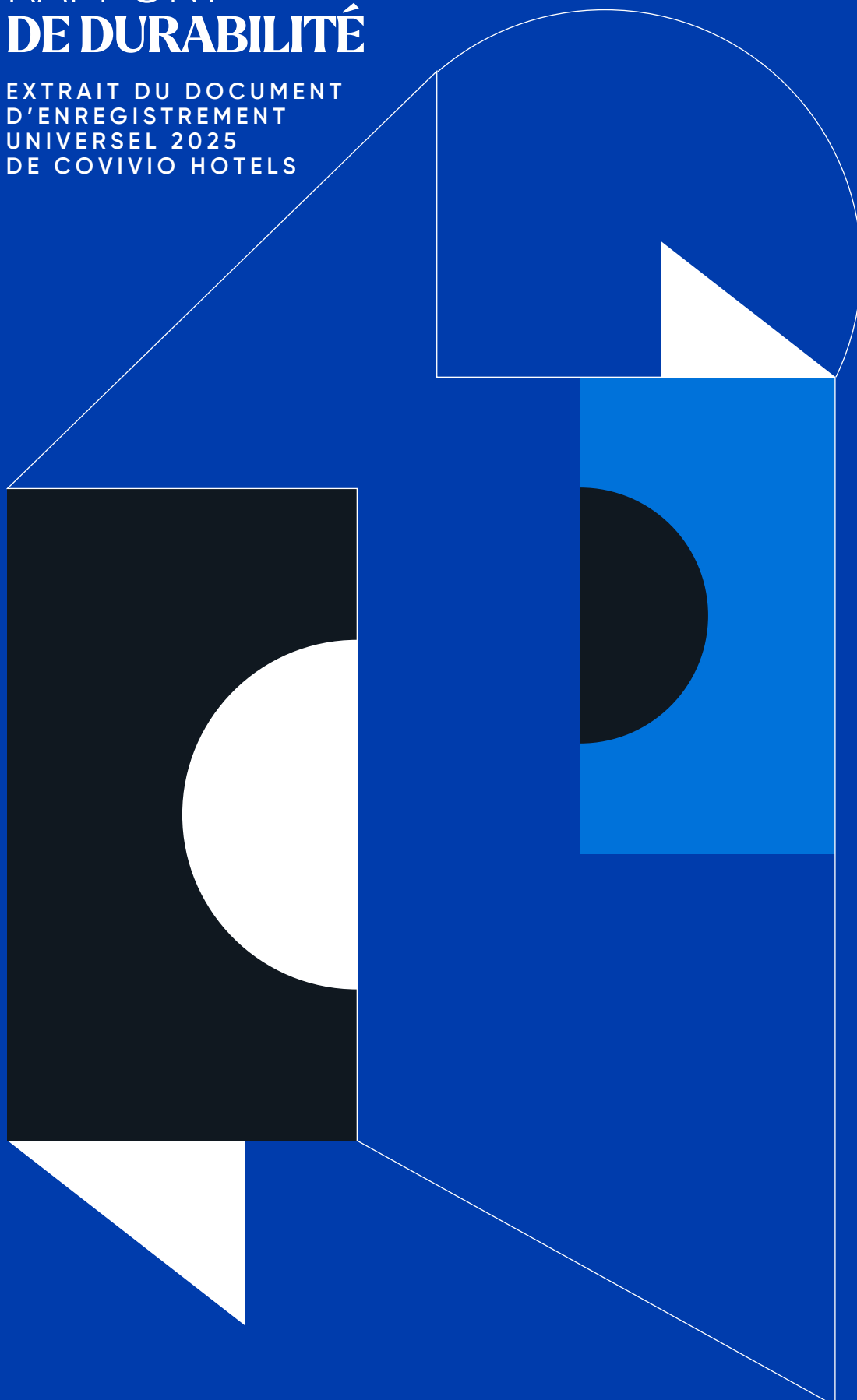


# RAPPORT DE DURABILITÉ

EXTRAIT DU DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT  
UNIVERSEL 2025  
DE COVIVIO HOTELS



**COVIVIO**  
HOTELS



Anantara Palazzo Naiadi Rome  
© Covivio / DR

# 100%

du portefeuille  
hôtels dotés d'une certification  
environnementale à fin 2025.



# 3

# Rapport de durabilité

*répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.*

## 3.1 Introduction

- 3.1.1 L'éditorial du Gérant
- 3.1.2 Informations générales (ESRS 2)
- 3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)

## 3.2 Informations environnementales

- 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)
- 3.2.2 Pollution (ESRS E2)
- 3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)
- 3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)
- 3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)
- 3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

## 3.3 Informations sociales

- 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)
- 3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)
- 3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)
- 3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

## 3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1)

- 3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)
- 3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)
- 3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)
- 3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)
- 3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)
- 3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)
- 3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)
- 3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

## 3.5 Performance RSE

- 3.5.1 Tableaux de concordance
- 3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

## 3.6 Vérification du tiers indépendant

- 3.6.1 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 de la société Covivio Hotels relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

## 3.1 Introduction

### 3.1.1 L'éditorial du Gérant

En 2025, de nombreux épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations ont été à déplorer. Dans le même temps, le cadre réglementaire en matière de développement durable a évolué avec d'une part une baisse du niveau d'exigence en matière de reporting extra-financier ou de devoir de vigilance, et d'autre part de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments tant à l'échelle européenne que nationale.

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE, déclinée de celle de Covivio. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la CSRD <sup>(1)</sup>, rend compte de notre stratégie et de ses avancements.

Covivio Hotels poursuit son développement dans les principales destinations touristiques et en particulier en Europe du Sud. En outre, Covivio Hotels s'attache de plus en plus à gérer directement une partie de son portefeuille, avec l'acquisition de fonds de commerce d'hôtels dont il possédait les murs, à l'instar de l'opération réalisée en 2024 avec Essendi <sup>(2)</sup>. En renforçant la prise en compte de critères ESG dans les décisions d'investissements, tant concernant les acquisitions que les rénovations d'hôtels en exploitation, Covivio Hotels s'attache à intégrer totalement le développement durable dans son modèle d'affaires.

L'atteinte des objectifs de notre trajectoire carbone constitue un enjeu majeur pour Covivio Hotels. Une plateforme de suivi et de modélisation des performances a été développée et déployée sur le portefeuille afin d'affiner le plan d'action et d'arbitrer les travaux d'amélioration à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif de -70 % entre 2010 et 2030 (-59 % à fin 2025). Cette démarche s'appuie sur des échanges fréquents avec nos

partenaires pour par exemple accompagner la sortie progressive des énergies fossiles, à l'occasion du remplacement des équipements de chauffage. En 2025, quelques 11,2 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis sur le portefeuille de Covivio Hotels.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe également par des solutions favorisant l'économie circulaire. Ce rapport présente un certain nombre de nos initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, dons de meubles, de matériels de cuisine, etc. Nous avons capitalisé notamment sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans un rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,9% au 31 décembre (99,6% au niveau du Groupe). Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse mouvantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'aux ambitions de notre politique ESG.

**Tugdual Millet-Taunay**  
Gérant

<sup>(1)</sup> CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

<sup>(2)</sup> Opération conduite par Covivio et Essendi (ex AccorInvest) visant au remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€

## 3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

### 3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2)

Les informations de durabilité de Covivio Hotels, filiale consolidée de Covivio, étaient précédemment incluses dans le chapitre RSE (chapitre 3) du document d'enregistrement universel de Covivio. La CSRD a levé l'exemption de reporting RSE pour les filiales consolidées. Cette situation est appelée à être remise en cause suite à la directive Omnibus. Dans l'immédiat, le présent chapitre 3 constitue le rapport de durabilité de Covivio Hotels.

La stratégie développement durable de Covivio Hotels est portée à l'échelle du Groupe, avec des déclinaisons opérationnelles par activité. C'est pourquoi de nombreuses informations reportées dans ce chapitre se déclinent de celles du Groupe Covivio, y compris les références aux protocoles de reporting qui concernent l'ensemble des activités du Groupe.

La présente déclaration a été préparée conformément à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

Normes transverses	Environnement	Social	Gouvernance
<b>ESRS 1</b> Exigences générales	ESRS E1 Changement climatique	ESRS S1 Effectifs propres	
	ESRS E2 Pollution	ESRS S2 Travailleurs sur la chaîne de valeur	
<b>ESRS 2</b> Informations générales	ESRS E3 Eau et ressources marines	ESRS S3 Communautés affectées	ESRS G1 Conduite des affaires
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	
	ESRS E5 Ressources et économie circulaire		

#### 3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
<b>EPRA</b> (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
<b>GRI Standards</b> (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
<b>SASB</b> (Sustainability Accounting Standards Board), membre de la <i>Fondation IFRS</i>	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
<b>TCFD</b> (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
<b>TNFD</b> (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
<b>Objectifs de Développement Durable</b> (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

#### Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.

- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

### 3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

#### Contexte et principes

La présente déclaration de durabilité couvre le périmètre des activités consolidées, en cohérence avec le rapport financier de Covivio Hotels. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

#### Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

### 3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
<b>Court-terme</b>	<1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
<b>Moyen-terme</b>	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
<b>Long-terme</b>	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
<b>Très long-terme</b>	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

Ces définitions sont alignées avec l'ESRS 1 et au séquençage du plan d'action RSE de Covivio. Si un horizon temporel différent devait être utilisé dans l'un des développements de ce chapitre, il ferait l'objet d'une mention spécifique.

#### Hors contrôle opérationnel :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants.

Ces classes d'actifs relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent à la consommation énergétique des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

#### Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

#### Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

### 3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites (GOV-4/5)

#### Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement** : Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre.
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance** : Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

#### Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

#### Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie** :

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées soit à partir des données historiques soit des moyennes observées à l'échelle de l'actif concerné.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille). Le niveau d'incertitude est apprécié et communiqué lorsque cela est pertinent.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

#### Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'information et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (exemple : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction de l'Audit, du Contrôle Interne et de la Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité. Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels s'assure de la fiabilité du processus d'élaboration de l'information et du reporting CSRD.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

**Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité**

Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement)  Détermination du périmètre des actifs à couvrir  Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting  Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant  Consolidation des informations à l'échelle du Groupe

RESPONSABILITÉS

Consolidateur Dir. DD (central)  
  
Validation par les Dir. DD et ACI

Responsables DD de chaque activité

Consolidateur Dir. DD (central)

CAC

Responsables DD de chaque activité

Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité



Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation



**Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments**

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Un premier recueil anticipé au 30 septembre est réalisé afin d'améliorer le taux de couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	> Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens.</li> <li>• Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 vs. N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent.</li> <li>• Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement).</li> <li>• Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle).</li> <li>• Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif.</li> <li>• Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO<sub>2</sub>).</li> <li>• Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).</li> </ul>

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée via PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

### Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

### Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

Il est par ailleurs rappelé que des discussions sont actuellement en cours au niveau européen concernant la possibilité d'exempter certaines filiales cotées de l'obligation de publication de leur propre rapport de durabilité. Une telle évolution réglementaire concernerait potentiellement Covivio Hotels. Dans l'état actuel du cadre applicable, Covivio Hotels demeure pleinement intégré au périmètre du rapport de durabilité de Covivio, conformément aux exigences en vigueur.

