



NOTRE DÉMARCHE RSE

L'ESSENTIEL POUR COMPRENDRE ET AGIR



TOUS 
ENGAGÉS!




ALTAREA

Altarea, leader de la transformation urbaine bas carbone

Logement, commerce, bureaux, logistique, data centers, photovoltaïque, épargne immobilière : à travers tous ses métiers, **Altarea répond à des besoins essentiels, utiles à l'intérêt général.** Pour y parvenir, nous veillons à proposer des produits et services adaptés aux besoins et attentes de nos clients.

Les villes et les territoires doivent se transformer pour faire face à des mutations économiques, sociales et environnementales majeures. Ensemble, nous développons des **solutions pour une ville accessible à tous, durable et résiliente.**

En effet, Altarea dispose d'une expertise reconnue dans tous les secteurs de l'immobilier, et se démarque par sa capacité à piloter des projets complexes avec toujours la même exigence de qualité.

Altarea a toujours cherché à avoir un temps d'avance, notamment en matière de développement durable. Avec sa démarche RSE «Tous Engagés !», le Groupe a structuré ses engagements autour de deux piliers :

- agir pour **l'utilité sociale et économique** ;
- adopter des pratiques de **sobriété environnementale**.

NOS CHIFFRES-CLÉS EN 2025

2 075,6 M€

de chiffre d'affaires Groupe

1 655
collaborateurs

1^{er} promoteur d'immobilier
d'entreprise en 2024

2^e promoteur de logement
en 2024

5,3 Md€
d'actifs commerciaux
sous gestion

Présence dans
3 pays
(France, Italie, Espagne)

Notre modèle d'affaires pour transformer durablement les territoires

Les ressources d'Altarea sont mises au service d'un modèle diversifié de transformation urbaine bas carbone. Notre modèle d'affaires allie agilité financière et résilience pour minimiser les risques face aux cycles du marché. Il crée ainsi de la valeur pour toutes nos parties prenantes.

LES RESSOURCES D'ALTAREA

Capital Altarea

- Part détenue par la famille du Président-fondateur : ≈ 46 %
- Part détenue par les collaborateurs : 4,25 %

