propres du Groupe

Pour calculer la part de commerces essentiels au sein de ses opérations propres, les états locatifs des actifs d'Altarea Commerce (au 31 décembre 2025) ont été croisés avec les

différents commerces et services identifiés comme essentiels par le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à la pandémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Cet indicateur n'intègre pas les actifs situés à l'étranger (qui représentent une partie mineure du périmètre).

### Indicateurs sur le nombre de lots livrés en zone tendue, au sein de communes déficitaires en logements sociaux et en quartier prioritaire de la ville

Les indicateurs portant sur les lots livrés en zone tendue, sur les lots livrés au sein de communes déficitaires en logement sociaux et sur les lots livrés en QPV ont été calculés par la direction RSE. Ils sont le résultat d'une analyse croisée entre les données issues de la direction financière et des données publiques des agences gouvernementales. Ces données portent uniquement sur les marques de promotion Logement. Ci-dessous le détail de la méthode et des sources utilisées :

- concernant les lots livrés au sein de ses territoires : les données 2025 ont été calculées en s'appuyant sur les opérations livrées au cours de l'année 2025 sur le territoire par les différentes marques de promotion Logement ;
- concernant les lots et opérations situés en communes déficitaires en logement social, situées en zone tendue<sup>(1)</sup> ou situées en quartier prioritaire de la ville<sup>(2)</sup> (QPV) : une analyse croisée entre les emplacements des opérations livrées et des réservations sur l'année et les communes déficitaires en LLS a été effectuée grâce aux données en *open data* des agences gouvernementales ;
- concernant la population logée : les données de 2025 ont été estimées en s'appuyant sur le nombre de lots livrés et de leur typologie multipliée par le nombre moyen de personnes logées au sein de ceux-ci en se basant sur les données statistiques de l'INSEE.

<sup>(1)</sup> Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts.

<sup>(2)</sup> Décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

## 4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
<b>Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français</b>						
Logement neuf	Développer des offres de logements abordables	Nombre de logements mis en vente avec l'offre Access	1 359	1 377	=	Le développement de l'offre Access est stable en 2025
Logement neuf	Mesurer le nombre de personnes ayant accès à un logement neuf à coût réduit	Nombre de personnes ayant accès à un logement neuf à coût réduit	1 900	ND	N/A	La méthode d'estimation a été affinée par rapport à l'an passé
Logement neuf	Proposer un accès à des logements LLI/LLS	Nombre de personnes ayant eu accès à des logements LLI/LLS	6 300	ND	N/A	
<b>Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers</b>						
Logement neuf	S'engager pour la satisfaction des clients	Prix Service Client de l'Année	Élu Service Client de l'Année	ND	N/A	Le Groupe obtient ce prix pour la huitième fois dans la catégorie Promotion immobilière
Réhabilitation	Améliorer la moyenne du Net Promoter Score du Groupe par rapport à N-1	Évolution du score NPS	↘	ND	N/A	Le Groupe veille à améliorer la satisfaction client de cette typologie de produit
Commerce	Améliorer ou maintenir la note de satisfaction des clients	Évolution de la moyenne des notes de satisfaction	↗	ND	N/A	La satisfaction des visiteurs montre les efforts réalisés dans les centres pour maintenir des sites attractifs et renforcer les loisirs
<b>Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification</b>						
Logement neuf	100 % des opérations certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA	91 %	89 %	↗	L'écart entre l'objectif de certification et le résultat s'explique par des cas particuliers parmi les opérations en chantier en 2025 (résidences étudiantes ou seniors, copromotions, rachats de permis, etc.)
Immobilier d'entreprise	100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQET <sup>™</sup> et/ou BREEAM <sup>®</sup> à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQET <sup>™</sup> et/ou BREEAM <sup>®</sup> à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	100 %	88 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Immobilier d'entreprise
Logistique	100 % des opérations de Logistique certifiées HQET <sup>™</sup> et/ou BREEAM <sup>®</sup> à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	Part des opérations de Logistique certifiées HQET <sup>™</sup> et/ou BREEAM <sup>®</sup> à un niveau minimum "Très performant" ou Very Good	100 %	98 %	↗	Le Groupe maintient un haut niveau de certification sur ses opérations en Logistique
Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM <sup>®</sup> In-Use	Part des centres commerciaux certifiés BREEAM <sup>®</sup> In-Use	100 %	100 %	=	Altarea vise le niveau Very Good <i>a minima</i> lors des réévaluations de scores
Infrastructures photovoltaïques	100 % des installations Altarea Énergies Renouvelables certifiées Certisolis	Part des installations Altarea Énergies Renouvelables certifiées Certisolis	100 %	100 %	=	Les installations sont certifiées Certisolis, unique certificateur qualité de panneaux photovoltaïques en France

Périmètre	Engagement	Indicateur	2025	2024	Évolution	Commentaire
<b>Data centers</b>	100 % des opérations certifiées Hébergement des données de santé (HDS)	Part des opérations certifiées Hébergement des données de santé (HDS)	100 %	100 %	=	Les <i>data centers</i> visent également les normes internationales ISO 14001, ISO 5001 et 27001
<b>Choisir les meilleures localisations à proximité des transports</b>						
<b>Logement</b>	Plus de 95 % des opérations situées à moins de 500 m des transports en commun	Part des opérations situées à moins de 500 m des transports en commun	98 %	97 %	=	Ces résultats sont stables depuis 2015
<b>Immobilier d'entreprise</b>			100 %	100 %	=	

### 4.3.4.1 Introduction

La création de valeur repose sur une forte culture client au sein d'Altarea : les besoins des consommateurs et utilisateurs finaux guident la conception des offres et la gestion des opérations par l'ensemble des équipes.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et de cette culture client, le Groupe a la capacité de s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier, et à proposer des offres toujours adaptées au marché. En façonnant la ville, Altarea occupe une position centrale dans la vie de ses clients qui vivent, travaillent ou évoluent dans les espaces développés ou gérés par le Groupe.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe renforce sa relation avec ses clients et réalise une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients qui lui permet de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés, en les alignant aux tendances de marché et en répondant à leurs besoins.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

Les consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services d'Altarea sont les suivants :

Types de consommateurs et utilisateurs finaux	Descriptions	Informations précises et accessibles
<b>Particuliers</b>		
Acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels	Les acquéreurs de logement, investisseurs ou bailleurs recherchent des biens immobiliers pour l'achat de leur résidence principale ou de l'investissement locatif.	Actes de ventes, plans, diagnostics, guides acquéreurs, livrets d'accueil, carnet d'entretien du logement, etc.
Occupants de logement	Les occupants de logements recherchent des espaces confortables et sécurisés. Leurs priorités incluent l'accessibilité aux services, la proximité des transports en commun, et un environnement agréable. À noter : les locataires des logements ne sont pas en contact direct avec les marques de promotion qui traitent avec les propriétaires des biens.	
Visiteurs	Les visiteurs sont les personnes qui se rendent dans les enseignes commerciales des actifs commerciaux du Groupe.	Actualités disponibles sur le site internet, les réseaux sociaux et sur les solutions d'affichage dans les centres, etc.
Salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe	Les salariés utilisateurs des bureaux développés par le Groupe attendent un environnement de travail confortable, fonctionnel et inspirant qui favorise la performance et le bien-être.	Plans, guides d'utilisation des espaces, etc.
<b>Entreprises</b>		
Enseignes commerciales	Les enseignes commerciales, telles que les magasins de détail et les restaurants, sont les locataires des coques commerciales dans les actifs commerciaux possédés ou gérés par le Groupe. Ces enseignes cherchent des emplacements stratégiques avec une forte visibilité et un flux de visiteurs attractif. Elles sont également intéressées par les conditions de location favorables et les infrastructures de soutien.	Baux, clauses environnementales, guide pour un aménagement éco-responsable, etc.
Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i>	Ces entreprises nécessitent des espaces adaptés à leurs activités spécifiques. Les bureaux doivent être modernes et bien situés, les entrepôts doivent offrir des facilités logistiques, et les <i>data centers</i> doivent garantir une sécurité et une fiabilité maximales.	Contrats, baux, plans, diagnostics, etc.

Bien que ce ne soient pas des clients directs, Altarea considère les collectivités locales comme des parties prenantes dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

### 4.3.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

La conception des offres tient compte des besoins en confort, en qualité de vie et en accessibilité, dans un contexte marqué par une baisse du pouvoir d'achat et des attentes croissantes en matière de services. Le Groupe a une ambition forte en matière de satisfaction client qui se matérialise par une écoute et un dialogue avec les clients dans toutes les activités, et par l'adaptation de ses projets afin de renforcer leur valeur économique à long terme.

Deux enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux ont été identifiés :

- pouvoir d'achat client (matérialité élevée) ;
- information, sécurité et bien-être des occupants et usagers (matérialité limitée).

#### Pouvoir d'achat client (*Matérialité élevée*)

Dès 2022, l'évolution du contexte économique ainsi que la remontée des taux d'intérêt a marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans. L'impact des évolutions macro-économiques sur le pouvoir d'achat des ménages est majeur, avec une difficulté d'accès à la propriété et une recherche de consommation abordable.

Dans ce contexte, Altarea a identifié des impacts et risques en lien direct avec son *business model* :

#### Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Développement de projets accessibles pour les clients et offre diversifiée de commerces permettant l'inclusion de tous les clients	<b>Exploitation :</b> Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> <li>■ Occupants de logement</li> <li>■ Visiteurs</li> </ul>	<p>Altarea a lancé son offre Access, destinée aux primo-accédants, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte de pouvoir d'achat restreint.</p> <p>En Commerce, le Groupe agit aussi pour le pouvoir d'achat de ses clients à travers trois leviers : la conception d'espaces commerciaux fonctionnels pour proposer des baux adaptés à une grande pluralité d'enseignes avec différents niveaux de gamme, l'expertise du Groupe en <i>asset management</i> pour une proposition de loyers adaptée au marché et l'accompagnement des distributeurs, notamment d'un point de vue logistique.</p>
Risque	Difficultés à écouler la production de logements (moins accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)	<b>Promotion :</b> Difficulté à écouler les logements développés par le Groupe		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> </ul>	

#### Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers (*Matérialité limitée*)

Altarea accorde une importance centrale à la qualité et à la pérennité de ses opérations. Le Groupe veille à offrir aux occupants et usagers une expérience complète intégrant

l'accessibilité, la qualité intrinsèque du bâtiment, une bonne localisation, la proximité aux services essentiels. Chaque activité décline ces enjeux selon ses spécificités. Par ailleurs, Altarea respecte les exigences réglementaires en matière d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Localisation chaîne de valeur et description		Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Impact sur le modèle d'affaires et sur la résilience de la stratégie
		Opérations propres	Aval		
Impact positif	Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Développement d'opérations accessibles à tous les utilisateurs, notamment les personnes en situation de handicap	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> <li>■ Occupants de logement</li> <li>■ Visiteurs</li> <li>■ Salariés utilisateurs des espaces de travail</li> <li>■ Enseignes commerciales</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i></li> </ul>	Altarea se conforme à la réglementation française exigeante en matière d'accessibilité pour l'ensemble de ses projets immobiliers, et va au-delà de cette réglementation pour certains projets pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, en proposant par exemple des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au-delà du seuil réglementaire.
Impact positif	Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Développement d'opérations assurant le bien-être des utilisateurs et occupants	<b>Promotion &amp; Exploitation :</b> Espaces urbains garantissant le bien-être des clients	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logement et investisseurs</li> <li>■ Occupants de logement (locataires, résidents)</li> <li>■ Visiteurs</li> <li>■ Salariés utilisateurs des espaces de travail</li> <li>■ Enseignes commerciales</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, <i>data centers</i></li> </ul>	La qualité des bâtiments impacte directement leur valeur et fait partie intégrante de la stratégie du Groupe. En concevant des espaces confortables, connectés aux réseaux de transports en commun et inclusifs, le Groupe se positionne comme un acteur responsable dans le secteur immobilier.