#### 3.1.2.1.5 Ressources déployées

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- **ressources humaines** : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- **ressources financières** : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- **ressources techniques** : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe via les outils comptables par exemple.

### Enquête interne de 2025 sur les pratiques sociales et environnementales des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels

En 2025, Covivio Hotels a conduit une enquête auprès des gestionnaires des hôtels en murs et fonds afin de mieux documenter les pratiques sociales et environnementales mises en place au sein des établissements. Cette collecte, pilotée par la Direction Développement Durable, vise à disposer d'une cartographie structurée des politiques, actions et moyens déployés, en complément des données opérationnelles existantes.

L'enquête a été adressée à l'ensemble du périmètre murs et fonds et a obtenu un taux global de réponse de 55%. Ce niveau de couverture varie toutefois selon les thématiques (sociales ou environnementales) et selon les pays. À titre d'exemple, la couverture des données sociales pour le périmètre français a atteint 73%.

Compte tenu de ces écarts de couverture, les résultats de l'enquête ne permettent ni d'établir des données exhaustives, ni de produire des indicateurs homogènes sur tout le périmètre. Ils constituent en revanche une source d'information qualitative utile, permettant :

- d'identifier les politiques, pratiques sociales et organisationnelles en vigueur dans les établissements (ESRS S1)
- de mieux comprendre les dispositifs environnementaux opérationnels (ESRS E1, E2, E3, E4, E5)
- d'éclairer les analyses lorsque la donnée opérationnelle n'est pas encore disponible ou consolidée pour l'ensemble des hôtels.

*Lorsque ces données sont mobilisées dans le présent rapport, elles sont signalées par la note suivante : « Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels »*

Cette enquête constitue une première démarche structurée de collecte extra-financière sur ce périmètre. Covivio Hotels prévoit d'en renforcer la couverture et les modalités de consolidation lors des prochains cycles de reporting.



### 3.1.2.2 Une gouvernance des enjeux de durabilité ancrée dans l'organisation du Groupe (GOV)

Covivio Hotels est une société en commandite par actions (SCA), caractérisée par deux catégories d'associés :

- **les commandités**, indéfiniment responsables du passif social sur leurs biens propres
- **les commanditaires** (actionnaires), dont la responsabilité se limite à leur apport et dont les actions sont librement négociables. Ces derniers sont représentés par un Conseil de Surveillance.

La gouvernance de la SCA repose sur une séparation des pouvoirs :

- la gérance, assurée par les commandités, exerce les fonctions exécutives
- le Conseil de Surveillance contrôle la gestion.

Les décisions collectives nécessitent une double consultation : celle des commanditaires en Assemblée Générale et celle des commandités. Cependant, seuls les commanditaires désignent les membres du Conseil de Surveillance, excluant les commandités de ce vote s'ils sont également commanditaires.

Depuis le 30 novembre 2004, la gérance est exercée par Covivio Hotels Gestion, actuellement présidée par Tugdual Millet-Taunay.

Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

#### Composition et diversité du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels (EPRA Gov-Board) :

- 13 membres
- 54% de femmes, 46% d'hommes
- 23% de membres indépendants
- taux d'assiduité : 100% (4 réunions en 2025)
- durée moyenne des mandats : 8 ans
- 1 Comité d'Audit.

#### Un cadre de référence solide

Covivio Hotels s'appuie sur des standards reconnus pour garantir une gouvernance éthique et transparente. La société applique le Code Afep-Medef, tout en respectant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA, ainsi que le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI). Ces référentiels assurent la conformité aux meilleures pratiques européennes et renforcent la crédibilité des engagements de Covivio Hotels en matière de gouvernance durable.

#### 3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio et de Covivio Hotels en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

#### Une Direction Générale appuyée par des comités

La gouvernance de Covivio Hotels s'inscrit dans le cadre global du Groupe et repose sur des instances stratégiques et opérationnelles qui assurent la cohérence des décisions et la mise en œuvre des orientations.

#### Un Comité Exécutif européen au cœur de la gouvernance

Le **Comité Exécutif** constitue l'organe central de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du Groupe. Réuni plusieurs fois par mois, en présentiel ou à distance, il s'est tenu environ 30 fois en 2025 dans les principales métropoles où Covivio est implanté. Cette instance, composée de 13 membres représentant les pays, les activités (dont Covivio Hotels) et les fonctions *corporate*, valide les décisions majeures, notamment :

- la rotation des actifs et les opérations stratégiques
- le suivi des filiales et participations
- la politique financière et budgétaire
- les sujets liés à l'organisation, à la RSE et aux outils de pilotage.

Le Comité Exécutif est également chargé de valider tous les investissements et cessions supérieurs à 5 M€. Ses membres ont la responsabilité directe de la mise en œuvre des objectifs RSE dans leurs domaines respectifs, en coordination avec la Direction du Développement Durable. La diversité de ce Comité – en termes de mixité, d'âge, de nationalité et de compétences – constitue un atout pour accompagner les enjeux stratégiques du Groupe et de ses filiales.

#### Des Comités de Direction locaux pour le suivi opérationnel

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction locaux, chargés du suivi des opérations et de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille), ainsi que des sujets *corporate*. Covivio Hotels est représenté au Comité de Direction France par son Directeur Général et son Directeur Général Adjoint, en charge de l'activité murs et fonds, assurant ainsi le lien entre la stratégie Groupe et la gestion opérationnelle des hôtels.

- ▶ Pour plus d'informations sur la composition du Comité Exécutif, section 5.3.1.4 du document d'enregistrement universel (DEU) du Groupe

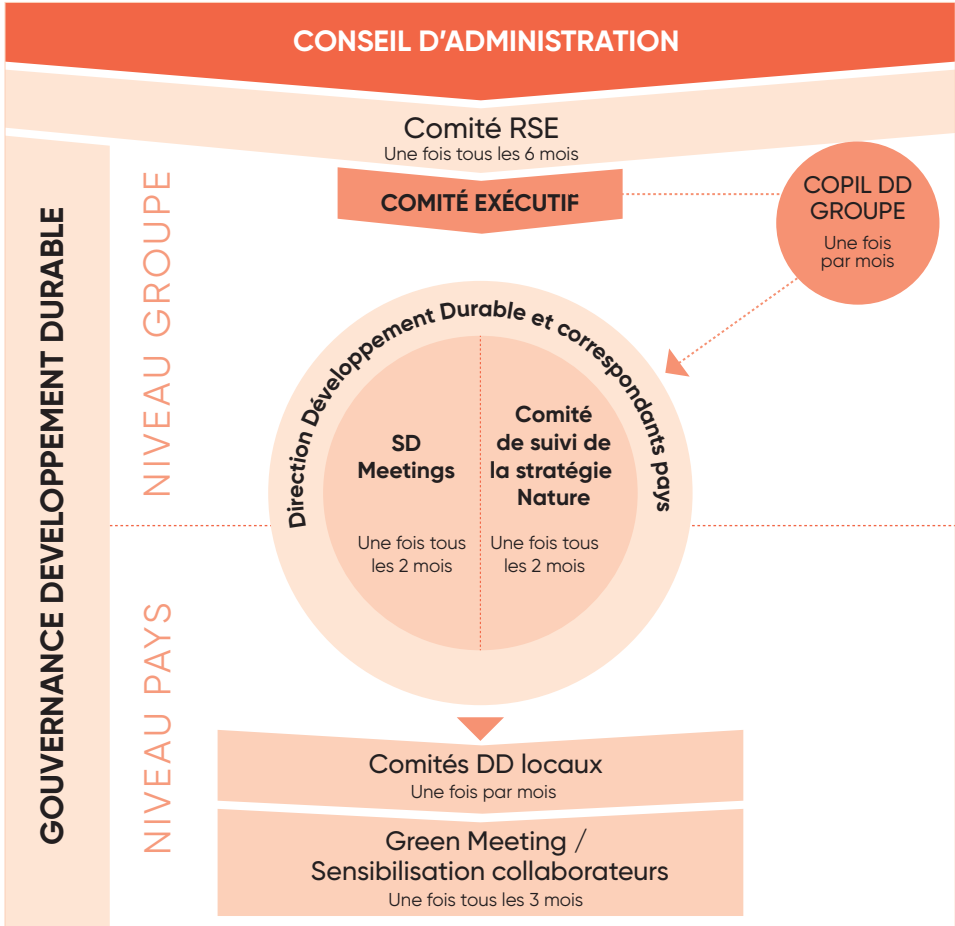
Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



### Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

**À noter :** le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'Asset et du Property management, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

#### 3.1.2.2 Le rôle des organes de gouvernance dans la durabilité (GOV-1/2)

##### Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels approuve les orientations stratégiques du Groupe, dont notamment les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est garant. Il veille à leur mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE en lien avec les organes de gouvernance du Groupe.

Le gérant de Covivio Hotels approuve le présent Rapport de Durabilité. Dans le cadre de la CSRD, le Comité d'Audit de Covivio Hotels a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Ce sujet a été inscrit à l'ordre du jour du Comité d'audit du 14 février 2025, et l'approche proposée a été validée.

##### Implication et expertise des Administrateurs

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels dispose d'une solide expertise en matière de durabilité. 54% de ses membres possèdent des compétences spécifiques en RSE, couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Cette diversité de savoir-faire permet d'assurer une prise en compte approfondie des enjeux liés à la stratégie durable de la société.

Les principales compétences identifiées se répartissent comme suit :

- Environnement : Nathalie Robin, Marielle Seegmuller, Olivier Estève, Christophe Kullmann, Céline Leonardi, Yves Marque, Victoria Tuckwell
- Social et sociétal : Céline Leonardi, Yves Marque, Tugdual Millet-Taunay, Olivier Estève
- Gouvernance : Christophe Kullmann, Yves Marque.

Afin de maintenir et renforcer ces compétences, les membres issus du Groupe Covivio bénéficient des dispositifs de formation RSE déployés au niveau Groupe. Par ailleurs, Christophe Kullmann et Olivier Estève participent régulièrement aux sessions du Comité RSE de Covivio, ce qui leur permet d'actualiser leurs connaissances et de contribuer activement aux réflexions stratégiques.

##### Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, le Conseil de Surveillance a inscrit au moins un sujet RSE à chaque ordre du jour, confirmant l'importance accordée à ces thématiques. Quatre réunions ont été tenues au cours de l'année, dont celle du 15 avril 2025, où l'évolution du taux de certification du patrimoine et de l'intensité carbone du portefeuille a été présentée.

Parmi les sujets abordés figurent :

- l'arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- la présentation des consommations énergétiques et des certifications des actifs du portefeuille
- la présentation de la nouvelle norme européenne de reporting extra-financier issue de la directive CSRD.

Ces échanges illustrent la volonté du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels de suivre de près les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité et d'assurer la conformité réglementaire.

##### Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Covivio Hotels ne dispose pas directement d'un Comité RSE auprès de son Conseil mais le Comité RSE de Covivio a une portée Groupe. Ses travaux incluent donc les activités de Covivio Hotels.

**Le Comité RSE**, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'action, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, via la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique achats responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

Le Comité RSE est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants. Les qualifications des membres sont disponibles dans le DEU de Covivio (ESRS 2, section 3.1.2.2.2).

##### Les Assemblées générales, vecteurs de partage de la politique RSE et des actions engagées

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40% des émissions entre 2010 et 2030)

- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui s'articulent autour de trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

### Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation...), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise. Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution *Say on Climate*, pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19% sur la stratégie climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

Le Conseil d'Administration envisage de renouveler cette consultation des actionnaires au moins tous les quatre ans jusqu'à l'issue du plan climat à horizon 2030, ou le cas échéant, à intervalles plus courts en fonction de novations à partager. Durant ces intervalles, il sera rendu compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'avancement des objectifs de la stratégie climatique et des principales actions réalisées.

### 3.1.2.2.3 Impliquer les dirigeants et collaborateurs dans l'exécution de la stratégie

La stratégie de développement durable de Covivio Hotels est déclinée de celle de Covivio. Elle est indissociable du modèle économique de l'entreprise. Sa mise en œuvre est assurée par le soutien d'une équipe dédiée, la Direction Développement Durable de Covivio, en coordination avec les équipes de Covivio Hotels.

#### La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (*via* le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- **Équipe de coordination** : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- **Organisation** : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le développement durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings (Sustainable Development)** : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays.
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

#### Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil Développement Durable** réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

#### Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

#### Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le développement durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au développement durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.



### 3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

#### Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme (ILT)** du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de Covivio :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).

- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023 prévoit que le poids des critères RSE doit représenter 30 % de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

L'Assemblée Générale du 15 avril 2025 a de nouveau approuvé l'attribution d'une rémunération variable au gérant de Covivio Hotels en retenant le critère d'intensité carbone.

#### Rémunération variable du Gérant de Covivio Hotels

##### Objectifs fixés au titre de l'exercice 2025 (5.4.2.1.1)

<b>Tugdual Millet-Taunay</b> <b>20% du fixe annuel</b>	(1) Atteinte de l'objectif de 100% du patrimoine certifié au 31 décembre 2025
	(2) Atteinte de l'objectif annuel d'intensité carbone en exploitation du portefeuille (en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) permettant d'atteindre les objectifs du scénario CRREM 1,5°C en 2030, soit 21,1 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) en 2025 (ou équivalent 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles au moment de la clôture)

#### Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles. En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des CODIR nationaux (soit 30 managers à l'échelle de Covivio) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

#### Consultation des actionnaires sur le Say on Pay

Lors de l'Assemblée Générale de Covivio Hotels du 15 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **99,99%** d'approbation sur le *say on pay ex post*
- **99,91%** sur le *say on pay ex ante* du Gérant
- **99,99%** sur le *say on pay ex ante* des membres du Conseil de surveillance.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

### 3.1.2.2.5 Gestion des risques et procédures de contrôle interne concernant les informations de durabilité (GOV-4/5)

#### Cartographie des risques du Groupe

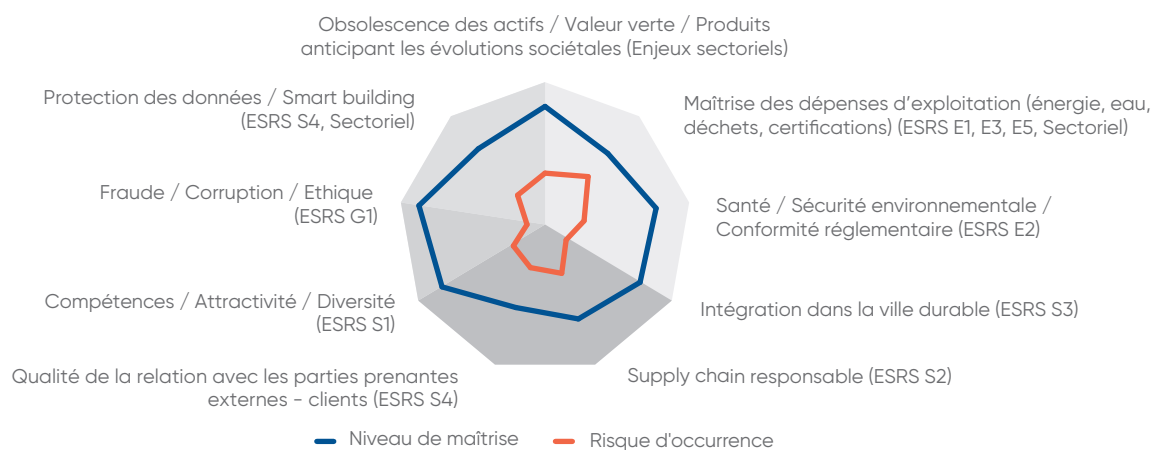
En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

#### Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction DD en lien avec l'ACI a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs via la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

#### Synthèse des risques RSE de Covivio



#### Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

### 3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

#### Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Les responsables des Directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

#### Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

La cartographie RSE distingue les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio, et les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

#### Diligence en phase d'acquisition et de cession

##### Acquisition d'actif :

- La Direction de l'Asset et du Property Management en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment via les clauses contractuelles (3.3.2). Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

#### Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les droits humains (3.3.1).

### 3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

#### 3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

##### *Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile*

Avec 274 hôtels situés dans 11 pays, représentant une valeur de 6,6 Md€ à fin 2025, Covivio Hotels gère un portefeuille hôtelier significatif en Europe. La société s'appuie sur des partenariats avec 17 opérateurs hôteliers (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B Hotels, Marriott, Radisson...) et est implantée dans les principales métropoles européennes (Paris, Londres, Amsterdam, Berlin, Rome, Nice...). En 2024, une opération de remembrement initiée fin 2023 a abouti à l'acquisition de la pleine propriété de 43 hôtels en France, Belgique et Allemagne, pour une valeur totale d'environ 800 M€. Dans le même cadre, 16 hôtels situés sur ces territoires ont été cédés à AccorInvest.

Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement. Covivio Hotels procède, lorsque cela est pertinent, au repositionnement de certains actifs ou à l'intégration de nouveaux concepts afin d'adapter son portefeuille aux évolutions du marché et aux attentes des voyageurs.

Le patrimoine est géré selon deux modèles complémentaires :

- **Hôtels en bail** : 61% du portefeuille (durée résiduelle ferme moyenne : 11 ans). Portefeuille principalement loué à Essendi (22%), à IHG au Royaume-Uni (12%), ainsi qu'à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa...
- **Hôtels en murs et fonds** : 39% du portefeuille, situés majoritairement en Allemagne (notamment Berlin), en France et en Belgique.

##### *Une vision stratégique fondée sur trois piliers*

Le modèle économique de Covivio Hotels s'inscrit dans une vision de long terme organisée autour de trois piliers :

- **Centralité** : présence au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs
- **Hospitalité** : actifs et offres inspirés des nouveaux usages, intégrant davantage de flexibilité et la possibilité de télétravail
- **Durabilité** : intégration des enjeux climatiques dans la gestion du portefeuille et mise en œuvre d'actions destinées à réduire l'empreinte environnementale.

##### *Un rôle d'opérateur hôtelier engagé dans la conformité et la performance durable*

Covivio Hotels exerce son activité en intégrant les exigences réglementaires et les standards environnementaux du secteur hôtelier. L'entreprise s'attache à améliorer en continu la performance technique et énergétique de ses actifs, en ligne avec les objectifs européens de réduction des émissions et les trajectoires validées par des référentiels reconnus (CRREM/SBTi).

- 99,9% du portefeuille hôtelier certifié environnementalement fin 2025, avec un objectif de 100% en 2025
- 59% de réduction de l'intensité carbone entre 2010 et 2024, conformément au scénario 1,5 °C.

Covivio Hotels associe ses partenaires hôteliers à cette démarche, en intégrant des objectifs communs de réduction des impacts environnementaux dans les contrats et les plans d'actions.

- Réalisation de diagnostics énergétiques pour chaque établissement afin d'identifier les leviers d'amélioration.
- Programmation de travaux ciblés pour optimiser la performance des bâtiments.
- Accompagnement des opérateurs et formation des équipes aux pratiques responsables.
- Diffusion des meilleures pratiques issues des autres activités immobilières du Groupe (bureaux, résidentiel).

##### *Une couverture géographique et sectorielle unique*

Le portefeuille hôtelier comprend :

- 274 hôtels représentant 38 443 chambres
- situés dans 11 pays, dont 90% dans les principales métropoles européennes.

Cette couverture large permet de répartir les risques et d'adresser une diversité de marchés, allant des hôtels économiques aux établissements haut de gamme exploités en franchise.

##### *Innovations et diversification des activités*

Covivio Hotels intègre de nouveaux concepts lorsque cela présente un intérêt pour le repositionnement ou la montée en gamme de certains actifs, notamment des concepts lifestyle (Zoku, Meininger, Kimpton).

Une opération majeure de remembrement en 2024 a permis d'acquérir la pleine propriété de 43 hôtels en France, Belgique et Allemagne (valeur d'échange ~800 M€), tandis que 16 hôtels ont été cédés à AccorInvest.

##### *WiZiU, plateforme de gestion hôtelière*

La mission de WiZiU est de gérer des hôtels détenus par Covivio Hotels en France et en Belgique, et exploités en direct ou *via* des contrats de franchise avec des opérateurs de renom – Accor, Hilton, IHG, Marriott. WiZiU intervient à toutes les étapes de gestion et d'exploitation d'un établissement. La coordination des différentes parties prenantes vise à améliorer la performance opérationnelle des établissements.

À fin 2025, WiZiU regroupe 24 hôtels, totalisant plus de 3 100 chambres situées à Lille, Le Touquet, Nice, Rouen, Anvers, Bruges, Bruxelles, Gand et Louvain. WiZiU accompagne également le repositionnement des établissements (travaux, changement de marque, évolution des standards).