Capital financier

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

Capital humain

- 1 655 collaborateurs
- 260 alternants

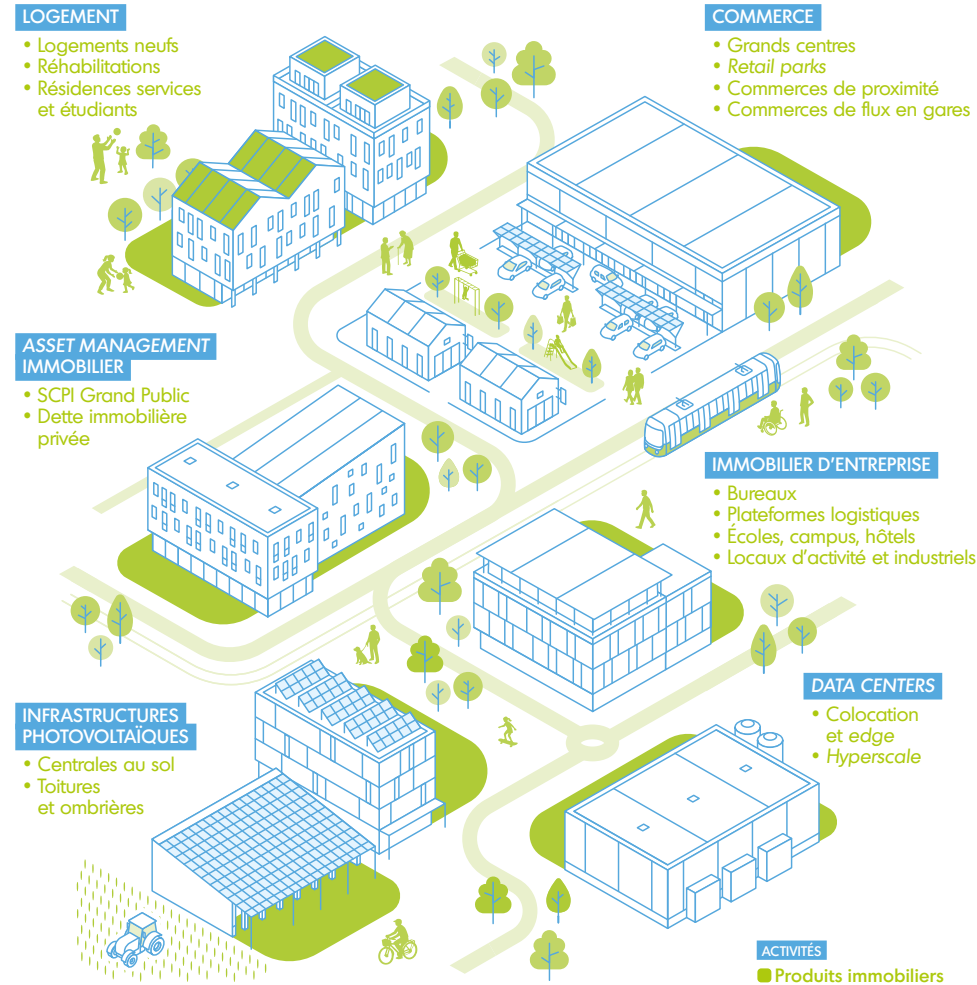
Capital immobilier

- Capitaux employés consolidés : 6 136 M€, dont 69 % pour la Foncière Commerce
- Valeur des actifs sous gestion : 5 251 M€
- Dont quote-part Groupe : 2 264 M€

Capital naturel

- Matières premières (sable, eau, bois, etc.)
- Consommation d'énergie : 121 164 MWh
- Part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée : 94 %

UN MODÈLE DIVERSIFIÉ ET COMPLÉMENTAIRE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION URBAINE



CRÉATEUR DE VALEUR POUR TOUTES NOS PARTIES PRENANTES

Clients

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

Collaborateurs

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

Fournisseurs

- 79 % des achats de Promotion auprès d'entreprises situées à moins de 100 km de l'opération