La stratégie de transformation urbaine bas carbone implique le développement de bâtiments durables et résilients, de haute qualité, adaptés à tous – une ambition reprise par le modèle d'affaires d'Altarea qui vise à répondre aux besoins de tous les clients.

4.3.4.3 Politiques (S4-1)

Altarea a déployé une politique sociétale qui tient compte des enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux. Cette politique cherche notamment à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés, et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités. L'ensemble des engagements et le détail de la politique sont décrits dans la politique sociétale du Groupe, située à la section 4.3.5 du rapport de durabilité.

Au 31 décembre 2025, aucun cas de non-respect des droits de l'homme n'a été signalé relatif aux consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.4.4 Processus de dialogue et mesures de remédiation des impacts négatifs (S4-2)

La satisfaction client guide l'action d'Altarea, avec une écoute et une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients, qui permettent de :

- proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français ;
- agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers ;
- garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification ;

- concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients ;
- choisir les meilleures localisations, à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable.

Pour satisfaire ses clients, Altarea mise sur une relation fondée sur la qualité et la personnalisation. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : interactions en réel et numérique, enquêtes et études, etc. Les enquêtes réalisées par les marques servent également à évaluer l'efficacité de leurs dialogues avec leurs consommateurs.

Pour connaître les points de vue de ses consommateurs et utilisateurs finaux, les différentes marques du Groupe échangent avec eux. Selon les activités et marques d'Altarea, les processus de dialogue varient pour être adaptés à la typologie de client concernée. Cette organisation sur mesure permet d'avoir un dialogue au plus proche du terrain et n'a pas vocation à être standardisée. Pour autant, les questions posées aux clients dans le cadre de ces processus de dialogue incluent particulièrement des demandes sur la pertinence des produits et services d'Altarea sur le prix, l'accessibilité et le confort, ainsi que la qualité de la relation client.

L'analyse de double matérialité d'Altarea n'a pas conduit à identifier des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux. Si des impacts négatifs potentiels venaient à exister, le Groupe s'engage à traiter le sujet et résoudre les éventuelles conséquences matérielles qui en découleraient.



## Le dialogue au service de la relation client

### Logement

Il s'écoule en moyenne deux à trois années entre la réservation et la livraison du bien immobilier d'un client Logement. Durant ce parcours, toutes les marques du Groupe veillent à la satisfaction de leurs clients en proposant :

- un accompagnement personnalisé basé sur une relation humaine grâce à un référent interne dédié pour chaque client pendant près de dix ans ;
- des attentions, des guides et de la documentation à chaque étape du parcours (informations pratiques, guide de l'acquéreur, livret d'accueil, etc.) ;
- des communications régulières sur les avancées des travaux (*newsletters*, vidéos en temps réel, etc.) ;
- des temps forts pour suivre la réalisation du projet et accompagner le client (choix des prestations, visites cloisons et pré-livraison, assemblées générales, livraisons et inaugurations, etc.) ;
- un service client réactif géré par les équipes internes.

Par conséquent, les marques Logement dialoguent directement avec les acquéreurs individuels grâce au travail de nombreux acteurs internes : conseillers commerciaux, responsables relation client, chargés écoute client, régularisateurs, gestionnaires appel de fonds et responsables service après-vente. Ces collaborateurs au sein des marques ont pour objectif la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs.

Enfin, pour maintenir un haut niveau de satisfaction client, les marques réalisent régulièrement des études et enquêtes mystères réalisées aléatoirement sur le territoire, permettant de suivre leur Net Promoter Score (NPS) – indicateur international qui permet d'évaluer la satisfaction des clients vis-à-vis d'une marque – des taux de recommandation, ou encore des taux de satisfaction. Depuis 2021, le NPS est intégré dans le calcul de l'accord d'intéressement d'Altarea.

### Commerce

Dans son activité Commerce, Altarea interagit avec deux types de clientèles aux besoins distincts : les enseignes commerciales et les visiteurs des actifs commerciaux.

Le Groupe accorde une grande importance à sa relation avec les enseignes commerciales. Altarea Commerce est présent aux côtés de ses clients enseignes au quotidien grâce à ses équipes de centres, qui sont des interlocuteurs privilégiés dès le début de leur parcours client. Pour satisfaire les enseignes, Altarea a lancé en 2022 la démarche Tandem, mobilisant toutes les directions métiers d'Altarea Commerce et définissant cinq valeurs clés : coopération, clarté, sur-mesure, fiabilité et RSE. Cette démarche inclut la simplification des processus, l'amélioration des outils, la généralisation des bonnes pratiques, le pilotage de la transformation et la formation des collaborateurs. Tandem est désormais ancrée dans la culture d'entreprise, avec des ambassadeurs référents dans chaque équipe et un comité stratégique qui se réunit régulièrement. Altarea Commerce évalue son NPS auprès des enseignes et utilise des questionnaires après les ouvertures de boutiques. Environ 200 enseignes sont concernées chaque année par ces

études, visant à mesurer la satisfaction à différentes étapes du parcours client. Sur les sujets environnementaux, depuis 2010, Altarea généralise le bail vert pour favoriser l'échange d'informations environnementales avec ses preneurs. Le bail vert prévoit également la création de comités regroupant propriétaires, locataires et parties prenantes sur chaque site, avec des réunions organisées selon les besoins par les directeurs des actifs. À ce jour, 94 % des espaces loués par le Groupe en France sont concernés par un bail vert.

Le succès et l'attractivité des actifs commerciaux se mesurent aussi par le flux de visiteurs, qui reflète la qualité de leur image et des enseignes présentes. Les échanges avec les visiteurs sont rarement directs, ceux-ci étant principalement en contact avec les salariés des enseignes. Néanmoins, Altarea accorde une grande importance à mesurer la satisfaction des visiteurs et à renforcer l'attractivité des actifs, notamment par la présence de loisirs et l'organisation d'événements. La satisfaction des visiteurs est évaluée principalement par des études quantitatives et qualitatives bisannuelles sur l'ensemble des actifs d'Altarea.

### Autres activités

Pour les autres activités du Groupe (promotion d'immobilier d'entreprise, *asset management* immobilier, développement de *data centers*, d'infrastructures photovoltaïques), Altarea agit également au service de ses consommateurs et utilisateurs finaux. Chaque métier implique une compréhension des attentes des clients ce qui amène systématiquement toutes les équipes d'Altarea à échanger régulièrement avec ces derniers sans pour autant qu'un cadre et un planning de dialogue formalisé soient définis. L'un des objectifs du Groupe est de maintenir cette relation fondée sur la qualité et la personnalisation en généralisant les dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction.

## Responsabilité opérationnelle de veille et de suivi du service client

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altarea, les directions commerciales et les directions relation client veillent à ce que les dialogues aient lieu et à ce que leurs résultats étayent l'approche de l'entreprise. Dans la pratique des activités, les équipes de responsables clients dans les services dédiés, rattachées au directeur général de l'entité, ont la charge du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux.

En effet, dans l'ensemble de ses marques, Altarea a défini des canaux permettant à ses clients de faire part de leurs préoccupations. L'objectif du Groupe et de l'ensemble de ses marques est de satisfaire le client et de remédier systématiquement aux éventuels désagréments qu'il peut rencontrer. Tant que le grief du client n'est pas résolu, le référent interne attribué au client suit le traitement de sa demande.

Chaque marque dispose de sa propre gestion des préoccupations clients. Toutes mettent *a minima* à disposition des formulaires de contact, avec adresse mail accessible facilement depuis leurs sites internet. Les équipes internes ne font pas appel à des prestataires ou à des plateformes automatiques dans la gestion du service après-vente.

## Des produits et des services accessibles

Proposer des produits et services pour toutes et tous fait partie intégrante de la mission de partenaire clé des villes d'Altarea. La réglementation française, ambitieuse sur le sujet de l'accessibilité, encadre les actions mises en place par le Groupe.

En France, la réglementation sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est principalement régie par la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Cette loi impose que tous les établissements recevant du public (ERP) soient accessibles à tous les types de handicap, permettant à chacun d'y accéder, d'y circuler et de recevoir les informations diffusées. Pour répondre aux objectifs de cette loi, les actifs commerciaux d'Altarea ont été pensés ou adaptés pour permettre l'accès physique aux personnes à mobilité réduite. L'accès aux bâtiments et aux commodités a été revu ainsi que les stationnements disponibles, les cheminements extérieurs et les circulations intérieures.

En parallèle, la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise à simplifier les procédures de construction et d'aménagement, à favoriser la mixité sociale, et à améliorer le cadre de vie des habitants. Cette réglementation, propre à la construction neuve, a amené Altarea à revoir les plans de ses logements pour les rendre évolutifs et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, Cogedim est associé à Sourdline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours client grâce à la présence d'un interprète en langue des signes française *via webcam, tchat* ou en présentiel. En parallèle l'activité Commerce déploie dans tous les actifs le principe de « l'heure silencieuse » permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles pouvant perturber les personnes atteintes d'un trouble autistique.

### 4.3.4.5 Actions et ressources (S4-4)

Comme évoqué précédemment, répondre aux besoins et satisfaire la demande des clients est la priorité d'Altarea et de ses marques au quotidien.

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
<b>Proposer des offres adaptées au pouvoir d'achat des Français</b>					
Pouvoir d'achat client	Développer une offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access	■ Acquéreurs de logements	Opérations propres	Logement	Faciliter l'acquisition de logement aux primo-accédants
	Développer des logements sociaux	■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Loger des populations aux revenus plus faibles
	Développer des espaces commerciaux diversifiés, adaptés aux différentes enseignes et aux besoins des visiteurs	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres	Opérations propres	Commerce	Permettre à plusieurs gammes d'enseignes de s'installer dans les centres commerciaux d'Altarea
	Veille continue des <i>asset managers</i> du Groupe pour proposer des loyers adaptés aux prix du marché	■ Enseignes commerciales	Opérations propres	Commerce	Louer les espaces commerciaux à des loyers adaptés pour répondre aux besoins des différentes gammes d'enseignes
<b>Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers</b>					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Maintenir des dispositifs de dialogue avec les clients en continu	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Maintenir des processus de dialogue avec les clients pour suivre et satisfaire leurs attentes
	Généraliser l'évaluation de la satisfaction client	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Évaluer la satisfaction des clients pour répondre à leurs demandes et améliorer les produits et services du Groupe
	Rendre accessible le service client pour tous	Acquéreurs de logements	Opérations propres	Cogedim	Garantir un service client aux personnes sourdes et malentendantes
<b>Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification</b>					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Certifier et/ou labelliser toutes les opérations du Groupe avec les meilleurs standards du marché	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Garantir la pérennité et la valeur à long terme des opérations dans l'intérêt des clients

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
<b>Concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite</b>					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des bâtiments accessibles pour les personnes à mobilité réduite	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logements</li> <li>■ Locataires de logement</li> <li>■ Enseignes commerciales</li> <li>■ Visiteurs des centres</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux</li> </ul>	Opérations propres	Groupe	Favoriser l'inclusion de tous dans la ville
	<b>Développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients</b>				
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations modulables	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logements</li> <li>■ Acquéreurs investisseurs</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux</li> </ul>	Opérations propres	Promotion	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets
	Intégrer un accès à un espace extérieur individuel ou collectif pour les occupants de logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logements</li> <li>■ Acquéreurs investisseurs</li> <li>■ Locataires de logements</li> </ul>	Opérations propres	Logement	Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social des occupants
	Intégrer des espaces partagés dans les opérations				
	Intégrer des îlots de fraîcheur dans les opérations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logements</li> <li>■ Acquéreurs investisseurs</li> <li>■ Locataires de logements</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux</li> </ul>	Opérations propres	Promotion	Diminuer les températures lors des périodes de fortes chaleurs et améliorer le confort des utilisateurs des opérations du Groupe
<b>Choisir les meilleures localisations à proximité des transports</b>					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations à proximité des transports en commun	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Améliorer l'accessibilité des projets et réduire les émissions de gaz à effet de serre des usagers
	Installer des locaux à vélos dans les projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquéreurs de logements</li> <li>■ Acquéreurs investisseurs</li> <li>■ Locataires de logements</li> <li>■ Entreprises utilisatrices de bureaux</li> </ul>	Opérations propres	Promotion	Faciliter l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement des clients
	Déployer des points de charges pour véhicules électriques dans les centres	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Visiteurs des centres</li> </ul>	Opérations propres	Commerce	Permettre aux visiteurs d'utiliser un véhicule électrique comme moyen de transport pour se rendre dans les actifs
	Partenariat avec Electra pour la recharge rapide de véhicules électriques		Chaîne de valeur aval		

En matière de conception de logement, les actions relatives à l'accessibilité, au confort et au bien-être listées ci-dessus font partie de l'offre des différentes marques et ne sont pas considérées comme une dépense additionnelle. Les emplacements bien connectés aux réseaux de transports sont en général les fonciers aux prix les plus élevés, mais cette dépense est également intrinsèque au modèle Altarea et ne constitue pas une dépense additionnelle.