##### *Création de valeur et performance durable*

En combinant un portefeuille réparti dans plusieurs pays, une gestion opérationnelle adaptée (notamment *via* WiZiU) et des actions visant l'amélioration de la performance énergétique, Covivio Hotels structure un modèle capable de s'adapter aux évolutions du marché et aux attentes des différents opérateurs et voyageurs.

# Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

ACTIVITÉS MÉTIERS

VALEUR CRÉÉE



## FINANCIER

- 6,6 Md€ de patrimoine dont > 90 % situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- 75 M€ d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- 100 % d'obligations vertes (1,1 Md€)
- 28,4 % de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière

Investissement

Liquidité



## RESSOURCES HUMAINES

- 2 420 collaborateurs dans les hôtels en murs et fonds
- 47 % / 53 % de répartition Homme/Femme
- 71 % de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents

Compétences

Attractivité



## INDUSTRIEL

- Mesures de rénovation sur le patrimoine existant
- Élaboration d'une offre complète à l'échelle du Groupe : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs

Infrastructures

Équipements



## RELATIONNEL

- Relation de confiance long terme avec une durée moyenne des baux de 11 ans et auprès de 17 opérateurs hôteliers partenaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables

Relation durable

Partenariats



## NATUREL

- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie Nature à l'échelle du Groupe

Stratégie climat

Biodiversité

Résilience



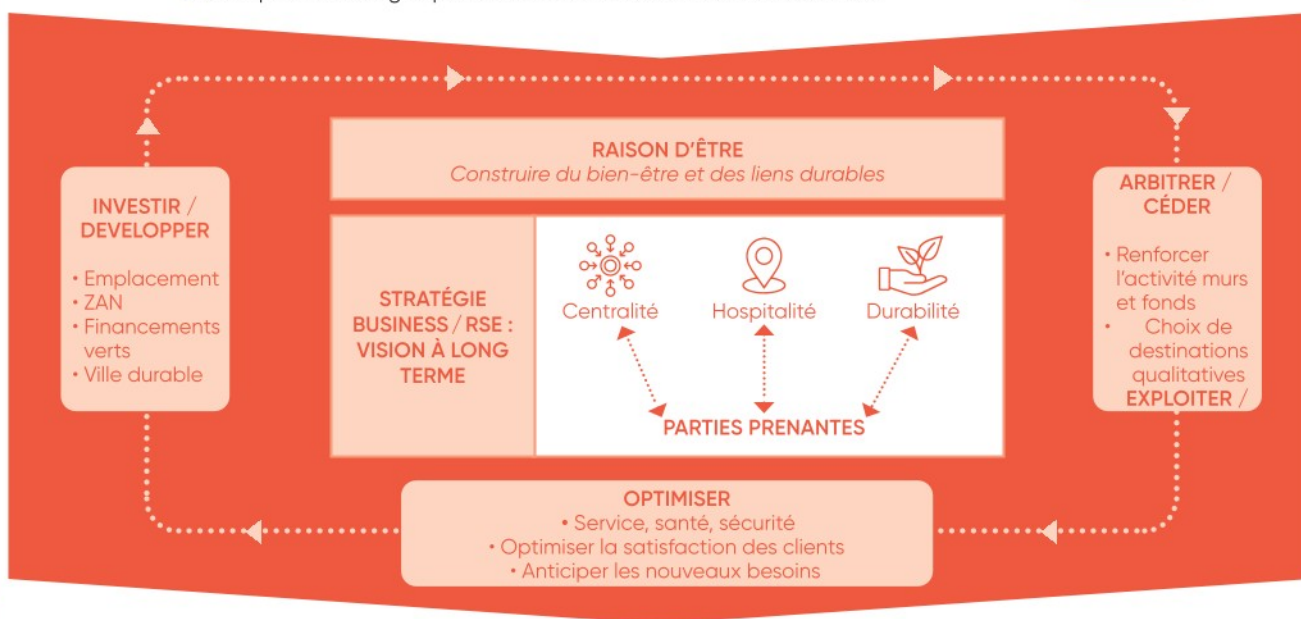
## INTELLECTUEL

- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation

Recherche

Expertise



## VALEUR ECONOMIQUE

- 228 M€ de loyers perçus
- 131,2 M€ de résultat sur les hôtels en exploitation
- Taxonomie : 40 % de revenus alignés (périmètre immobilier)



## VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

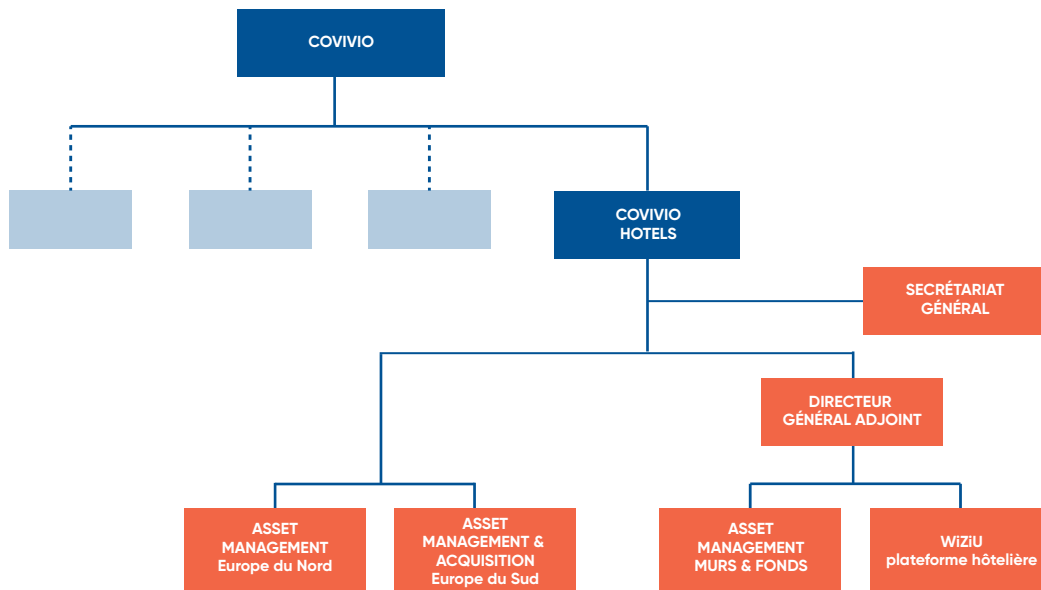
- 3 % de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – UES France)
- 2 M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- 17 000 emplois soutenues grâce aux activités du Groupe
- 19 associations soutenues par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances



## CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- 99,9 % d'hôtels certifiés
- 14 % de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- 22 % de réduction de la consommation d'eau sur la même période (hôtels en gestion)

**Organigramme de Covivio Hotels et le positionnement au sein du Groupe Covivio**



**3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)**

**Un rôle moteur au cœur de la filière**

Le secteur du bâtiment et de l’immobilier mobilise une grande diversité d’acteurs : architectes, bureaux d’études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s’appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

**Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier**



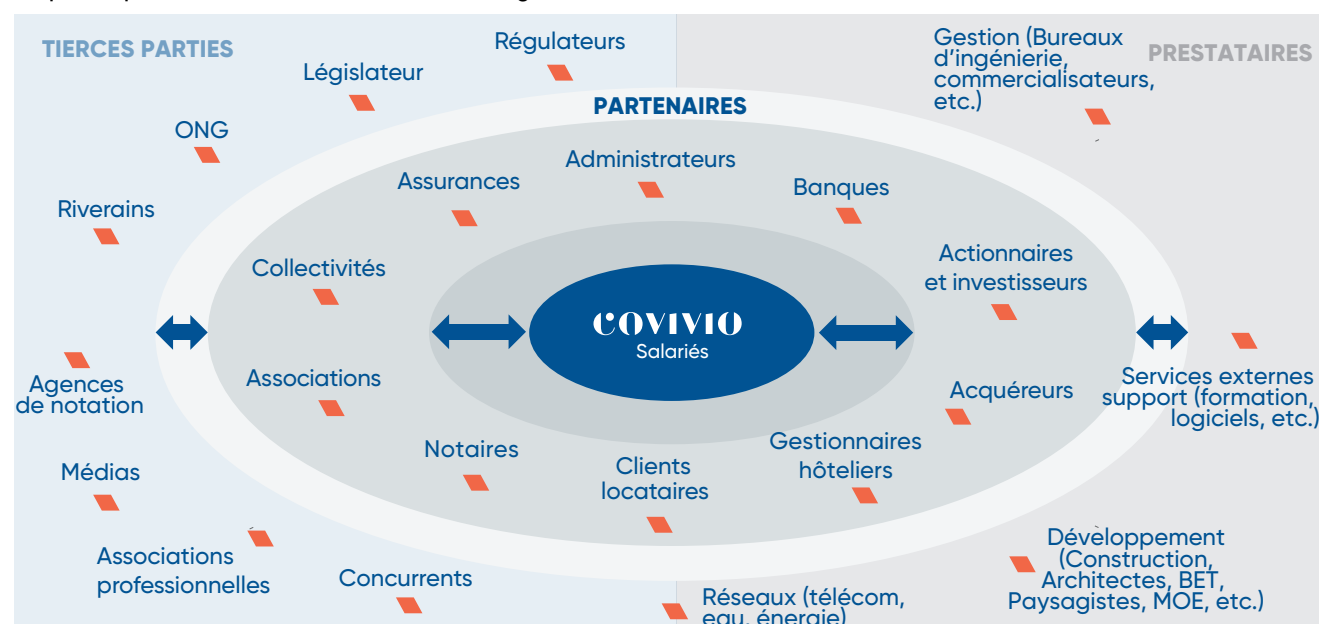
**Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes**

Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l’activité de l’entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu’à la mise en place d’outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d’Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

### Les parties prenantes de Covivio Hotels tout au long de la chaîne de valeur



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, X, LinkedIn.

### Des modes de communication adaptés

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
<b>Salariés</b>	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
<b>Clients et utilisateurs finaux</b>	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de <i>design thinking</i> en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
<b>Collectivités et riverains</b>	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
<b>Fournisseurs et prestataires</b>	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation via EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
<b>Agences de notation</b>	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et Rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
<b>Actionnaires et investisseurs</b>	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , publications... Document d'Enregistrement Universel et Rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (Capex verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
<b>Autorité publique</b>	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution via différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
<b>Associations professionnelles</b>	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des événements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1 3.4.72)	ESRS S3/E4/E5

### Engagement de transparence auprès des parties prenantes

La communication auprès des parties prenantes s'effectue *via* différents canaux

	DEU	Rapport Nature	Covivio Online	Le Magazine	Charte Éthique	Charte Achats Responsables
<b>Cibles/Parties prenantes</b>	Investisseurs / Banques / Analystes / ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / Banques / Analystes / ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
<b>Où trouver l'information ?</b>	Publications – Covivio	Publications – Covivio	covivio.eu / LinkedIn	Publications – Covivio	Publications – Covivio	Publications – Covivio

Covivio a également adopté et publié les politiques suivantes, s'appliquant aux activités de Covivio Hotels :

- une Politique Environnementale en 2022, mise à jour début 2025 et début 2026
- une Politique Droits Humains en 2024.













### Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

### 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience. Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel		
		←	□	⇒		CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts	■	■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio Hotels pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients			
	Risques	■			Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■
	Opportunités	■			Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio Hotels, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires			
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment			

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel		
		←	□	→		CT	MT	LT
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	 Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites			
	Risques		■	■	 Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	■	■	■
				■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments		
Opportunités		■	■	 Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs				
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	 Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale ( <a href="https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique">https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique</a> ) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles			
	Risques		■	■	 Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■
	Opportunités		■		 Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio			
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■	 Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements		■	■
	Risques		■	■	 Risque d'exploitation dans les zones à haut niveau de stress hydrique			
E4 - Biodiversité			■		Impact sur l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)			
	Impacts	■			 Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution			
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité <sup>(1)</sup>	■	■	■
Risques		■	■	 Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire				
		■	■	■	 Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité			
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets			■	■	Exploitation :La gestion des déchets est un enjeu important dans le secteur hôtelier (restauration)			
	Impacts	■	■		 Développement : L'impact est lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Les déchets de chantier s'ajoutent à cet impact	■	■	

(1) (<https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite>)

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel		
		←	□	⇒		CT	MT	LT
<b>S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains</b>	Impacts	■			Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)			
		■			Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances			
	Risques	■			Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité Risques liés au travail de nuit ( sécurité et santé à moyen et long terme)	■		
		■			Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.			
<b>S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur</b>	Risques	■	■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires			
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	■		
<b>S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable</b>	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■
		■			Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet			
<b>S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux</b>	Risques	■	■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■		
		■	■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité			
<b>G1 - Ethique des affaires</b>	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■		
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.			

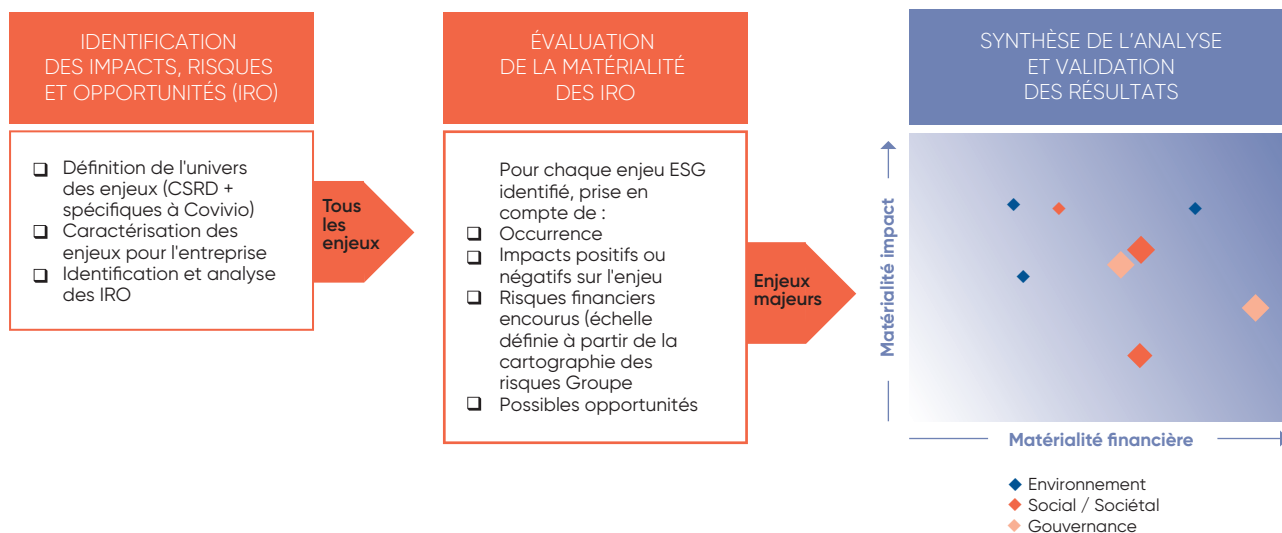
Financier / Obsolescence des actifs    
 Réputation / Attractivité    
 Continuité des affaires    
 Bien-être physique et psychologique    
 Faune, Flore et environnement    
 ← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

### 3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

#### 3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

#### Méthodologie de l'analyse de double matérialité



#### Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cyber, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

#### Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

### Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	Ampleur et irrémédiabilité	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impact la société dans son ensemble
Matérialité financière	Risque financier	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

### Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité ayant fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs), il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

### Adaptation de l'analyse aux activités de Covivio Hotels

Les activités de Covivio Hotels ont été intégrées dans la cotation initiale du Groupe. Cependant, des entretiens complémentaires ont été conduits afin d'adapter la pondération des notes à l'activité hôtelière.

Les principales adaptations portent sur :

- S1 – Effectifs propres : le sujet peut être fusionné (vs. 3 sous-enjeux à l'échelle de Covivio : Conditions de travail, diversité, Droits Humains) compte tenu de l'importance du sujet RH dans l'hôtellerie, avec des questions importantes liées au respect des Droits Humains et à la diversité.
- E3 – Eau : ce sujet s'avère plus matériel compte tenu du risque d'exploitation plus prégnant sur les hôtels.
- E5 – Gestion des déchets : cet enjeu est plus matériel, avec des sujets d'exploitation liés au plastique et au gaspillage alimentaire
- E5 – Économie circulaire et E4 – Biodiversité : le niveau d'impact est plus faible pour Covivio Hotels, les développements et restructurations étant moins nombreux.

Ces adaptations n'entraînent que peu de changements dans la sélection des enjeux matériels, les principaux ajustements étant faits sur des sujets déjà matériels pour Covivio. Il a toutefois été décidé de revaloriser l'enjeu Gestion des déchets dans la matrice du Groupe.

Le process présenté dans ce document reste le même pour Covivio Hotels. La matrice de double matérialité a été validée en CODIR de Covivio Hotels en octobre 2024 et a été présentée au Conseil de Surveillance en novembre 2024. La CSRD et plus généralement la RSE et le reporting associé sont gérés à l'échelle du Groupe. Le rapport de durabilité de Covivio Hotels est réalisé à partir de celui de Covivio, en tenant compte de ses spécificités et en suivant les mêmes procédures concernant la collecte et la validation des données.

Une collecte d'informations complémentaires a été effectuée pour intégrer davantage l'activité d'exploitation des actifs détenus en murs et fonds, notamment concernant les ressources humaines.

### 3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

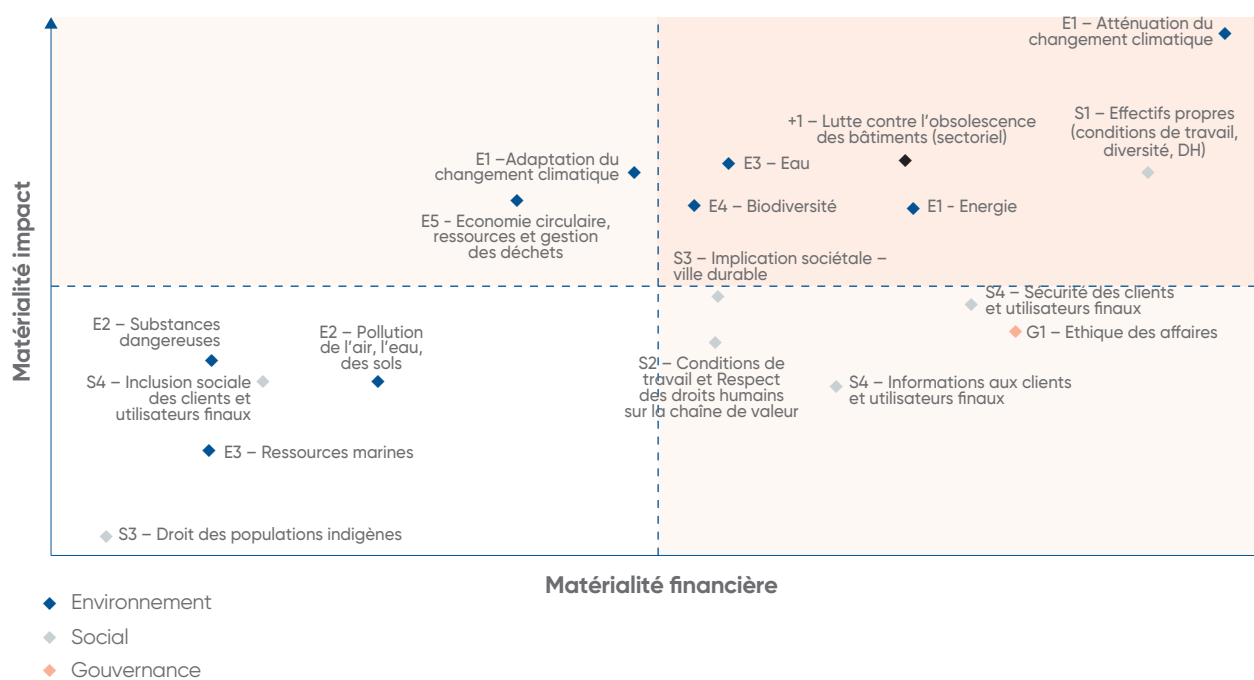
- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation

- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

#### Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repreciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data points* reportés est présentée en section 3.5.1.

#### Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

### 3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024.












La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.




**N** Objectif de la stratégie Nature

**R** Objectif de la Raison d'Être

Covivio Hotels distingue plusieurs périmètres selon son degré de contrôle et la pertinence de chaque action selon les thématiques :

- Corporate : vise les activités et les collaborateurs liés au siège de Covivio Hotels
- Hôtels M&F : vise l'activité de gestion hôtelière de Covivio Hotels, via sa plateforme hôtelière WiZiU ou des gestionnaires tiers mandatés
- Le périmètre « Covivio Hotels » couvre la totalité des activités.