Partenaires financiers

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

Nature

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

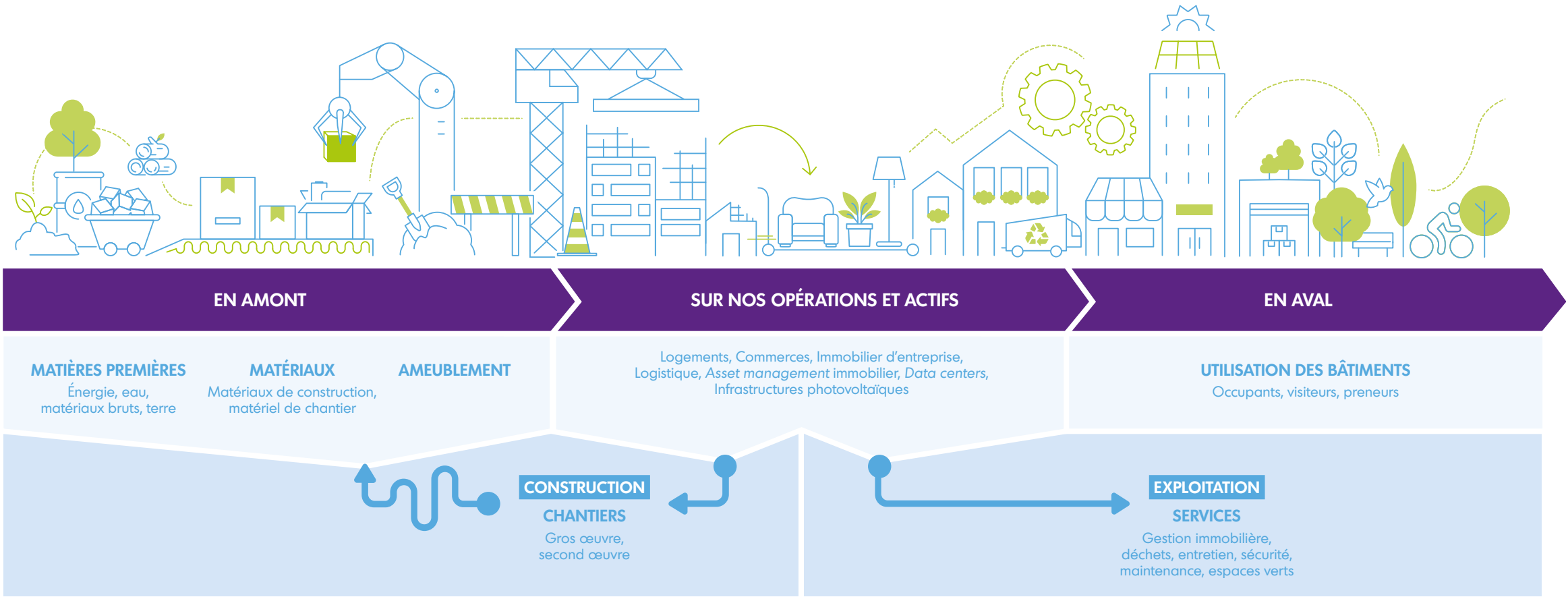
Société

- Plus de 36 000 emplois soutenus par les activités du Groupe
- Partenariat structurant avec Habitat & Humanisme : 500 logements financés depuis 2007, dont 176 depuis 3 ans
- Accès au logement social et intermédiaire : plus de 6 300 personnes logées dans des programmes du Groupe
- 32 % de commerces essentiels au sein de chaque actif en moyenne

Agir sur toute la chaîne de valeur immobilière

Altarea conçoit et pilote la réalisation de projets immobiliers en mobilisant un réseau de partenaires et de fournisseurs. À chaque étape de la chaîne de valeur, nous pouvons agir, directement ou indirectement, pour maîtriser l'empreinte durable de nos opérations : depuis l'amont, par le choix des matériaux ou des modes d'approvisionnement, jusqu'à l'aval, en anticipant dès la conception du projet ses futurs usages.

- Achats directs d'Altarea (rang 1)**
Auprès de partenaires pour réaliser puis exploiter les projets (construction, services de gestion, etc.)
- Achats indirects d'Altarea (rang 2)**
Matériaux de construction utilisés par les partenaires d'Altarea pour construire ses projets



10 ENJEUX RSE SPÉCIFIQUES À L'IMMOBILIER

ENVIRONNEMENTAUX

1. Répondre à l'urgence climatique

23 % des émissions de gaz à effet de serre en France sont générées par le secteur du bâtiment^[1].

2. Développer la sobriété foncière

Le changement d'affectation des sols, dont l'artificialisation pour la construction est l'une des premières dynamiques, est la 1^{re} cause de l'érosion de la biodiversité^[1].

3. Favoriser l'économie circulaire

En France, 49 % des déchets proviennent de la démolition des bâtiments^[1].

4. Préserver la ressource en eau

Plus de 60 départements français ont été concernés par des mesures de restriction de la consommation d'eau en 2025^[2].

5. Développer la nature en ville

75 % de la surface terrestre est altérée de manière significative par l'érosion de la biodiversité^[3].

SOCIÉTAUX

1. Augmenter le pouvoir d'achat de nos clients

Le pouvoir d'achat immobilier des Français a baissé de 30 % entre 2022 et 2024^[4].

2. Améliorer la satisfaction client

90 % des Français préfèrent un conseiller humain plutôt qu'un conseiller virtuel^[5].

3. Être acteur d'une transformation urbaine désirable

44 % des citoyens en France jugent le manque de logements abordables comme un problème prioritaire^[6].