Enfin, le développement de l'offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access constitue une action majeure depuis 2024 pour le Groupe. Cette nouvelle offre propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental mais plus abordables, en phase avec le pouvoir d'achat des Français. Elle s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive. La conception des immeubles et des appartements est revue afin de rendre leur prix plus abordable :

- réduction du coût au mètre carré : conception générale de l'immeuble optimisée, chasse aux coûts inutiles, limitation stricte des coûts de fonctionnement et de la marge de promotion ;

- réduction du prix unitaire du logement : revues des plans sans mètres carrés inutiles, en collaboration avec une ergonome pour renforcer le confort et l'habitabilité des appartements (optimisation des circulations, de l'ameublement et des espaces extérieurs).

Pour adapter au mieux ses offres, réduire ses risques et répondre aux besoins de logements adaptés à la sociologie comme au pouvoir d'achat des Français, Altarea maintient son suivi attentif des attentes de ses consommateurs et utilisateurs finaux et de l'évolution du marché immobilier. L'adaptation de l'offre de Logement avec Access est le résultat de ce travail interne pour correspondre aux besoins des clients. Le développement de bâtiments confortables, certifiés et connectés aux réseaux de transports en commun atténue également le risque. L'ensemble des actions entreprises par le Groupe permettent de maintenir la qualité et l'attractivité de l'offre et d'assurer la continuité d'activité d'Altarea. Les équipes des marques Logement suivent attentivement les ventes pour s'assurer que les mesures mises en place pour adapter l'offre portent leurs fruits et répondent au pouvoir d'achat des consommateurs.

### 4.3.4.6 Cibles (S4-5)

Cibles	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champs d'application	Niveaux visés	Périodes
<b>Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers</b>				
<b>Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe</b>	■ Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Groupe	100 % des marques du Groupe disposent d'un outil de mesure de la satisfaction clients	Objectif continu
<b>Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification</b>				
<b>Certifier largement les opérations du Groupe</b>	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement	Logement	100 % des opérations Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Objectif continu
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Immobilier d'entreprise	100 % des opérations de bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ à des niveaux élevés (Very Good et/ou "Très performant" <i>a minima</i> )	Objectif continu
	■ Enseignes commerciales ■ Visiteurs des centres	Commerce	100 % des centres commerciaux certifiés BREEAM® In-Use <i>Very Good a minima</i> <sup>(a)</sup>	Objectif continu
	<b>Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable</b>			
<b>Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun</b>	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Promotion	Plus de 95 % des opérations Logement et Immobilier d'entreprise situées à moins de 500 m des transports en commun	Objectif continu

(a) Hors gares et actifs dont l'exploitation n'est pas gérée par le Groupe.

Les enjeux liés au pouvoir d'achat et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et au confort ne font pas l'objet de cibles quantitatives. Concernant le confort et le bien-être, le Groupe s'appuie sur les standards exigés par les certifications et labels utilisés dans ses opérations. Grâce à cette démarche ambitieuse, une partie des attentes est déjà prise en compte. Pour autant, le Groupe n'exclut pas la possibilité de créer des cibles liées à cet enjeu de confort et bien-être dans les trois prochaines années.

### 4.3.4.7 Performance

#### Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français

Depuis 2024, le Groupe étudie et mesure son utilité sociale ainsi que son impact positif sur le territoire français, en particulier ses actions en matière de pouvoir d'achat. Une partie de ce travail permet de quantifier le nombre de personnes logées par Altarea. Ainsi, on estime que, depuis 2019, Altarea a logé plus de 130 000 personnes, ce qui équivaut à la population de la ville de La Rochelle.

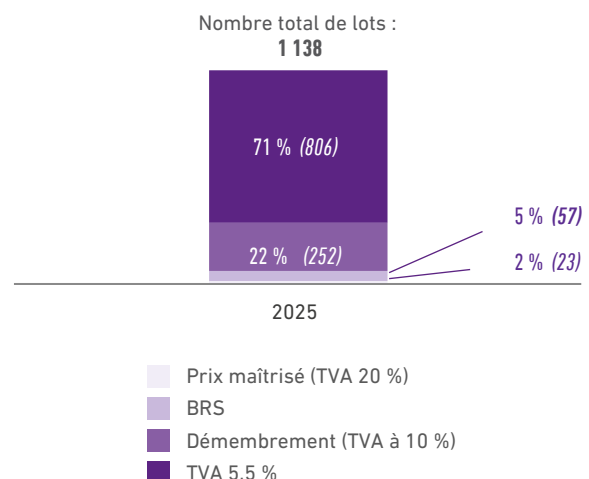
Par ailleurs, le Groupe suit également les dispositifs qui permettent d'adresser des logements à des populations variées. Quelques chiffres clés à ce sujet :

- en 2025, 1 359 logements ont été mis en vente à destination d'un public primo-accédant grâce à la nouvelle offre Access d'Altarea ;
- de même, on estime qu'en 2025, plus de 1 900 personnes ont eu accès à un logement neuf du Groupe à coût réduit, grâce à l'un des dispositifs suivants : prix maîtrisé, bail réel solidaire (BRS), démembrement et TVA à 5,5 %. Ces différents dispositifs mis en place par l'État facilitent l'accession :
  - le prix maîtrisé est une solution développée par les communes et les promoteurs pour proposer des logements neufs vendus à des prix en dessous du marché,

- le BRS a pour objectif principal de dissocier le foncier du bâti, ce qui offre l'opportunité aux ménages d'acheter leur résidence principale avec une décote de 20 à 40 %,
- le démembrement divise la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Cela permet de faciliter l'investissement immobilier,
- la TVA à 5,5 % est un autre dispositif mis en place pour l'achat d'une résidence principale dans des zones faisant l'objet de rénovation urbaine dites ANRU (pour Agence Nationale de Rénovation Urbaine), en réduisant la TVA traditionnellement à 20 %.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des lots mis en vente à coût réduit par Altarea selon les différents dispositifs.

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS À PRIX MAÎTRISÉ OU AVEC UNE TVA RÉDUITE EN 2025 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



Concernant le logement social et intermédiaire : on estime que, en 2025, plus de 6 300 personnes y ont eu accès, grâce à la collaboration entre Altarea et des bailleurs sociaux. Ces logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Plus d'informations sur les lots LLS et LLI réservés dans les communes déficitaires sont disponibles dans « ESRS S3 Communautés affectées », en 4.3.3.

### Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul des données d'impact de l'activité Logement du Groupe est réalisé à partir des informations sur les lots (type, financement, surface, localisation, etc.) vendus en 2025 et émanant de la direction financière d'Altarea. Ces chiffres sont mis en perspective avec la base de données de l'INSEE qui permet d'estimer le nombre moyen d'occupants par logement, à savoir 1,7.

### Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers

Comme indiqué précédemment dans cet ESRS, en 2025, l'ambition d'Altarea est toujours de déployer plus largement la mesure de la satisfaction client dans l'ensemble de ces marques grâce à divers indicateurs (Net Promoter Score (NPS) et enquêtes clients principalement). Les notes NPS des marques du Groupe sont conservées par Altarea qui ne souhaite pas les rendre publiques.

L'ensemble des différents processus de dialogue et d'évaluation de la satisfaction client sont détaillés dans la partie S4-2 et S4-3.

### Logement

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients sur chacune des étapes du parcours. Le but est de mieux comprendre leurs attentes et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets allant de la confiance du client au moment de l'achat au taux de recommandation en fin de parcours. Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim. Histoire & Patrimoine, dont le score est en baisse en 2025, est également concerné par ce taux de recommandation.

L'ambition élevée de Cogedim pour ancrer les clients au centre de ses actions a permis à la marque d'être récompensée huit fois par Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière ». Ce prix témoigne de l'engagement continu de la marque pour accompagner ses clients dans la réalisation de leur projet immobilier et, notamment les primo-accédants en leur offrant des solutions adaptées à leurs besoins, leurs attentes et leur pouvoir d'achat. Aussi, en janvier

2026, Cogedim a également décroché la première place de la relation client Les Échos, attribuée par le cabinet HCG pour la quatrième année consécutive. Ce classement multi-secteur met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant également l'ensemble de leurs canaux.

### Commerce

Pour les visiteurs de ses centres commerciaux, le Groupe suit attentivement les notations et avis déposés sur Google. En complément, l'équipe en charge de la relation client avec les visiteurs des actifs commerciaux diffuse des enquêtes de satisfaction. Depuis 2025, ces deux indicateurs, en hausse cette année, font partie des critères de l'accord d'intéressement.

### Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les informations relatives à la satisfaction client émanent des pôles clients des marques d'Altarea. Les éléments présentés ci-dessus sont non exhaustifs en raison du grand nombre d'enquêtes réalisées auprès des nombreux clients de typologie différente.

### Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification

Altarea fait un lien fort entre la certification et labellisation de ses opérations et la qualité et la valeur des opérations pour ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Les certifications et labels sont des démarches volontaires du Groupe visant à garantir aux clients la qualité de ses opérations, via l'application de cahiers des charges sur différents enjeux (isolation thermique et acoustique, économie d'énergie, sécurité, etc.).

Les certifications et labels sont choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet ;
- la volonté forte de proposer, sur certaines opérations, les certifications et labels, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (Osmoz, BiodiverCity®, WiredScore, etc.).

### Logement

La certification NF Habitat est une référence de qualité, qui encadre un certain nombre de critères de conception : taille des espaces vitrés, équipements économes en eau, etc. et se traduit par des bénéfices concrets : un intérieur sûr et sain avec une bonne qualité de l'air, des dépenses maîtrisées, le respect de l'environnement. La certification NF Habitat HQE permet d'aller au-delà en matière environnementale. De son côté, le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA), atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf ou rénové. Le tableau ci-dessous présente la part des opérations Logement en chantier en 2025 certifiées en nombre :

	2025	2024
<b>Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat et/ou BBCA</b>	<b>91 %</b>	<b>89 %</b>
Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat	50 %	46 %
Part des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat HQE	40 %	42 %
Part des opérations de Logement neuf visant le label BBCA	3 %	5 %
Part des opérations de Logement neuf concernées par les labels de surperformance énergétique	31 %	41 %
Part des opérations de Logement neuf concernées par d'autres labels spécifiques	11 %	10 %

En 2025, une large part des opérations du Groupe est certifiée. L'écart entre l'objectif de 100 % des opérations certifiées et les résultats ci-dessus s'explique par des cas particuliers (réhabilitations, promotion de résidences étudiantes ou seniors, copromotions, rachats de permis, etc.).