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT			
 	<b>N</b> <b>R</b>	<b>Secteur – Obsolescence des actifs</b>	Détenir 100% d'actifs certifiés	Covivio Hotels	Fin 2025	99,9 % d'hôtels certifiés à fin 2025	●●●●●		
			Labelliser Green Key 100% des hôtels en murs et fonds	Hôtels MF	Fin 2025	Hôtels MF : 86 % des hôtels labellisés mais programme en cours sur 100% des hôtels	●●●●○		
 	<b>N</b> <b>R</b>	<b>E1 – Climat (Atténuation)</b>	Réduire les émissions de GES de 70% par rapport à 2010 (en intensité par kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an, exploitation)	Covivio Hotels	Fin 2030	-59 % par rapport à 2010	●●●●○		
			<b>N</b>	<b>E1 – Climat (Adaptation)</b>	Cartographier 100% des actifs au regard des risques climatiques	Covivio Hotels	Permanent	100 % des actifs (core) inclus dans l'analyse MSCI	●●●●●
					<b>E1 – Climat (Énergie)</b>	Réduire la consommation d'énergie de 25% entre 2019 et 2035	Covivio Hotels	Fin 2035	-14% à fin 2025 (179,8 kWh/m <sup>2</sup> )
	<b>N</b> <b>R</b>	<b>E4 – Biodiversité</b>	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Covivio Hotels	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●		
			Atteindre Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline et 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Développement	Fin 2030	Mesure des impacts via l'outil CBS développé par Covivio, à initier sur des opérations Hôtels	●○○○○		
 	<b>N</b>	<b>E5 – Économie circulaire</b>	Fixer un objectif pluriannuel de production de déchets sur les hôtels en gestion directe	Hôtels MF	2025	Intensité déchets 2025 : 7,5 kg/m <sup>2</sup> , soit -6 % par rapport à 2024	●●●●○		
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Covivio Hotels	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○		
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Covivio Hotels	2026	Expérimentation au Touquet	●○○○○		
  	<b>R</b>	<b>S1 – Effectifs propres</b>	Attirer, développer et retenir les talents	Hôtels MF	Permanent	Turn over WiZiU : 26% ( 45,6% en 2024) Turn over périmètre MF : 25%	●●●○○		
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Corporate	Permanent	Programme ex aequo à l'échelle de Covivio pour sensibiliser les collaborateurs à l'égalité FH	●●●●○		
	<b>R</b>	<b>S1 – Effectifs propres</b>	Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans	Corporate	Permanent	Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	●●●●●		
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe	Corporate	Permanent	Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	●●●●○		

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT	
 		<b>S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur</b>	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés	Corporate	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024 Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis.  457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
		100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Corporate et développement	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●●○	
 		<b>S3 – Communautés affectées</b>	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Covivio Hotels	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024).	●●●●●
		Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Covivio Hotels	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio. Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio.	●●●●●	
 		<b>S4 – Clients et utilisateurs finaux</b>	Optimiser la satisfaction des locataires et des clients des hôtels	Covivio Hotels	Permanent	Mesure de la satisfaction des clients finaux via des questionnaires, suivi des notations et avis exprimés par les utilisateurs sur internet (plateformes...)	●●●●○
			Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles	Covivio Hotels	Permanent	Qualité de la connectivité afin de: pour les clients: faciliter les activités professionnelles et personnelles, pour les hôtels: services hôteliers, accroître l'efficacité opérationnelle (check in/ check out, etc.)	●●●●○
			Détenir 90% d'actifs situés à moins de 1km à pied des transports en commun	Covivio Hotels	Permanent	97,1% du patrimoine à moins de 500 mètres des transports en commun	●●●●●
		<b>G1 – Éthique des affaires</b>	Dispositif d'alerte avec plateforme	Covivio Hotels	Permanent	Système inclus dans le périmètre de la Charte éthique Covivio, communiquée à l'ensemble de ses partenaires	●●●●●
		Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Corporate	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Éthique	●●●●●	



### 3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services...), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie.

L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) et déclinée pour Covivio Hotels, a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

#### 3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

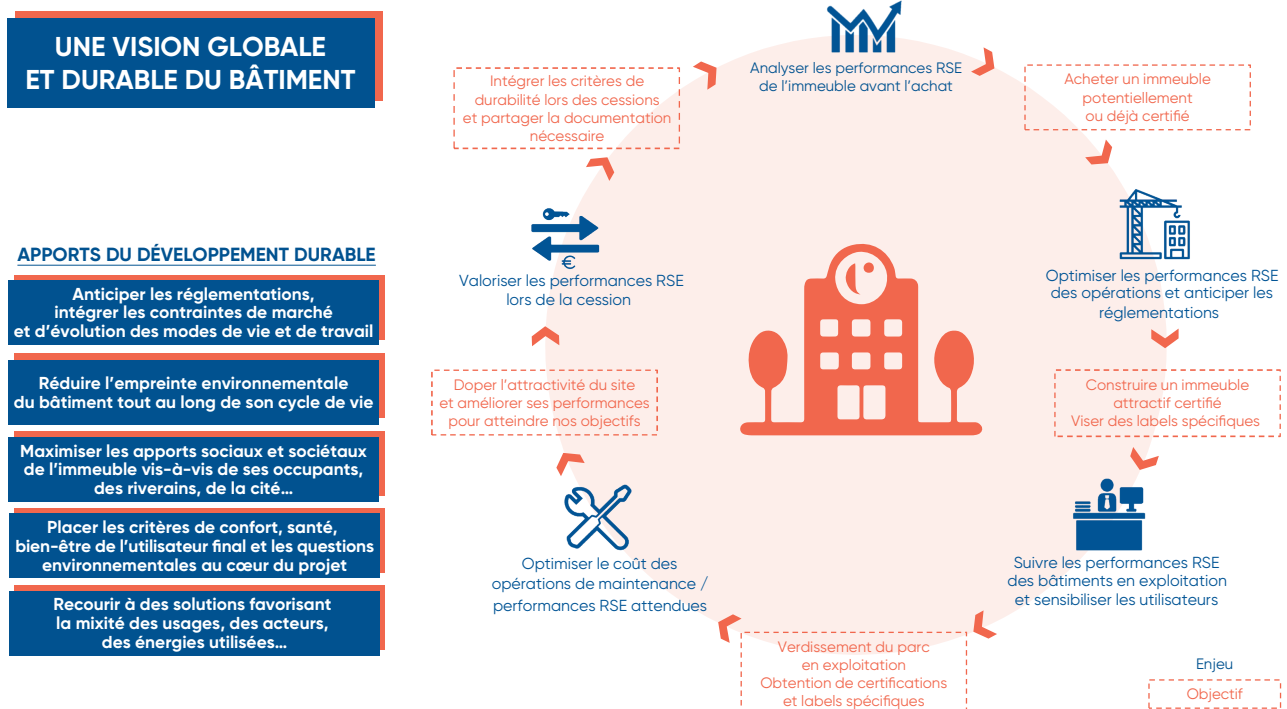
Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcôt des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs   
 ★ Réputation / Attractivité   
 ⚙️ Continuité des affaires   
 🧘 Bien-être physique et psychologique   
 🌍 Faune, Flore et environnement   
 ← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques. Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :



### 3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance – Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

<b>Périmètre d'application</b>	Groupe	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction du Développement Durable</li> <li>● Direction du Développement</li> <li>● Directions Techniques</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réglementation RE2020 (France) et équivalents européens</li> <li>● Taxonomie européenne</li> <li>● ISO 50 001 (management de l'énergie)</li> <li>● Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBKA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmaZ, Green Key, BiodiverCity...</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<b>Documents entre Covivio et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Charte chantier à faibles nuisances</li> <li>● Cahiers des charges techniques / RSE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fournisseurs, sous-traitants.</li> <li>● Prestataires techniques, exploitants, locataires.</li> </ul>

#### Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBKA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

**Lien avec les IRO :** Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine

#### Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

**Lien avec les IRO :** Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc

#### Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS <sup>(1)</sup>, smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

**Lien avec les IRO :** Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier

### 3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

**Évolution des attentes des parties prenantes :** La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour un grand nombre d'opérateurs. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation d'hôtels. Covivio Hotels intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, donne à bail, gère, rénove, en dépassant les standards avec le recours à des certifications et labels, ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System.

### 3.1.3.4 Plan d'action lié à la lutte contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
<b>Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux</b>	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
<b>Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables</b>	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité –dans la programmation des projets –dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
<b>Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs</b>	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

#### 3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

##### Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

#### 1. Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.

Dans le cadre des projets de développement, les équipes projets appliquent les référentiels de certification (HQE, BREEAM, etc.) dès la conception afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entraînant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

#### 2. Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.

La certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion direct le label Green Key. Certains recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC <sup>(1)</sup>, Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que d'autres ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG.

Green Key (Clé Verte en France) est présent sur tous les continents, dans 90 pays et sur plus de 8 500 sites (hôtels, restaurants...). Green Key est le 1<sup>er</sup> écolabel international pour l'hébergement touristique. Ce label a été lancé en France en 1998 sous l'appellation Clef Verte. La France est le 2<sup>ème</sup> pays dans le monde à avoir développé le label Green Key, et est, depuis 2021, le premier pays pour le nombre d'établissements labellisés.

Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :

- mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
- gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
- maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
- achats Responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
- sensibilisation active de la clientèle.

Le processus de labellisation prévoit des audits réguliers et la collecte de preuves pour attester du sérieux de la démarche des établissements. En pratique, des améliorations doivent être réalisées chaque année au regard des critères retenus par le label de façon à le conserver.

(1) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international.

### 3. Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments

- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité

- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie

- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

#### Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO<sub>2</sub> du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

#### BBCA lance un label bas carbone pour les hôtels

En mars 2024, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio.

Une soixantaine d'opérations hôtelières diversifiées (entre 1 000 et 40 000 m<sup>2</sup>) ont été étudiées pour identifier les caractéristiques spécifiques des émissions de gaz à effet de serre d'un hôtel. L'étude a porté notamment sur les bonnes pratiques à déployer pour réduire ces émissions et déterminer les seuils de performance bas carbone permettant l'obtention du label BBCA.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

#### Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets** : atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables** : utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental

- **réduction des nuisances** : limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains

- **formation et contrôle** : sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

#### 3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

##### Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Propriétaire d'un patrimoine diversifié, Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles de logement lorsque l'usage résidentiel devient plus pertinent que celui tertiaire, au regard des attentes de la ville et du marché. Covivio étudie également la reconversion d'immeubles de bureaux en hôtels en lien avec le marché et les collectivités locales.



### 3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

#### Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

#### Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants).
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8<sup>ème</sup> arrondissement), So Pop (17<sup>ème</sup>), l'Atelier (8<sup>ème</sup> et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

#### Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicon, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17<sup>e</sup> arrondissement) et Miromesnil (Paris 8<sup>ème</sup>), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (ESRS E5, section 3.2.5.3.1).

#### Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

#### Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

### 3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

#### 3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
<b>Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels</b>	Groupe – Toutes les activités	100% des hôtels certifiés <b>N</b>	Fin 2025 et permanent	99,9 % (97,5 % fin 2024)
	Groupe / Hôtels	<b>Green Key</b> : 100% des hôtels WIZIU	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
<b>Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables</b>	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline

**N** Objectif Stratégie Nature

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de Capex prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de transformation bureaux/hôtels et de rénovation participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

#### 3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key...). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti et commerces), soit 2% de la valeur totale des actifs détenus par Covivio Hotels.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable. Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et

d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

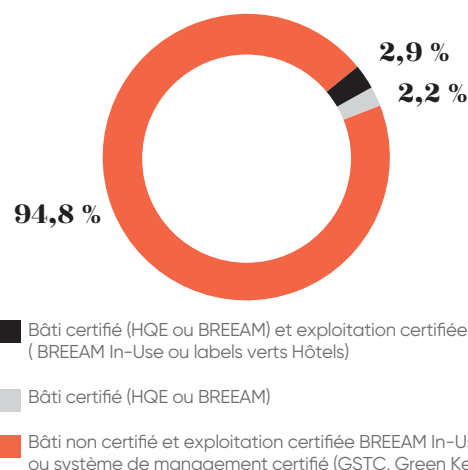
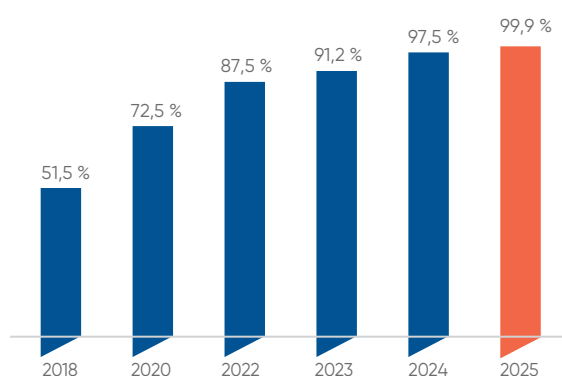
Le suivi permet :

- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

#### 3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

##### Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



- **WIZIU** : 100% des hôtels opérés par WIZIU sont labellisés Green Key ou engagés dans le processus de labellisation

## 3.2 Informations environnementales

### 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

#### 3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

##### 3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Covivio Hotels est pleinement intégré dans le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique établi à l'échelle du Groupe Covivio pour ses différentes activités. Covivio Hotels est inclus dans le déploiement des politiques conduites en matière d'énergie et de carbone, de certification, de biodiversité, etc. Les activités de Covivio Hotels sont incluses dans le périmètre de la trajectoire définie par le Groupe. Ainsi, avec le soutien de la Direction Développement Durable de Covivio (transverse à toutes les activités), Covivio Hotels s'applique à mettre en place les actions permettant l'atteinte de ses différents objectifs RSE.

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

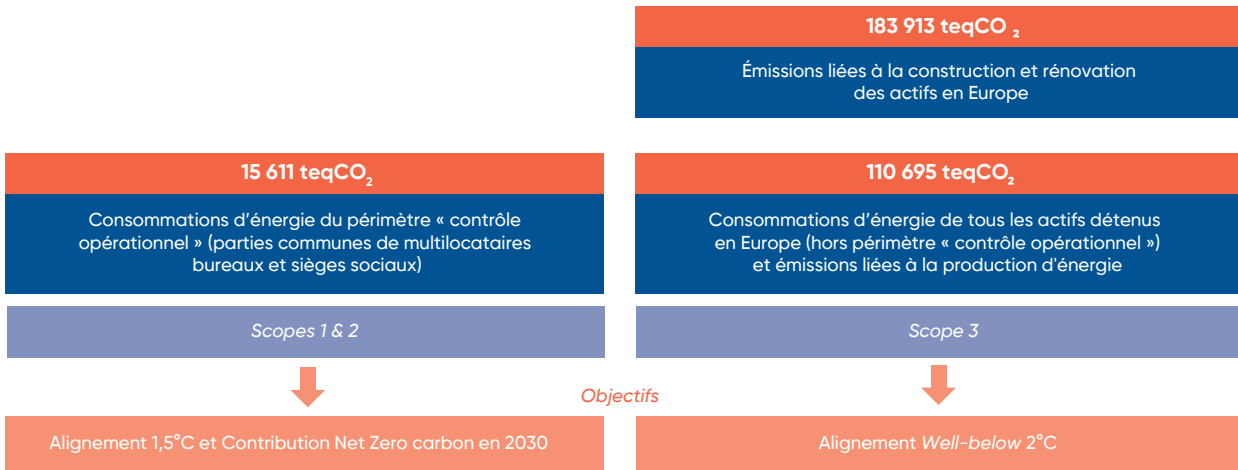
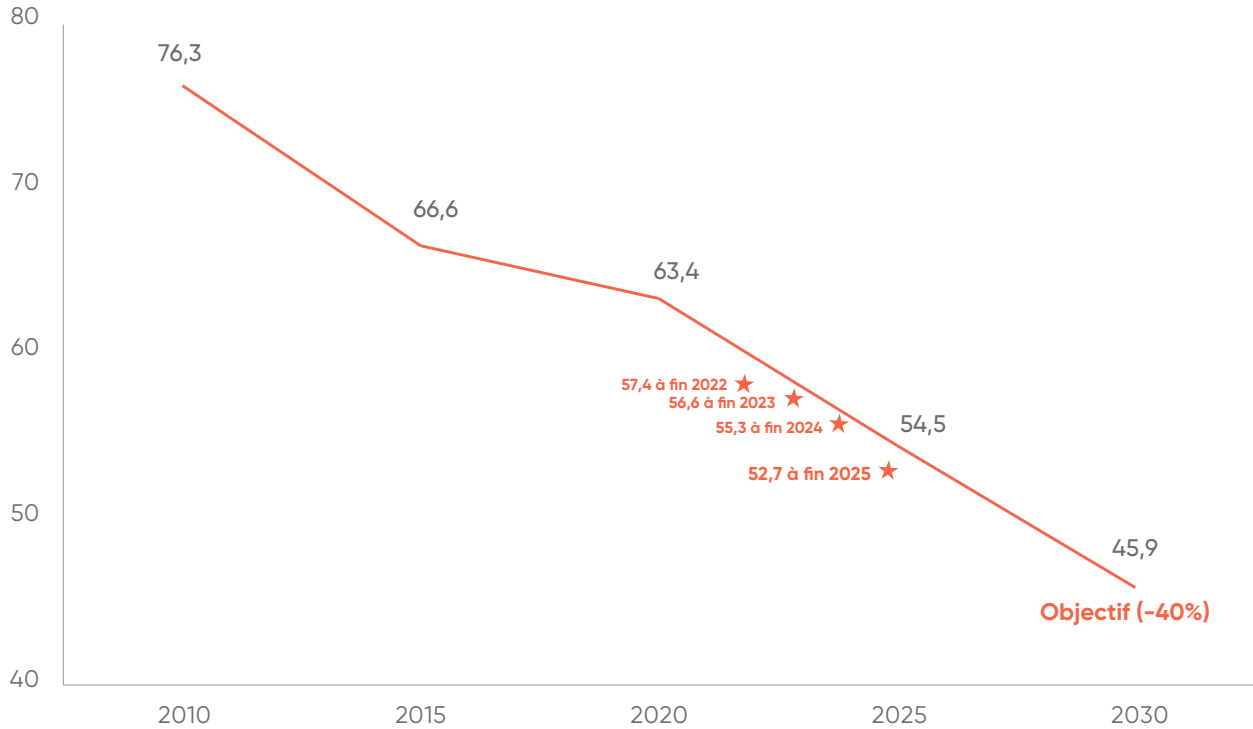
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monocataires, résidentiel et hôtels).

Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (Capex) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m<sup>2</sup> (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités du groupe Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

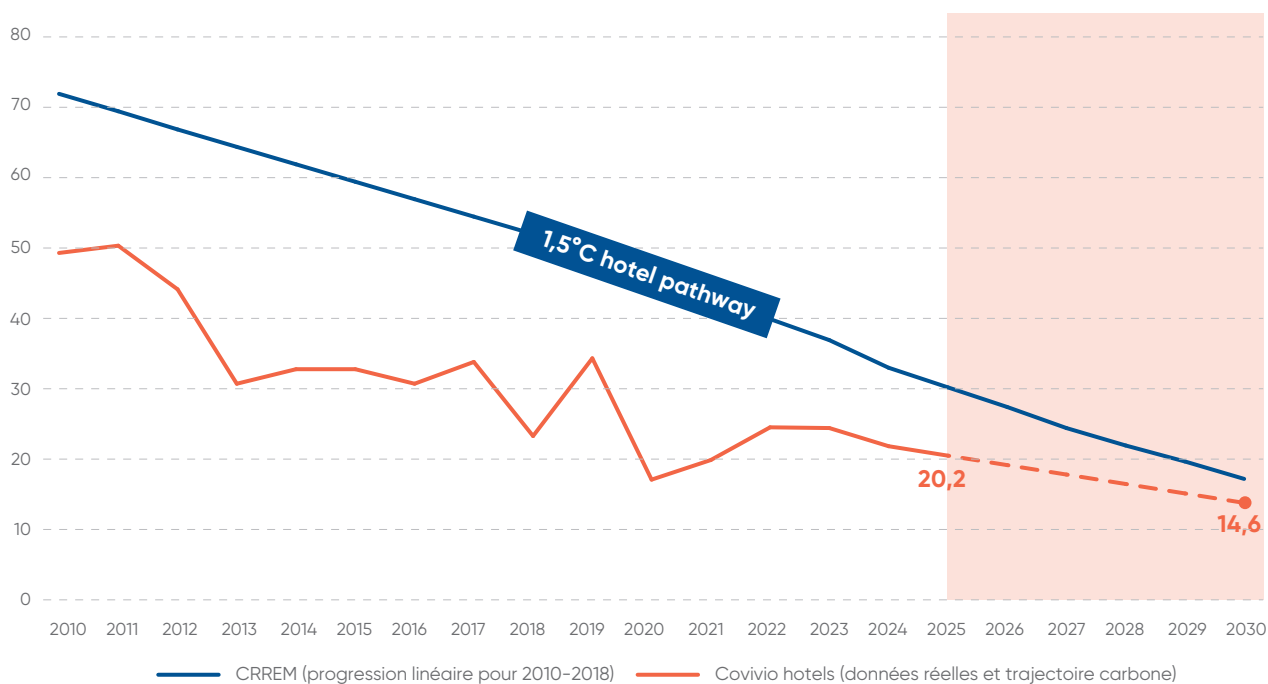


### Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.2), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement <sup>(1)</sup> » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

### Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio Hotels (V2 CRREM du 11/01/2023)