4. Participer à l'économie et au dynamisme des territoires

L'immobilier est la 1^{re} filière industrielle française en favorisant massivement l'emploi au niveau national^[7].

5. Garantir la qualité et la valeur durable des produits immobiliers

83 % des Français estiment que leur logement a un impact important sur leur bien-être^[8].

Altarea apporte des réponses à chacun de ces enjeux en mettant en place des solutions concrètes et en mesurant ses impacts (voir p. 8-9).

SOURCES

[1] Ministère de la Transition écologique, 2026.

[2] Aubert (Raphaëlle), « Sécheresse : êtes-vous concerné par des restrictions d'eau ? », Le Monde, 6 août 2025, lemonde.fr (carte).

[3] Ministère de la Transition écologique, 2022.

[4] Baromètre Proclivis-Harris Interactive, 2023.

[5] Ipsos, 2025.

[6] Commission européenne, 2025.

[7] EY, « Panorama de l'immobilier et de la ville », 2025.

[8] OpinionWay, « Les Français, le logement et la santé », 2021.

Tous engagés pour transformer la ville

Altarea a ancré la RSE au cœur de sa stratégie avec sa démarche « Tous Engagés ! ». Elle nous permet d'avoir un temps d'avance, d'assurer la résilience du Groupe et de créer durablement de la valeur. Par la diversité de nos expertises et notre présence dans tous les territoires, nous avons un réel impact positif.

**TOUS
ENGAGÉS !**

**NOTRE DÉMARCHE RSE REPOSE
SUR DEUX PILIERS :**

1. L'utilité sociale

Altarea agit concrètement pour l'accès de tous à un habitat de qualité, ainsi que pour le développement économique des territoires. Nous favorisons l'accès à un logement adapté au budget et aux besoins de chacun. Nous proposons également une offre de commerces innovante et diversifiée qui tient compte de tous les pouvoirs d'achat. Nos solutions accompagnent la transition énergétique et numérique des territoires et garantissent la souveraineté des données. À l'écoute de toutes ses parties prenantes, Altarea se rend utile en générant de l'emploi, de la cohésion sociale et de l'attractivité au sein des villes.

NOS IMPACTS

**plus de
130 000**
personnes logées depuis 2019

**près de
38 000**
emplois directs, indirects,
hébergés et induits
par les activités du Groupe

NOS IMPACTS

588 ktCO₂e

Performance carbone
du Groupe (scopes 1, 2 et 3),
soit une baisse des émissions
de gaz à effet de serre de 63 %
vs 2019 (année de référence)

73,9 %

du chiffre d'affaires
du Groupe aligné à
la taxonomie européenne.

2. La sobriété environnementale

Altarea agit pour réduire l'empreinte environnementale de l'immobilier et contribuer à la décarbonation des villes. Avec nos partenaires, nous encourageons les matériaux bas carbone, renforçons la performance énergétique des bâtiments et contribuons à l'aménagement de territoires plus résilients face au changement climatique. Altarea agit également pour préserver les sols, la biodiversité et la ressource en eau, tout en favorisant l'économie circulaire. À travers ces engagements, nous contribuons à transformer durablement les territoires.

« Agir pour l'utilité sociale et la sobriété environnementale est au cœur de la stratégie d'Altarea. Nous croyons à une RSE qui crée de la valeur pour nos clients. Si nous sommes « Tous Engagés ! », c'est parce que nous sommes convaincus que les solutions existent pour développer des projets immobiliers plus responsables et plus durables. »

Nathalie Bardin,
Directrice exécutive Marketing stratégique,
RSE et Innovation du groupe Altarea



Quartier Austerlitz – Paris (75)

Tous engagés autour d'impacts concrets

Altarea transforme ses engagements RSE autour de l'utilité sociale et de la sobriété environnementale en actions concrètes et mesurables. Voici un panorama non exhaustif des actions et résultats de notre démarche « Tous Engagés ! ».