### Immobilier d'entreprise

Le Groupe vise des certifications ambitieuses en Immobilier d'entreprise :

- double certification HQE™ et BREEAM® à niveau élevé (HQE™ « Très bon » et BREEAM® *Very Good*) systématique pour Altarea Entreprise ;
- certification HQE™ ou BREEAM® (la plus adaptée au projet) dans les autres marques.

Le tableau ci-dessous présente les parts d'opérations certifiées en immobilier d'entreprise en nombre :

	2025	2024
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQE™ et/ou BREEAM®	100 %	94 %
<b>Part des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très performant » ou <i>Very Good</i></b>	<b>100 %</b>	<b>88 %</b>
<b>Part des opérations de Logistique certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très bon » ou <i>Very Good</i></b>	<b>100 %</b>	<b>67 %</b>
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant un label de superperformance énergétique	22 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant le label Osmoz sur la qualité de vie au travail	44 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant le label WiredScore qui traite de la connectivité internet	33 %	29 %
Part des opérations d'Immobilier d'entreprise visant un label lié à la biodiversité	11 %	12 %

100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise sont certifiées HQE™ et/ou BREEAM® à un niveau minimum « Très bon » ou *Very Good*. Cela concerne également l'activité Logistique du Groupe qui a certifié BREEAM® 100 % de ses opérations au niveau Excellent en 2025.

Outre ces certifications généralistes, les projets d'Immobilier d'entreprise visent des labels adaptés aux attentes de leurs clients, notamment ceux listés dans le tableau ci-dessus. D'autres labels (BBCA, Ready2Services, etc.) sont également recherchés au cas par cas.

### Autres métiers Promotion

Tout comme pour ses métiers historiques, le Groupe vise des certifications dans ses activités de diversification. Ainsi :

- les *data centers* visent les normes internationales ISO 14001, ISO 5001 et 27001 ainsi que la certification hébergement des données de santé (HDS) qui garantissent la gestion de l'environnement, de l'énergie, de la sécurité des systèmes d'informations et de la protection des données dans le développement des programmes ;
- les installations Altarea Énergies Renouvelables sont certifiées Certisolis, unique certificateur qualité de panneaux photovoltaïques en France.

### Commerce

Depuis 2012, Altarea s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de ses centres commerciaux, en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use. Ce référentiel évalue la performance environnementale d'un bâtiment selon deux axes :

- la Partie I « Asset Performance » couvre huit thématiques : Santé & Bien-être, Énergie, Transport, Eau, Ressources, Résilience, Utilisation des sols & Biodiversité et Pollution. Elle s'intéresse à la performance intrinsèque du bâtiment (construction, installations, aménagements et services installés) ;
- la Partie II « Management Performance » reprend sept des thématiques de la partie I à l'exception de Transport, et comprend également la thématique « Management ». Elle évalue la qualité de la gestion du bien.

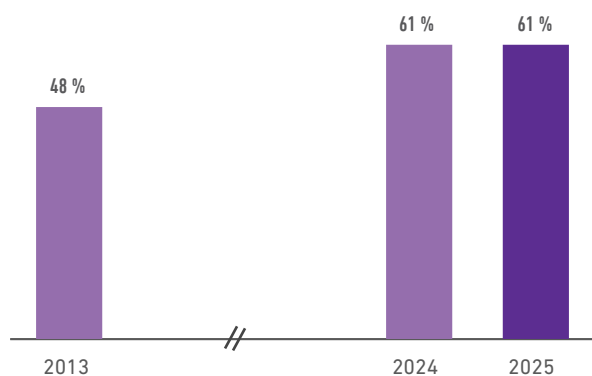
L'objectif du Groupe est d'améliorer chaque année les scores BREEAM® In-Use obtenus lors des renouvellements de certificat. Le niveau *Very Good* est visé lors des réévaluations de scores. En 2025, 100 % des actifs Commerce concernés par l'objectif de certification BREEAM® In-Use sont certifiés.

Le tableau ci-dessous présente le détail par actif :

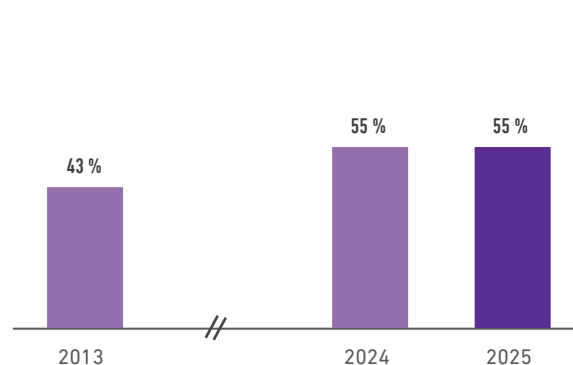
CERTIFICATION DES ACTIFS COMMERCE						
Ville	Centre	Certification construction	Certification exploitation BREEAM® In-Use			
			Partie 1 - Asset		Partie 2 - Management	
			Niveau	Score	Niveau	Score
Aubergenville	Family Village d'Aubergenville	—	Very Good	58 %	Good	40 %
Brest Guipavas	Les Portes de Brest Guipavas	—	Very Good	65 %	Very Good	63 %
Geispolsheim	La Vigie	—	Excellent	73 %	Very Good	62 %
Gennevilliers	Espaces Chanteraines	—	Very Good	56 %	Very Good	60 %
Limoges	Family Village de Limoges	—	Very Good	58 %	Good	43 %
Lille	Grand'Place	—	Good	53 %	Good	48 %
Nîmes	Costières Sud	HQE™ Très Bon	Excellent	73 %	Excellent	72 %
Paris	Bercy Village	—	Very Good	59 %	Good	52 %
Ruaudin	Family Village Les Hunaudières	—	Very Good	67 %	Very Good	61 %
Saint-Laurent-du-Var	CAP3000	BREEAM® Excellent BiodiverCity®	Very Good	58 %	Very Good	56 %
Sant Cugat	Sant Cugat Shopping Center	—	Very Good	56 %	Good	47 %
Thiais	Thiais Village	—	Very Good	60 %	Good	53 %
Toulouse	Espace Gramont	—	Very Good	57 %	Good	47 %
Valette-du-Var (La)	L'Avenue 83	HQE™ Très bon BREEAM® Excellent	Excellent	73 %	Very Good	61 %
Villeneuve-la-Garenne	Qwartz	HQETM Excellent BREEAM® Very Good	Very Good	62 %	Very Good	57 %
Villeparisis	Parc de l'Ambrésis	—	Good	52 %	Very Good	61 %
<b>Score moyen BREEAM® In-Use</b>				<b>61 %</b>	<b>55 %</b>	

Aubergenville	Village de marques	Cet actif, dont l'exploitation n'est pas gérée par le Groupe, n'est pas concerné par l'objectif de certification.
Milan	Milan-Porta Garibaldi	Les gares ne sont pas concernées par l'objectif de certification du Groupe.
Naples	Napoli Afragola	
Padoue	Padova Centrale	
Paris	Gare Paris-Est	
Paris	Gare Paris-Montparnasse	
Rome	Roma Ostiense	
Turin	Torino Porta Susa	

#### ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « ASSET »



#### ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE « MANAGEMENT »



En complément, certains actifs Commerce visent d'autres labellisations comme CAP3000 (Saint-Laurent-du-Var) qui a obtenu le label BiodiverCity®.

**Hypothèses, méthodes et incertitudes**

Les pourcentages des certifications Promotion sont calculés à partir de la consolidation du reporting de chaque marque. Ce reporting est effectué pour l'ensemble des opérations en travaux en 2025, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport. Par ailleurs, il est à noter que, dans les résultats présentés ci-dessus pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise, les opérations sont considérées comme certifiées dès qu'une part de la surface des projets immobiliers est certifiée.

Les données relatives à la certification de l'activité Logement couvrent 92 % des opérations de Logement neuf en chantier en 2025. Concernant l'Immobilier d'entreprise, les données relatives à la certification couvrent 82 % des opérations en chantier en 2025.

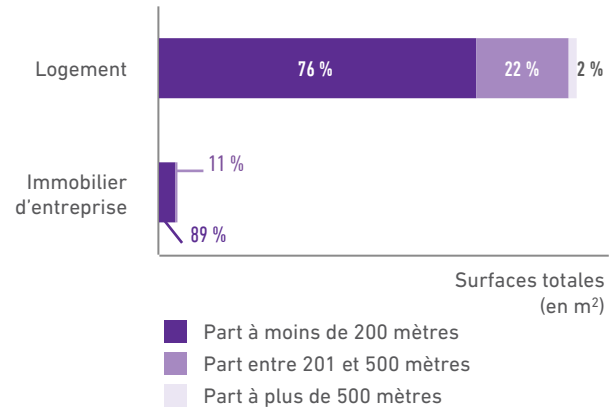
Pour les certifications Commerce, la mise à jour est réalisée chaque année à partir des données transmises par l'équipe en charge de l'exploitation des centres. Le calcul des scores est généré à partir des moyennes des scores mis à jour. Les scores renseignés pour les années 2013 et 2023 n'ont pas été recalculés malgré les évolutions de périmètre.

**Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable**

**Promotion**

La stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun.

**PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN**



Ces résultats sont stables depuis 2014 avec toujours plus de 95 % des opérations Logement et 100 % des opérations Immobilier d'entreprise à moins de 500 mètres des transports en commun.

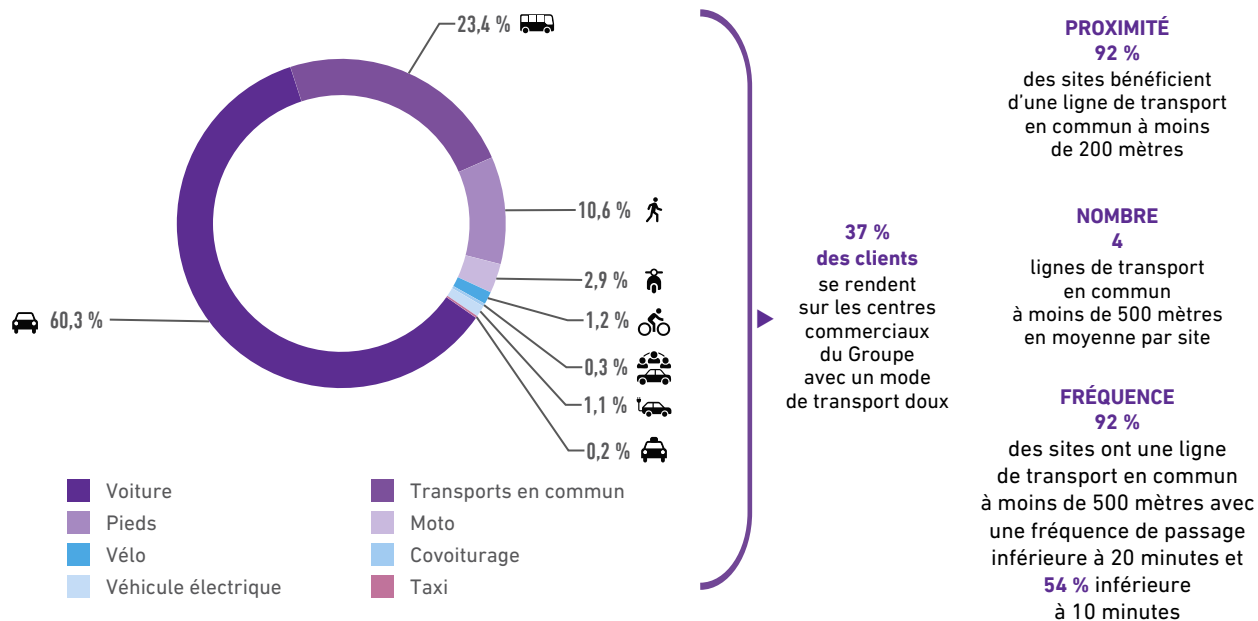
Enfin, sur les opérations de promotion, Altarea propose des solutions complémentaires de mobilité durable. Par exemple, Cogedim s'engage à concevoir et équiper de façon qualitative les locaux vélo de ses projets, avec un emplacement adapté pour une utilisation facilitée, des systèmes de fermeture sécurisés, une station de gonflage et réparation et un point d'eau quand ces dispositions sont contractuellement prévues.