L'utilité sociale		
NOS ENGAGEMENTS	NOS PRINCIPAUX LEVIERS D'ACTION	NOS PRINCIPAUX RÉSULTATS 2025
Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français	- Développer une offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété avec Access - Collaborer avec les bailleurs sociaux pour augmenter l'offre en logements sociaux	▶ 1 359 logements mis en vente pour un public primo-accédant ▶ Près de 1 900 personnes ont eu accès à un logement à coût réduit
Être acteur d'une transformation urbaine désirable	- Développer des projets urbains mixtes dans les quartiers prioritaires - Proposer des commerces et services essentiels au sein de nos actifs - Contribuer à la conservation du patrimoine français	▶ 130 000 personnes logées depuis 2019 ▶ 16 commerces essentiels en moyenne dans les centres commerciaux
Contribuer au dynamisme et à l'attractivité des territoires, travailler avec des partenaires	- Travailler avec des partenaires locaux pour la réalisation des projets - Soutenir des associations et des projets ayant un impact positif	▶ 79 % des achats de Promotion proviennent d'entreprises situées à moins de 100km des opérations
Agir pour la satisfaction client dans tous nos métiers	- Maintenir des dispositifs de dialogue en continu avec les clients pour suivre et satisfaire leurs attentes - Généraliser l'évaluation de la satisfaction client pour améliorer en continu nos produits et services	▶ Cogedim élu Service Client de l'Année* pour la 8^e fois * Dans la catégorie « Promotion Immobilière ».
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification	- Certifier et labelliser les opérations du Groupe pour garantir la pérennité et la valeur à long terme des opérations - Développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients - Choisir les meilleures localisations pour les opérations et actifs du Groupe dans l'intérêt de nos clients	▶ 91 % des opérations de Logement neuf certifiées NF Habitat ou BBCA ▶ 100 % des opérations d'Immobilier d'entreprise certifiées HQE et/ou BREEAM®

La sobriété environnementale

NOS ENGAGEMENTS	NOS PRINCIPAUX LEVIERS D'ACTION	NOS PRINCIPAUX RÉSULTATS 2025
Réduire notre empreinte carbone dans l'ensemble de nos activités	- Privilégier la sobriété architecturale - Utiliser des matériaux moins carbonés - Réhabiliter plutôt que démolir à chaque fois que cela est possible - Favoriser une bonne performance énergétique dès la conception, tout en encourageant le recours aux énergies renouvelables	▶ - 63 % d'émissions de gaz à effet de serre depuis 2019 à l'échelle du Groupe
Adapter nos produits et services aux effets du changement climatique	- Réaliser des analyses de risques climatiques pour nos actifs et nos opérations - Déployer des solutions en faveur du confort d'été : bi-orientation et forme du bâtiment, toitures claires et végétalisées, systèmes d'ombrage mobiles, etc.	▶ Pas d'indicateur consolidé à date
Favoriser un usage raisonné de la ressource en eau	- Déployer des dispositifs hydro-économes dans l'ensemble de nos opérations - Réduire les prélèvements grâce à des solutions de récupération et de réutilisation de l'eau	▶ 0,91 l/visiteur en Commerce
Préserver la biodiversité et les écosystèmes	- Limiter l'artificialisation de nouveaux espaces naturels en reconstruisant la ville sur la ville - Favoriser la nature en ville grâce à la végétalisation des opérations et l'intégration d'espaces de pleine terre dès que cela est possible	▶ 62 % des opérations de Promotion concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau ▶ 100 % des centres certifiés BREEAM® In-Use disposent d'un plan d'action biodiversité
Encourager l'économie circulaire	- Favoriser la réhabilitation et éviter la démolition - Réduire la production de déchets - Trier et valoriser les déchets	▶ 93 % des déchets valorisés matière en Promotion

Notes

Contact
developpementdurable@altarea.com

La direction RSE et la direction de la communication
tiennent à remercier l'ensemble des équipes du Groupe
ayant contribué à l'élaboration de ce document.