**Commerce**

En Commerce, Altarea calcule plusieurs indicateurs depuis 2012 :

- la répartition des modes de venue des visiteurs dans ses centres ; et
- trois indicateurs relatifs aux transports en commun.

## CONNECTIVITÉ ET MODE DE VENUE DES VISITEURS DES ACTIFS COMMERCIAUX



Les actifs commerciaux du Groupe sont bien connectés aux réseaux de transport en commun. Leur proximité ainsi que la fréquence de passage des lignes à proximité rendent cette option attractive. Cependant, Altarea est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplace toujours en voiture.

Par conséquent, le Groupe encourage des modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques, etc.) et installe des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques.

Avec cet objectif en ligne de mire, Altarea Commerce s'est associée depuis 2022 avec Electra, spécialiste référent européen de la recharge rapide de véhicules électriques, pour déployer des bornes de recharge rapide sur les parkings de ses actifs commerciaux. La première station a été inaugurée en 2023. Au 31 décembre 2025, la *joint-venture*, à 50 % avec Electra, compte 13 stations en France, soit 55 bornes de haute puissance pour 98 points de recharges. Les stations ont délivré plus de 4 GWh d'électricité en 2025, soit l'équivalent d'environ 30 millions de km parcourus par les clients des centres commerciaux. Cette activité a permis d'éviter l'équivalent de plus de 3 400 tCO<sub>2</sub> en 2025.

## Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul de la proximité des projets de promotion aux transports en commun porte sur 95 % des opérations de la marque Logement et sur 89 % des marques des opérations d'Immobilier d'entreprise, incluant Altarea Entreprise et Cogedim. Altarea Logistique, les activités de *data centers* et de logistique urbaine ne sont pas pris en compte dans le périmètre de calcul, en raison de la nature de leurs activités qui n'ont pas pour objectif de se trouver à proximité de transports en commun. Les résultats sont calculés en croisant les surfaces des opérations et leur proximité aux transports en commun, transmise par un partenaire spécialisé dans la géolocalisation.

Pour l'activité Commerce, 11 centres ont fait l'objet d'une enquête en 2025 pour déterminer les informations sur les modes de venue des visiteurs, ce qui représente 77 % de la surface totale du périmètre de *reporting*. Les parts des modes de venue, obtenues grâce à ces enquêtes, ont été calculées à partir des résultats pondérés au nombre de visiteurs par centre.

Par ailleurs, les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur l'ensemble du périmètre des opérations propres d'Altarea Commerce. Seul l'indicateur portant sur le nombre de lignes de transport à côté des sites est calculé sur la base du périmètre hors gares car conserver cette typologie d'actif, ayant par nature un grand nombre de lignes de transports en commun, biaiserait le résultat.

## 4.3.5 Annexe : politique sociétale

### 4.3.5.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités (IRO), notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;

- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe. La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité, en lien avec :

- les travailleurs de la chaîne de valeur ;
- les communautés affectées ;
- les consommateurs et utilisateurs finaux.

### 4.3.5.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique sociétale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux enjeux sociétaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités pour le Groupe.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels des « ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur », « ESRS S3 Communautés affectées » et « ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux » auxquels se rattache cette politique.

ESRS	Enjeux	Impacts	Risques et opportunités
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal, etc.) et conditions de travail dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat, etc.)</li> <li>■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les actifs commerciaux)</li> </ul>
		Travailleurs de la chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs créant des retards)</li> </ul>
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre adaptée aux besoins des communautés locales en matière de développement urbain</li> </ul>
		Retombées économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)</li> </ul>
		Mixité sociale et générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.)</li> </ul>
		Impact sur les communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements)</li> </ul>
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs</li> </ul>
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)</li> <li>■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)</li> </ul>

### 4.3.5.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui de créer de la cohésion sociale et de répondre aux besoins des différents travailleurs de la chaîne de valeur, des communautés affectées et des clients. Le Groupe est convaincu qu'elle est la solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité et à impact positif sur les communautés situées à proximité des opérations et actifs. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires et est engagé pour le bien commun et l'utilité sociale.

Les grands principes du Groupe autour de ses enjeux sociétaux sont les suivants :

- être exemplaire dans la conduite des métiers (respect des droits de l'homme, etc.) ;
- développer des projets urbains désirables à impact positif, créant de la valeur sur les territoires et de la cohésion sociale (mixité sociale, mixité entre le logement et les activités tertiaires, etc.) ;
- développer une ville qui répond aux attentes sociétales actuelles, notamment en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion et de transition environnementale ;
- participer à la conservation et à la réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français et des savoir-faire ;
- renforcer le soutien du Groupe aux initiatives sociétales (associations, soutien à la culture, etc.) ;
- écouter et satisfaire tous les clients.

### 4.3.5.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ». Elle tient notamment compte des enjeux sociétaux et de l'utilité sociale des activités d'Altarea. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

#### Définition des travailleurs de la chaîne de valeur

Les travailleurs de la chaîne de valeur sont définis comme toute personne exécutant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, indépendamment de l'existence ou de la nature de la relation contractuelle avec cette entreprise. Cela exclut donc les travailleurs ayant un contrat de travail direct avec l'entreprise, ainsi que ceux travaillant pour l'entreprise *via* des contrats de travailleurs indépendants et/ou de contrats avec des agences d'intérim ou de placement de personnel, qui sont considérés comme des travailleurs non salariés de l'entreprise.

Pour Altarea, les principaux travailleurs de la chaîne de valeur identifiés sont :

- les travailleurs intervenant sur les chantiers des opérations de promotion du Groupe ;
- le personnel intervenant dans les actifs commerciaux du Groupe (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets, etc.).

#### Définition des communautés affectées

Les communautés touchées sont définies par la CSRD comme les groupes de personnes vivant ou travaillant dans les zones d'opérations de l'entreprise ou de sa chaîne de valeur, et qui sont affectés ou susceptibles d'être affectés par ces opérations.

Pour Altarea, les communautés affectées identifiées sont :

- les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ;
- les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ;
- les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) ;
- les personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects issus des activités d'Altarea ;
- les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe ;
- les riverains des opérations propres du Groupe.

#### Définition des consommateurs et utilisateurs finaux

Le consommateur est une personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou des services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non à des fins de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles.

Les utilisateurs finaux sont des personnes qui utilisent en dernier lieu ou sont censées utiliser en dernier lieu un produit ou un service particulier.

Pour Altarea, les consommateurs et utilisateurs finaux identifiés sont :

- les acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels ;
- les occupants des logements (locataires, résidents) ;
- les visiteurs des centres commerciaux ;
- les salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe ;
- les enseignes commerciales ;
- les entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers* ;
- les collectivités locales.

### 4.3.5 Objectifs sociétaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique. Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS		Enjeux	Objectifs du Groupe
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	Garantir la sécurité et les droits du travail des travailleurs de sa chaîne de valeur
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	Participer au développement de lieux de vie désirables et durables
		Retombées économiques	Contribuer au développement économique des territoires
		Mixité sociale et générationnelle	Créer des lieux d'échanges et de solidarité
		Impact sur les communautés locales	Dialoguer avec les communautés pour maintenir la <i>licence to operate</i> du Groupe
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	Proposer des offres de produits et services immobiliers adaptés au pouvoir d'achat des consommateurs
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe
			Certifier largement les opérations du Groupe
			Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun

### 4.3.5.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

#### S2 Travailleurs de la chaîne de valeur

La présente politique vise à éviter toute traite des êtres humains, travail forcé ou obligatoire, ou tout travail des enfants sur la chaîne de valeur d'Altarea. Tous ces engagements sont retranscrits dans la charte d'achats responsables du Groupe. Cette charte, accessible à tous sur le site Internet d'Altarea, porte sur des exigences sociales, de santé/ sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux s'applique progressivement à l'ensemble des achats du Groupe (annexion aux contrats avec les fournisseurs/prestataires d'Altarea).

Le Groupe s'engage à mettre en place les processus et mécanismes permettant de contrôler le respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et la déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail (clauses contractuelles, questionnaires fournisseurs, audits sur site, dialogue avec les entreprises, etc.).

Par ailleurs, dans le cadre de la conduite habituelle de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec les acteurs de sa chaîne de valeur, ce dialogue contribuant au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en œuvre un plan d'actions correctif.

#### S3 Communautés affectées

Altarea en tant que développeur de solutions pour l'ensemble des acteurs de la ville accorde une forte importance au développement des territoires et au dialogue avec les différentes communautés locales par son activité et celle de sa chaîne de valeur.

Les différents IRO identifiés lors de l'analyse de double matérialité regroupent des thématiques sur lesquelles l'activité d'Altarea a une forte influence. En effet, le Groupe, par ses activités de promotion et de gestion d'actifs contribue à l'emploi sur les territoires sur lesquels il opère. Cet ancrage est également renforcé par la politique de mécénat et de *sponsoring* qui favorise le dynamisme social et associatif. En tant que développeur urbain, Altarea conçoit des projets urbains désirables à impact positif participant à la transformation urbaine des territoires. De plus, les projets du Groupe intègrent des dimensions sociales fortes qui favorisent la mixité sociale et générationnelle. Ainsi, le Groupe porte une attention particulière à maintenir des échanges avec les différentes communautés locales par son activité pour conserver sa *licence to operate* et son accès au foncier.

À date, le processus de dialogue avec les communautés affectées n'est pas uniformisé pour l'ensemble des marques. Cependant, pour maintenir une relation durable avec les différentes communautés locales et favoriser la bonne conduite des affaires le Groupe au travers de ses équipes de développement et de gestion d'actifs dialogue périodiquement avec les riverains et leurs intermédiaires de confiance (association, mairie, etc.).

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif, notamment sur les droits de l'homme au sein des communautés affectées, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

À la suite de l'analyse de double matérialité, les peuples autochtones ne sont pas ressortis comme matériels pour les activités du Groupe, notamment en considérant le périmètre géographique sur lequel il opère.

## S4 Consommateurs et utilisateurs finaux

La politique sociétale d'Altarea se rapporte à ses impacts matériels et son risque sur ses consommateurs et utilisateurs finaux qui sont principalement liés au pouvoir d'achat et à l'information, la sécurité et le bien-être de ses clients (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France où les enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont couverts par la réglementation (loi pour l'égalité des droits et des chances et loi ELAN).

Dans le cadre de la conduite normale de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec ses consommateurs et utilisateurs finaux. Ce dialogue contribue au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme, tel que le droit à la propriété.

Aussi, Altarea s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre aux besoins et attentes de ses clients. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique, etc. Cet engagement sert les intérêts des clients du Groupe mais vise également à mieux connaître les besoins et attentes des clients afin de développer une offre adaptée, notamment en matière de logement, seul risque d'Altarea vis-à-vis de ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif sur les droits de l'homme vis-à-vis de ses consommateurs ou utilisateurs finaux, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea.

## Normes et initiatives en lien avec la politique

Les engagements stratégiques en matière de droits de l'homme sont intégrés à la conduite des affaires du Groupe. La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
Droit du travail français	Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme Les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail Principes directeurs de l'OCDE à destination des entreprises multinationales

## Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique sociétale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un e-mail lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

## 4.3.5.7 Moyens mis en œuvre et actions

### Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction RSE est responsable de la coordination du déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, au regard de la multiplicité des enjeux traités par la politique sociétale d'Altarea, de nombreuses équipes sont en charge de son déploiement opérationnel au sein des différentes marques (directions techniques et de la construction pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la Foncière, la direction de la communication et du marketing, direction client, direction du développement, des stratégies publiques & territoriales).

Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse au cours de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

### Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau du Groupe par l'équipe RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du premier trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

## Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associées qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie d'Altarea.

## 4.4 Informations en matière de gouvernance

### 4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires

#### 4.4.1.1 Culture d'entreprise – Gouvernance (Matérialité élevée)

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Pérennité associée à une gouvernance familiale		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Risque	Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Opportunité	Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe		Groupe : Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	

Altarea possède une culture entrepreneuriale forte, impulsée par son président-fondateur, Alain Taravella, dont la famille détient près de 46 % du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risques calculés mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit dans la gouvernance du Groupe, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, de nature duale à un double titre. La direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Elle comprend deux catégories d'associés, un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers, et des commanditaires qui contribuent à la formation du capital et sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme, leurs actions étant négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité étant limitée au montant de leur apport.

Ce statut permet à la fois la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, de maintenir la pérennité actionnariale du Groupe, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

Chez Altarea, la direction est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée de la Société. Altafi 2 est dirigée par un président, Alain Taravella, et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à tout risque de période de vacances qui pourrait générer une instabilité organisationnelle. Les statuts d'Altafi 2 stipulent notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président (pour de plus amples informations sur le mode de fonctionnement des organes de la commandite par actions, le rôle et les pouvoirs de la Gérance et du commandité,

se référer au paragraphe 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel). Ces actions, relevant de l'associé commandité, sont en vigueur.

Altarea se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. En particulier, en termes d'actions actuellement mis en œuvre par le conseil de surveillance :

- une évaluation formalisée du fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités est réalisée au moins une fois tous les trois ans. La dernière, menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations, et sous la direction du président indépendant du conseil de surveillance, fait ressortir que le conseil de surveillance remplit ses prérogatives, dans le contexte d'une société en commandite par actions contrôlée, avec professionnalisme, efficacité et conformité. Les comités qui se tiennent fonctionnent bien et remplissent leurs missions ;
- aussi, le conseil de surveillance réalise régulièrement, sur une base annuelle, une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs. Il est composé à plus de 40 % de membres indépendants, hors les deux membres représentant les salariés et désignés par le comité social et économique de chacune des UES Altarea et Cogedim du Groupe. Une procédure de sélection des membres indépendants est mise en œuvre sous l'égide du comité des nominations, lui-même composé de 50 % d'indépendants. Le conseil de surveillance, qui assume le contrôle permanent de la gestion, a droit à ce titre à la communication des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes et se voit attribuer par les statuts davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements et désinvestissements par exemple. Enfin, Altarea veille à ce que les membres du conseil de surveillance aient une bonne

connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité (pour de plus amples informations sur la composition du conseil de surveillance, se référer au paragraphe 6.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel, et, notamment pour ESRS G1 paragraphe 5 relatif aux compétences, notamment en matière de conduite des affaires, et modalités d'information et de formation des membres du conseil de surveillance, le paragraphe « Expertises et compétences des membres » figurant à la section 6.2.3.1 dudit rapport).

Par ailleurs, un réseau de délégations de pouvoirs est mis en place au sein du Groupe suivant une approche opérationnelle et définissant clairement les responsabilités des délégataires et les limites de chaque délégation, favorisant une culture de responsabilisation où les collaborateurs comprennent l'importance de leurs rôles et sont incités à agir dans le meilleur intérêt du Groupe. Un outil numérique de gestion des délégations de pouvoir a été institué pour sécuriser et faciliter le suivi et la documentation des délégations, permettant notamment d'identifier les non-conformités. Cette action est mise en œuvre.

Le Groupe s'assure ainsi que sa gouvernance est composée de membres compétents et expérimentés, capables de prendre des décisions éclairées et de naviguer dans un environnement complexe. En investissant dans la formation continue et en favorisant une culture de l'excellence, Altarea minimise les risques de mauvaises décisions et d'instabilité organisationnelle.

Depuis sa création, le modèle d'affaires d'Altarea 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.

■ **Foncière Commerce** : Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIC(1). Ce métier mobilise 69 % des capitaux employés du Groupe à fin décembre 2025(2). Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2025, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe.

■ **Investisseur développeur** : en Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie

d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques. Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund(3) et Atrec(4)) ou publics (SCPI Alta Convictions(5)) dans lesquels le Groupe est souvent lui-même investisseur minoritaire.

■ **Promoteur** : Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte. Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public : Cogedim pour le logement neuf et Histoire & Patrimoine pour la réhabilitation de l'immobilier ancien. Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France.

■ **Diversité innovante** : plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les *data centers* d'autre part.

Ce modèle diversifié et agile permet à Altarea de répondre aux besoins immenses des villes et des territoires, avec un engagement de longue date en matière environnementale et sociétale. Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux de durabilité dans une équation économique complexe pour permettre aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit à la maille d'actifs spécifiques, soit à l'échelle de quartiers entiers. Ce modèle fait d'Altarea le leader de la transformation urbaine bas carbone.

Face aux enjeux de transition climatique, Altarea a initié une démarche environnementale depuis 2007, avec la structuration d'une feuille de route RSE à partir de 2017, déclinée et adaptée dans toutes les activités et produits du Groupe. La performance extra-financière est intégrée à la stratégie du Groupe avec une ambition forte en termes de chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne, la mesure et la réduction des émissions carbone ainsi que la mise en place d'un système d'intéressement, tant de la Gérance, des managers que de l'ensemble des collaborateurs à l'atteinte de critères climat en faveur de la décarbonation, de critères RH et de critères de satisfaction clients.

(1) Société d'Investissement Immobilier Cotée.

(2) Montants en valeur de marché.

(3) Fonds d'investissement discrétionnaire en immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

(4) Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

(5) Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

## Gouvernance

L'organisation générale de la conduite des affaires est du ressort de la Gérance, laquelle s'appuie sur la Direction Prévention des Risques Groupe, dont le Directeur, est lui-même rattaché directement au directeur général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante) et dont la Direction du contrôle interne dépend hiérarchiquement. Celle-ci est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de conformité qui sont assurées au sein des différentes filiales et directions opérationnelles ou transverses.

Ses missions prioritaires sont notamment :

- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité ;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés ;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

La direction prévention des risques informe en temps réel la Gérance des actions menées dans le cadre du Programme de Conformité.

Le conseil de surveillance, au travers de son comité d'audit et de la RSE, est informé, sur une base semestrielle, des actions en matière de conformité et plus particulièrement de lutte contre la corruption et le trafic d'influence. À ce titre, le comité d'audit et de la RSE veille à ce que les politiques correspondantes soient définies et mises en œuvre. Il suit l'exécution du plan d'audit et les actions annuels visant à une amélioration continue du Programme de Conformité du Groupe. Il suit également les données d'indicateurs qui lui sont reportés pour mesurer la performance du programme dans différents domaines (ligne d'alerte, formations, etc.). Le directeur prévention des risques du Groupe lui présente chaque semestre son rapport d'activité.

Le comité d'éthique du Groupe, composé du directeur général du Groupe (représentant légal d'Altafi 2, gérante), de la directrice des ressources humaines du Groupe et du directeur prévention des risques du Groupe, valide et supervise la mise en œuvre du Programme de Conformité et traite toutes les questions d'éthique qui lui sont soumises par le déontologue. Ce dernier lui présente tous les ans un rapport complet d'activité sur la mise en œuvre et le suivi du Programme de Conformité, ainsi qu'à la Gérance. Il se réunit toutes les fois que les circonstances l'exigent.

De plus amples informations sur les organes d'administration, de direction et de surveillance figurent au paragraphe ESRS 2 – Gov 1 ci-dessus et à la section 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), notamment les paragraphes 6.2.3.2 (rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres ») et 6.2.4.3 s'agissant des expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du comité exécutif.

### 4.4.1.2 Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Les politiques de conduite des affaires et la culture d'entreprise sont essentielles pour définir les normes de comportement et les valeurs qui guident le Groupe. L'intégration de ces politiques de conduite des affaires et de la culture d'entreprise avec la double matérialité est essentielle pour assurer une gestion responsable et durable.

Dans le cadre des travaux d'analyse de double matérialité, les impacts, risques et opportunités suivants ont été identifiés :

Enjeux Altarea	Classification	Libellé et description
Conduite des affaires	Impact négatif	Pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur
	Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles
	Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires
	Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)
	Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)
	Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)

La portée des politiques en termes d'activités, de chaîne de valeur en amont et/ou en aval se présentent comme suit:

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. : protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	<b>Groupe :</b> nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et les clients.

## La charte éthique du groupe Altarea

Le groupe Altarea, à travers sa charte éthique, énonce les valeurs et les principes d'éthique professionnelle qui guident les comportements de ses collaborateurs notamment la probité, la loyauté, le respect de la dignité des droits individuels.

En effet, le Groupe est engagé depuis 2019 auprès de l'Initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations Unies et des principes autour des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, de la protection de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

Cette charte, rendue publique par décision du comité d'éthique (sur le site internet du groupe) et disponible sur l'intranet du Groupe, est jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, et couvre tous les aspects de la relation entre Altarea et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, partenaires/co-investisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne, notamment:

- respect de la confidentialité et du devoir de discrétion ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme;
- prévention et lutte contre la corruption ;
- cadeaux & invitations ;
- mécénat et *sponsoring* ;
- respect de l'environnement et politique de responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- respect du principe d'intégrité et tolérance zéro vis-à-vis de toutes, pratiques non éthiques.

Ces documents ont également été communiqués à tous les collaborateurs déjà en poste au travers de leur présentation aux instances représentatives du personnel. La charte<sup>(1)</sup> fait également l'objet de revue régulière par le comité éthique présidé par le directeur général et dont fait partie le directeur prévention des risques Groupe qui a la responsabilité du programme conformité du Groupe. De cette revue peut découler de nouveaux risques au sein de nos activités, des résultats des audits internes ayant mis en exergue des améliorations souhaitables du dispositif de contrôle interne ou de nouvelles obligations légales et réglementaires.

À travers cette charte, les politiques et les actions, le Groupe vise à prévenir les comportements non éthiques et contraires à ses valeurs. Quant à l'évaluation des résultats, le Groupe n'a détecté aucun manquement à la charte éthique, tant pour cette période que pour celle qui précède.

## La politique de gestion des conflits d'intérêts

La politique de gestion des conflits d'intérêts est conçue pour aider chaque collaborateur et chaque collaboratrice à respecter les principes éthiques énoncés dans la charte éthique du groupe Altarea.

Elle a vocation à permettre de qualifier la situation de conflit d'intérêt dans laquelle le collaborateur pourrait se trouver.

La politique s'applique de façon permanente à toutes les activités du Groupe et à l'ensemble des collaborateurs (salariés, prestataires, intérimaires, agents et mandataires, stagiaires et alternants) d'Altarea.

En effet, tout conflit doit être déclaré au déontologue du Groupe afin que les mesures nécessaires soient mises en œuvre pour assurer la transparence et la continuité de l'activité du collaborateur au sein du Groupe tout en préservant les intérêts matériels et immatériels de celui-ci.

<sup>(1)</sup> Y compris l'ensemble des politiques cités dans cette partie.

Chaque déclaration fait l'objet d'une analyse par le déontologue qui s'appuie sur l'équipe Conformité et si besoin le comité éthique valide les mesures proposées afin de mettre en place les mesures ad hoc qui permettent de résoudre le conflit d'intérêts.

La décision est notifiée par le déontologue et le collaborateur est tenu d'accuser réception de la décision et de s'engager à la respecter.

Chaque nouveau collaborateur est informé des règles de bonne conduite au sein du Groupe *via* la charte éthique (annexe du règlement intérieur) qui est remise à la signature du contrat de travail.

Une déclaration de détention de mandats sociaux est complétée pour chaque nouveau collaborateur et actualisée si nécessaire pour les collaborateurs les plus exposés si besoin.

Cette politique a pour objectif de :

- lutter contre les situations où les intérêts personnels pourraient entrer en conflit avec les intérêts de l'entreprise ;
- clarifier les attentes en matière de comportement, créer un environnement de travail sain et à renforcer la culture d'entreprise ;
- renforcer la confiance des parties prenantes, qu'il s'agisse des employés, clients, fournisseurs, partenaires ou des investisseurs.

Grâce à cette politique spécifique, le Groupe prend en compte tout risque de non-conformité lié à l'éthique et la conduite des affaires conformément aux IRO identifiés lors de l'analyse de la double matérialité, dans le strict respect des lois et règlements français.

Des formations *ad hoc* sont dispensées dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts. trois signalements ont été reçus sur la période.

La charte éthique du Groupe et la politique de conflits d'intérêts, décrites ci-dessus, permettent d'accroître l'impact positif et de couvrir l'impact négatif ainsi que le risque identifié :

Contenu	IRO	Process de suivi
<b>Charte éthique du Groupe &amp; politique de gestion des conflits d'intérêts</b>	■ Impact négatif : pratiques non éthiques (corruption) d'Altarea impactant négativement les conditions de marché du secteur.	■ Identification des risques.
	■ Impact positif : transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. : groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles.	■ Mise en place de politiques et de procédures. ■ Contrôles internes et audits.
	■ Risque : non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.).	■ Transparence et communication. ■ Sanctions et mesures correctives (en cas de violation de politiques mises en œuvre). ■ Collaboration avec les parties prenantes: travailler en étroite collaboration avec les régulateurs, les associations professionnelles et les autres parties prenantes pour promouvoir des pratiques éthiques et partager les meilleures pratiques.



## Ligne d'alerte professionnelle

Le principe de tolérance zéro vis-à-vis de pratiques non éthiques se traduit par la mise en place d'une ligne d'alerte professionnelle, conformément aux lois et règlements français (loi Sapin II). Complémentaire à la ligne hiérarchique, la ligne d'alerte permet aux collaborateurs et aux tiers de signaler tout comportement illicite ou toute situation apparaissant contraire à la charte éthique (notamment les cas de corruption et de pots-de-vin) via une adresse électronique dédiée et sécurisée : [alerte-ethique@altarea.com](mailto:alerte-ethique@altarea.com). La ligne d'alerte garantit qu'aucun individu ayant fait part de bonne foi d'une situation apparaissant contraire à la charte éthique ne fasse l'objet d'aucune représailles (suspension, discrimination, harcèlement, rétrogradation, etc.) ou de poursuites. Il n'existe pas de formation spécifique sur la ligne d'alerte. Toutefois, la procédure a été présentée aux représentants du personnel et mise à disposition sur le site intranet.

Les signalements reçus sont analysés par le déontologue de façon objective et rigoureuse qui en informe le comité d'éthique (composé du directeur général, du directeur des ressources humaines, du déontologue et du directeur prévention des risques). En effet, le comité dispose des ressources nécessaires tant en interne qu'en externe pour faire procéder à des investigations et au traitement des signalements reçus.

Dans le cas où il s'agit d'une éventuelle alerte portant sur le harcèlement ou des agissements sexistes, le déontologue saisit la référente<sup>(1)</sup> Harcèlement conformément au code du travail.

## La politique de formation à la conduite éthique des affaires au sein d'ALTAREA

La formation est essentielle en matière de conduite éthique des affaires pour assurer que tous les employés comprennent et respectent les normes éthiques et professionnelles du Groupe. Sa structuration se présente comme suit :

- **public cible** : La formation est accessible à tous les niveaux de l'organisation, des nouveaux employés aux cadres supérieurs, notamment via l'Académie digitale, site de e-learning piloté par la direction des ressources humaines du Groupe en liaison avec les directions transverses et les directions opérationnelles.
- **fréquence** : Dès l'embauche lorsqu'il s'agit des formations initiales et des formations continues sous forme de sessions de mise à jour régulières (annuelles ou biannuelles) pour rappeler les principes et introduire les nouvelles politiques ou réglementations, en plus des formations spécifiques en fonction des besoins apparus en cours d'année.

■ **couverture et profondeur** : La formation de l'effectif du groupe Altarea constitue un engagement pour l'ensemble du capital humain, y compris la Gérance et les membres du comité exécutif. Dans ce cadre, le groupe a mis en place les formations suivantes :

- une formation à la lutte contre la corruption et trafic d'influence à destination des équipes programme et développement dans le cadre des formations à la relation avec les élus territoriaux ;
- une sensibilisation aux traitements des conflits d'intérêts au niveau de l'Onboarding ;
- une formation aux obligations déclaratives de représentation d'intérêts auprès de la HATVP en présentiel et en distanciel auprès des directions régionales.

## La politique de cybersécurité des systèmes d'information (PCSSI)

La Politique s'applique de façon permanente, à l'ensemble des entités intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe, quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

La gestion des risques informatiques repose sur une collaboration entre la direction prévention des risques et la DSI, intégrant une politique de cybersécurité proactive :

- **sensibilisation** : organisation de campagnes de sensibilisation tout au long de l'année sur les menaces cyber. Programme digital déformation ;
- **audits** : réalisation d'audit applicatifs/tests d'intrusion ;
- **intégration en amont des projets** : travail conjoint avec la DSI pour analyser les risques liés aux projets métiers ;
- un mécanisme de **protection des identités et des accès** ;
- Différents **outils de supervision** : applicatifs permettant un suivi des risques techniques (type antivirus, plateforme d'analyse ;
- des plans de remédiation : suivi des préconisations des éditeurs/partenaires sur le suivi des risques applicatifs ;
- **des programmes de gestion de l'obsolescence**<sup>(2)</sup> et une **assurance contre les risques cyber** permettent de compléter la prise en compte du risque cyber.

<sup>(1)</sup> Directrice des affaires sociales.

<sup>(2)</sup> Prestation de suivi de l'obsolescence du parc.

Contenu	Objectifs	IRO	Process de suivi
<b>Politique de cybersécurité des systèmes d'information</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Engager les collaborateurs dans une orientation entrepreneuriale axée sur l'engagement de chacun en matière de sécurité de l'information et appuyé par la direction.</li> <li>■ Définir les exigences organisationnelles et les attentes en matière de sécurité de l'information.</li> <li>■ Encadrer la mise en place des politiques, standards, processus, procédures et contrôles appropriés à la sécurisation des informations au sein d'ALTAREA.</li> <li>■ Identifier les rôles et responsabilités que tous les collaborateurs ont en matière de sécurité de l'information.</li> </ul>	Risque : Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. : maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Révision des droits d'accès en fonction des changements de postes.</li> <li>■ Processus de gestion des incidents de sécurité de l'information qui définit les procédures, les rôles et les responsabilités qui doivent être mis en œuvre dans toutes les entités du Groupe.</li> </ul>

Conformément à la réglementation en vigueur, Altarea a mis en place une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation. Cette action permet de couvrir le risque de litige avec nos clients ou parties prenantes, notamment la protection des données, à travers un processus de suivi qui consiste à :

- mettre en place une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées sont en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents ;
- renforcer les clauses contractuelles avec les co-contractants ;
- diffuser des actualités en matière de protection des données.

La DPO, en rattachement à la direction de la prévention des risques du Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La politique de la protection des données personnelles répond autant à la sécurisation des collaborateurs internes qu'aux partenaires et prestataires externes. Elle est disponible sur l'intranet pour les collaborateurs et sur le site institutionnel pour les partenaires et clients finaux : <https://www.altarea.com/donnees-personnelles/>.

### 4.4.1.3 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Altarea est un donneur d'ordre important, dont une large part des achats est liée à la construction (gros œuvre, électricité, chauffage/ventilation/climatisation, plomberie, etc.). Les achats restants sont composés principalement des frais généraux du Groupe et des coûts d'exploitation des centres commerciaux. L'impact sociétal de ces achats peut être important en raison de leur volume et de la variété des acteurs économiques impliqués. De ce fait, Altarea mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers.

La démarche d'achats responsables d'Altarea a pour objectif de concentrer les efforts sur les enjeux RSE majeurs des activités de promotion et de foncière du Groupe. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales du Groupe, prévoit :

- des actions généralisées dont le déploiement d'une charte d'achats responsables portant notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination, etc.) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation, etc.) ;
- des dispositifs adaptés, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits, etc.) ; et
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable partenariale durable et les encourager dans leur propre démarche RSE.

Aussi, Altarea s'efforce de soutenir le tissu économique local en privilégiant les achats auprès de prestataires locaux, tout en ne procédant pas systématiquement aux achats directement auprès des fournisseurs (attributions de lots sur les chantiers notamment). Il n'y a pas de procédure actuellement permettant l'évaluation des fournisseurs en fonction des critères RSE.



#### 4.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Notre démarche de prévention et de détection se traduit notamment par l'existence et la mise en place :

- d'une politique de lutte contre la corruption retranscrite dans la charte éthique du Groupe qui définit les valeurs et les règles de conduite à respecter;
- d'une cartographie des risques de corruption mise à jour périodiquement ;
- de formations en continu dédiées, que ce soit en présentiel, à distance ou sous forme de e-learning<sup>1</sup> destinées à tous les collaborateurs du Groupe et couvrant 100% des fonctions à risque conviées aux dites formations. Afin d'effectuer un meilleur suivi du taux effectif de participation, un nouveau plan de formation est en cours d'élaboration pour l'année 2026.

Intitulé de la Formation	Couverture de la formation	Mode de livraison	Fréquence	Sujets abordés
<b>Formation Loi anti-corruption (loi Sapin II)</b>	L'ensemble du capital humain <sup>(a)</sup>	En présentiel (DDR <sup>(b)</sup> & RCIC <sup>(c)</sup> ) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prévenir et détecter le risque de corruption.</li> <li>■ Identifier et comprendre les différentes formes de corruption.</li> <li>■ Découvrir les spécificités de la loi Sapin II.</li> <li>■ Les mesures de prévention &amp; détection.</li> <li>■ Intégration des risques et sanctions possibles.</li> <li>■ Les bonnes pratiques, outils et dispositifs.</li> </ul>
<b>Sensibilisation à la fraude en général, à la fraude au président et à la fraude aux coordonnées bancaires</b>	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour la Fraude aux coordonnées bancaires : dans ce module, quelques variantes ou étapes de la méthode utilisée par les escrocs sont présentées. Il s'agit de la collecte d'information par téléphone, cas d'affacturage et envoi d'e-mail frauduleux.</li> <li>■ Pour les nouveaux Modes d'ingénierie sociale : reconnaître et détecter les nouveaux modes par les fraudeurs dans la préparation et la mise en œuvre des fraudes.</li> <li>■ Pour la Fraude au président : il s'agit de la description d'une situation en 3 épisodes qui vous met dans la position d'un comptable ou toute autre personne habilitée à émettre un virement, afin d'analyser la situation, examiner le schéma de fraude et tester les connaissances.</li> </ul>
<b>Formation sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme</b>	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les enjeux de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.</li> <li>■ Les sanctions en cas de non-respect des obligations de prévention.</li> <li>■ Les obligations des entreprises assujetties.</li> <li>■ Les principaux schémas de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier.</li> </ul>
<b>Probité &amp; Éthique</b>	Les entités Promotion	En présentiel : Lille, Lyon, Aix-Marseille (2026 pour les entités restants)	Annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le développement territorial dans le respect des valeurs éthiques du Groupe: <ul style="list-style-type: none"> <li>• engagements sociétaux et éthiques des entreprises ;</li> <li>• éthique des affaires : Taxonomie, CSRD, loi Sapin II, Conflits d'intérêts, mécénat-<i>sponsoring</i>, etc.</li> </ul> </li> </ul>

(a) Les membres du conseil de surveillance ne sont pas inclus.

(b) Directeur des risques du Groupe.

(c) Responsable du contrôle interne et de la conformité.

- d'une politique de gestion des conflits d'intérêts ;
- d'un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers permanents qui consiste à vérifier l'honorabilité de nos tiers les plus exposés au risque de corruption selon notre cartographie des risques de corruption ;
- de contrôles comptables anti-corruption ;
- de clauses anti-corruption intégrées en permanence dans l'ensemble des contrats, conformément aux lois et réglementation applicables et à la charte éthique du groupe Altarea ;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle décrite ci-dessus ;
- d'une déclaration annuelle des activités de représentants d'intérêts faite auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique ;
- des sanctions disciplinaires en cas de violation.

Les résultats de l'ensemble des cas détectés ou remontés font l'objet d'une communication au président du conseil de surveillance, un compte rendu biannuel au comité des risques Groupe, émanation du conseil de surveillance, à la présidence sur chaque sujet d'importance et en permanence pour le directeur général, auxquels le déontologue rend compte des mesures préventives, des positions du comité d'éthique et des résultats d'enquêtes dont ils sont systématiquement informés. Il n'y a pas de *process* autre que le devoir de rendre compte, il s'agit d'une position agile du groupe et de son fonctionnement.

Concernant les formations relatives à l'éthique, le Groupe a mis en place des formations avec une fréquence annuelle, notamment sur la probité éthique (Formation sur le développement local dans le respect des valeurs éthiques du Groupe), la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, ainsi que sur les obligations déclaratives à la HATVP.

S'ajoute à cela la mise en place d'une politique de cadeaux et d'invitations présentée aux Instances Représentatives du Personnel (IRP) et dont les modalités de mise en application sont en cours de réflexion.

Toutes les actions précitées font l'objet d'une présentation au comité d'audit deux fois par an.

## Fonctions à risque

Au sein du groupe Altarea, certaines fonctions sont plus exposées au risque de corruption et de versement de pots-de-vin que d'autres par la nature même de leurs activités et les interactions qu'elles peuvent avoir avec les tiers, collectivités, entreprises publiques, prestataires et fournisseurs de biens et services. Il s'agit notamment des fonctions Achat, Développement commercial & foncier, Affaires Publiques & Stratégie Territoriale, Directions de programme. La direction affaires publiques & stratégie territoriale ainsi que les équipes projet sont souvent amenées à effectuer des actions de représentations d'intérêts auprès des collectivités et acteurs publics concernant des problématiques qui affectent le secteur de l'immobilier et par conséquent nos clients.

Afin de s'assurer de la sensibilisation des collaborateurs et d'une connaissance de nos politiques, des modules de formation sont disponibles en ligne sur l'Académie digitale et des formations en présentiel sont organisées pour les populations les plus exposées au risque de corruption.

### 4.4.1.5 Incidents de corruption ou de pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de pots-de-vin n'a été décelé ou remonté sur la période de *reporting* et le Groupe ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire pour corruption et n'a payé aucune amende à ce sujet.

Les cas de corruption potentiels impliquant les acteurs de la chaîne de valeur peuvent être variés et complexes. Voici certains exemples pris en compte lors des formations et sensibilisations :

- corruption dans les achats : les fournisseurs peuvent offrir des pots-de-vin aux responsables des achats pour obtenir des contrats ou des conditions avantageuses ;
- corruption dans la logistique : des pots-de-vin peuvent être versés pour accélérer les processus ou pour éviter des inspections ;
- corruption dans la production : les sous-traitants peuvent falsifier des documents pour masquer des pratiques illégales ou non conformes aux normes et réglementations en vigueur.

### 4.4.1.6 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Le groupe Altarea s'interdit tout don/financement aux partis ou associations à caractère politique.

Les activités de lobbying sont supervisées par la direction générale du Groupe.

Dans le cadre de la loi Sapin II, le Groupe effectue une déclaration annuelle des actions de représentation d'intérêt auprès de la HATVP.

La transparence sur la stratégie d'influence et la politique de conflits d'intérêts se complètent pour maintenir la confiance des parties prenantes et assurer une gestion éthique des activités du Groupe.

Sur l'année 2025, le Groupe a rédigé plusieurs contributions pour éclairer les décideurs publics sur la politique nationale du

logement et contribuer ainsi à élaborer les bonnes solutions pour sortir de cette poly-crise durable, très impactante pour le secteur du logement.

Ces contributions ont servi à animer plusieurs rendez-vous avec des décideurs publics nationaux (parlementaires, députés et sénateurs) comme avec des décideurs publics locaux (collectivités locales et territoriales, maires et présidents d'agglomérations).

Ces contributions ont fait l'objet d'une déclinaison plus sectorielle qui a toujours conduit à poursuivre nos échanges étroits avec les fédérations de défense des intérêts des professions immobilières et commerciales, notamment la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT).

Les contributions du Groupe ont appréhendé la crise du logement sous un angle social et sociétal permettant de travailler en profondeur des solutions opérationnelles pour développer du logement abordable et cibler ainsi les classes moyennes et les primo-accédants. Pour ces derniers le logement est la pierre angulaire du contrat social et la base de l'intégration sociétale.

Nous avons aussi contribué à porter le débat sur l'investisseur privé et à défendre donc au profit de la profession le statut du bailleur privé.

Nous avons enfin sensibilisé nos interlocuteurs publics sur les nouveaux métiers en développement dans le Groupe, notamment les *data centers*.

Il s'agit notamment des actions suivantes :

- présentation de la structure du groupe Altarea dans les hauts de seine et les Yvelines aux préfets respectifs et sensibilisation des Secrétaires Généraux des préfectures concernés au sujet des dossiers immobiliers importants actifs sur le territoire dédits départements pour le Groupe ;
- sensibilisation d'un parlementaire, sur les sujets importants du secteur immobilier notamment au moment du PLF 2026 ;
- suivi de la relation établie avec le directeur régional hébergement et logement IDF, afin de mieux définir nos échanges dans le cadre des agréments relatifs aux logements sociaux de l'année en cours,
- sensibilisation des deux ministres du Logement successifs sur les priorités du secteur dans le cadre de processus législatifs de loi ordinaire ou du PLF 2026 et notamment le sujet du bailleur privé.

Ces thèmes de lobbying sont étroitement liés aux impacts, risques et opportunités matériels identifiés dans l'évaluation de matérialité de l'entreprise. Voici comment ces thèmes interagissent avec les IRO :

- l'adoption de politiques favorisant la transparence et l'intégrité dans les activités de Lobbying, qui font partie intégrante de la stratégie d'influence du Groupe ;
- la transparence qui réduit les risques de corruption et améliore la confiance des parties prenantes. Cela peut également offrir des opportunités de renforcer la réputation de l'entreprise ;
- l'éthique dans les affaires qui minimise les risques d'image et de sanctions, et crée des opportunités pour attirer des investisseurs et des talents et renforcer la confiance des clients.

Altarea est immatriculée au registre de transparence d'un État membre de l'UE, la France.

À noter qu'aucun membre des organes de direction ou de surveillance n'a occupé une fonction comparable dans une administration publique.

#### 4.4.1.7 Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Altarea porte une attention particulière au respect des délais de paiement de ses fournisseurs dont l'activité est réalisée en France. À ce titre, le Groupe applique strictement le cadre légal français en vigueur, qui fixe les délais de règlement entre 45 et 60 jours à compter de la date d'émission de la facture.

Toutefois, certaines factures peuvent dépasser ces délais standard. Ces situations sont le plus souvent liées à des anomalies telles que des libellés erronés ou incomplets, ou encore à une inadéquation entre l'entité facturante et les stipulations contractuelles. Ces écarts nécessitent des traitements manuels spécifiques, susceptibles d'allonger les délais de paiement.

Par ailleurs, le Groupe est engagé dans la mise en œuvre progressive de la facturation électronique, avec une première vague de sociétés concernées d'ici à 2026. Cette évolution contribuera à réduire davantage le délai moyen de règlement des factures.

En 2025, Altarea a comptabilisé 169 440 factures<sup>(1)</sup>. Parmi celles-ci, 5 630 factures, soit 3,3 %, ont fait l'objet d'un litige ou ont été reçues hors délais et ont, de ce fait, été exclues du périmètre d'analyse.

Le délai moyen de paiement des factures du Groupe s'établit à 44,6 jours en 2025. Ce résultat s'appuie notamment sur la mise en place d'un *workflow* digitalisé de validation des factures, garantissant un suivi précis et sécurisé de leur traitement.

Enfin, le Groupe étudie la possibilité d'enrichir, dans les prochaines années, la communication relative aux délais de paiement afin de répondre de manière plus détaillée aux exigences de la CSRD, notamment par la présentation des délais moyens de règlement selon les différentes typologies de fournisseurs.

À ce jour, le Groupe n'est engagé dans aucun litige avec ses fournisseurs concernant les délais de paiement.

Le *reporting* ci-dessous présente les deux principaux indicateurs de suivi du délai de paiement des fournisseurs du groupe Altarea :

##### Indicateurs de pilotage du délais de paiement des fournisseurs du groupe ALTAREA

DRM	44,6	163 787 factures
% des factures payées au-delà de 60 jours calendaires	22 %	35 333 factures

<sup>(1)</sup> Hors factures non encore payées mais comptabilisées, prélèvements, intergroupes et règlements des institutions fiscales de référence.

## 4.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité

**Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025.**

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes d'Altarea. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025, incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion figurant dans la section 4 du document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Altarea est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Altarea dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

### ■ Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion d'Altarea, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Altarea en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

## Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées

### ■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Altarea lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

### ■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Altarea avec les ESRS.

### ■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à la manière dont le groupe conclut qu'il n'y a pas d'événement majeur ou de changement matériel susceptible d'impacter les enjeux de durabilité identifiés en 2024 figurent dans le paragraphe « Revue de la double matérialité » de la section « 4.1.2 Annexes » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité, en particulier l'évaluation des facteurs internes et externes considérés pour justifier l'absence d'actualisation du processus de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par le groupe ainsi que sur la démarche mise en œuvre par ce dernier pour identifier les facteurs internes et externes à considérer ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs internes et externes considérés par le groupe au regard de notre connaissance du groupe ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par le groupe pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance du groupe ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée à ce titre dans la section « 1.1.1 Informations générales » du Rapport de durabilité.

# Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

## ■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Altarea relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

## ■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

## ■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

### ► Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans la section « 1.2.2 ESRS E1 – Changement climatique » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE et la direction de la performance du groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations du groupe afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne du groupe visant à permettre la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de GES utilisé par le groupe pour la présentation de ses émissions de GES dans le Rapport de durabilité ;
- apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations concernant les émissions relatives au scope 3 ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du groupe ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugé structurantes ;
- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les analyses de cycle de vie d'un échantillon d'opérations, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

## Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

### ■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Altarea pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

### ■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

### ■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

#### ► Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives au caractère éligible des activités figurent dans la section « 1.2.1 Informations relatives à la taxonomie » du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Nous avons également :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées, y compris externes, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé, à partir d'une sélection, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux.

Paris-La Défense, le 5 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

**FORVIS MAZARS**

Gilles Magnan

Johanna Darmon

**ERNST & YOUNG et Autres**

Soraya Ghannem