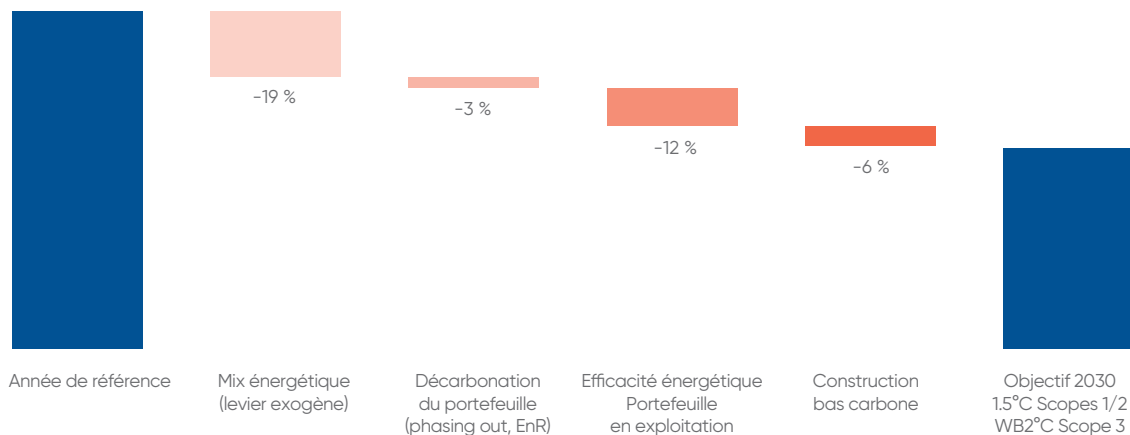
Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

### 3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO<sub>2</sub>.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO<sub>2</sub> que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué ».

### Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et, les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

#### 3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

##### Décarbonation du portefeuille

##### Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

##### La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

La production photovoltaïque sur le portefeuille hôtelier s'élève en 2025 à 235 MWh, elle était de 32 MWh en 2017. Les opérations de rénovations sont systématiquement l'occasion d'étudier la possibilité d'installation d'équipements photovoltaïques.

##### Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut viser la neutralité en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Ainsi, 9% des hôtels en gestion ont une intensité inférieure à 5 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (intensité market-based, hors amont).

De nombreux immeubles de Covivio Hotels bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait par les opérateurs, qui ont la charge de leurs consommations énergétiques. Alors que la part d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité n'était que de 8% en 2017, elle s'élève aujourd'hui à 44%.



## S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

### Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16<sup>e</sup>), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

### Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LCBI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) <sup>(1)</sup> et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation.

- Immeubles BBCA livrés ou en exploitation : 32 000m<sup>2</sup>
- Immeubles BBCA ou LCBI en projet : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

## Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

- ▶ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRSE5 section 3.2.5.3.

## Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

### Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO<sub>2</sub>, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

(1) <https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-d-inciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-acceler-la-decarbonation-du-secteur/>

Ainsi, les émissions de gaz à effet de serre sont suivies conformément aux objectifs SBTi du Groupe et chaque actif dispose de son objectif pour l'année 2030. Les plans d'actions sont définis au regard des différents objectifs poursuivis, tant sur un critère de réduction des émissions que de réduction des consommations d'énergie primaire.

Cet outil est accessible aux équipes d'asset management internes de Covivio Hotels ainsi qu'aux équipes opérationnelles des opérateurs hôteliers. Les objectifs et la démarche sont partagés avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les directeurs d'établissements qui sont concernés par la mise en œuvre et l'anticipation des différentes actions.

Une vision globale est consolidée à l'échelle de Covivio Hotels et par enseigne, permettant un suivi des quantités d'émissions annuelles à traiter d'ici à 2030 – exprimées en tonnes de CO<sub>2</sub>e – ainsi que la maîtrise des coûts d'abattement (coûts d'une solution de décarbonation rapportés aux émissions de CO<sub>2</sub> évitées) de chaque action planifiée, exprimés en euros investis par tonne de CO<sub>2</sub>e évitée.

### S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation)** : en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19°C et celui de la climatisation à 26°C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5°C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18°C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage** : extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.

- **Bureautique** : extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

### Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Pour le périmètre de Covivio Hotels, la priorité est donnée aux actions d'amélioration du fonctionnement des hôtels et au changement de vecteur énergétique. En effet, la particularité des hôtels est la forte consommation de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire, souvent produite avec une chaudière gaz. Cela représente 50 à 70 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie thermique et s'ajoute à la consommation de chaleur pour le chauffage en hiver. Ainsi, la consommation d'énergie fossile peut représenter jusqu'à 70% des consommations totales et plus de 80% des émissions de CO<sub>2</sub>e, en particulier en France où l'électricité est bas-carbone.

La seule sortie des fossiles permettrait à Covivio Hotels d'atteindre et dépasser son objectif de 2030. Pour autant, cette vision doit être modulée : les technologies de pompes à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire sont encore peu matures – ce segment de marché est caractérisé par un déficit d'offre et des coûts peu compétitifs – et les bâtis anciens rendent difficiles ou impossible le remplacement des chaudières par des pompes à chaleur, notamment du fait de la taille, de l'encombrement, de la nuisance acoustique, du poids et du prix disproportionné de tels équipements quand ils doivent être mis en œuvre pour un bâtiment mal isolé.

Ainsi, le premier objectif est de valider la faisabilité de sortie des énergies fossiles de chaque actif et d'identifier les actions à mener au préalable. En parallèle, des plans d'actions sont développés pour la mise en œuvre de solutions de GRMS (*Guest Room Management System*) permettant une gestion fine de l'énergie consommée par les chambres inoccupées, et pour la modernisation des systèmes de ventilation des cuisines et espaces de restauration, des halls et des salles de réunion. Cette gestion optimisée permet de maîtriser les besoins de chauffage et refroidissement de ces espaces de grand volume. En effet, une adaptation des débits de ventilation à l'occupation réelle de chaque pièce permet de réduire de 15 à 20% la consommation d'énergie des hôtels (à partir des gammes « mid-scale », l'hôtellerie économique est moins concernée du fait de l'absence de services additionnels et des espaces d'accueil plus réduits).

Les hôtels concernés par une rénovation globale font l'objet d'une analyse plus complète, préalablement au lancement des missions d'ingénierie et d'architecture.



### Mise en œuvre du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique...), exprimés en valeur absolue (kWh/m<sup>2</sup>/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

#### 3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

##### **S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone**

**L'Alliance HQE-GBC** <sup>(1)</sup> : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

**Sekoya** <sup>(2)</sup> : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

**Hub des Prescripteurs bas carbone** <sup>(3)</sup> : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract <sup>(4)</sup> » de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green

Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne « Villes intelligentes et neutres en carbone <sup>(5)</sup> ».

##### **Réussir ensemble la transition environnementale**

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC ([hqegbc.org](http://hqegbc.org))

(2) <https://www.sekoyacarbonateclimat.com/>

(3) <https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/>

(4) Mission 100 City – Milan Cambia Aria – Municipality of Milan

(5) Climate-neutral and smart cities – European Commission

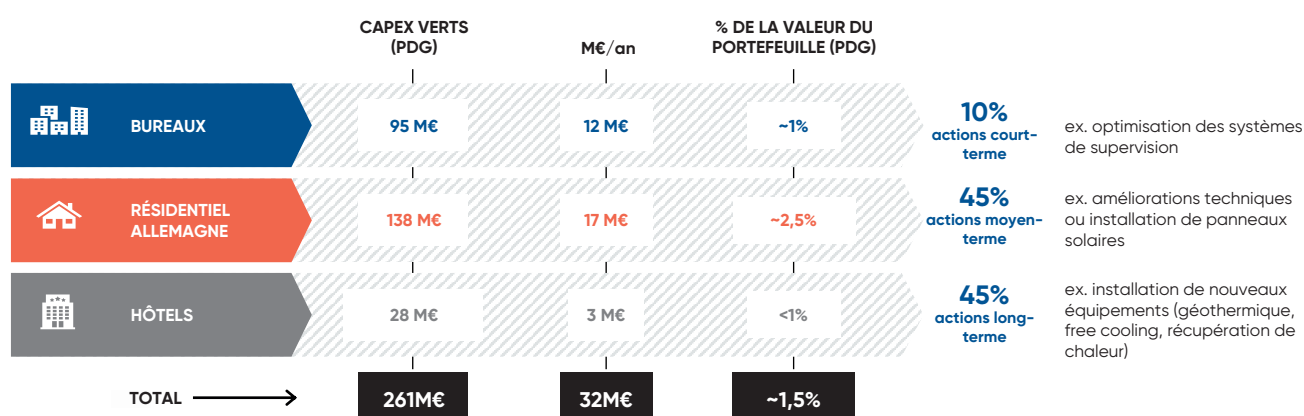
### 3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

#### Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et *via* des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des Capex verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - *Quickwins* (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de Capex pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44% l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



#### Cas pratique

##### The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane – un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation

électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56% des émissions de CO<sub>2</sub> en projection 2030.

### 3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

### 3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments)
- investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

## Résultats 2025

En 2025, 11,2M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio Hotels en Europe (CAPEX liés aux activités 7.3 à 7.6 et 9.3). Par ailleurs, Covivio Hotels a investi 3,9 M€ en CAPEX de développement et 45M€ d'acquisitions tous alignés à la taxonomie européenne.

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
<b>Atténuation du changement climatique</b>	<b>32,6%</b>	<b>74,6%</b>	<b>85,8%</b>	<b>100%</b>

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

### 3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de Capex significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

### 3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

### 3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

### 3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

### 3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5) :** 179,8 kWh/m<sup>2</sup> au 31/12/2025, soit - 14% par rapport à 2019 – Objectif - 25% d'ici 2035 (vs 2019)
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 20.2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> au 31/12/2025 soit - 59% par rapport à 2010 – Objectif - 40% d'ici 2030 (vs 2010) ;
- **certification environnementale du portefeuille (3.1.3.4) :** 99,9% d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100% d'ici 2025 (seul un actif non certifié).

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

### 3.2.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓			
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓	■	■	■
	Risques		■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
		■	■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille.				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27% des émissions GES françaises ( <a href="https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique">https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique</a> ). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓	■	■	■
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
	Opportunités	■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
E1 - Energie (consom- mation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
			■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45% de la consommation énergétique nationale ( <a href="https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique">https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique</a> ) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments émissifs et recourant aux énergies fossiles	✓			
	Risques		■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen		■		
		■	■		Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓			
Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓				

Financier / Obsolescence des actifs   
 Réputation / Attractivité   
 Continuité des affaires   
 Bien-être physique et psychologique   
 Faune, Flore et environnement   
 ← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2, en section 3.1.2.3.3. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

### 3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

#### Gestion des risques

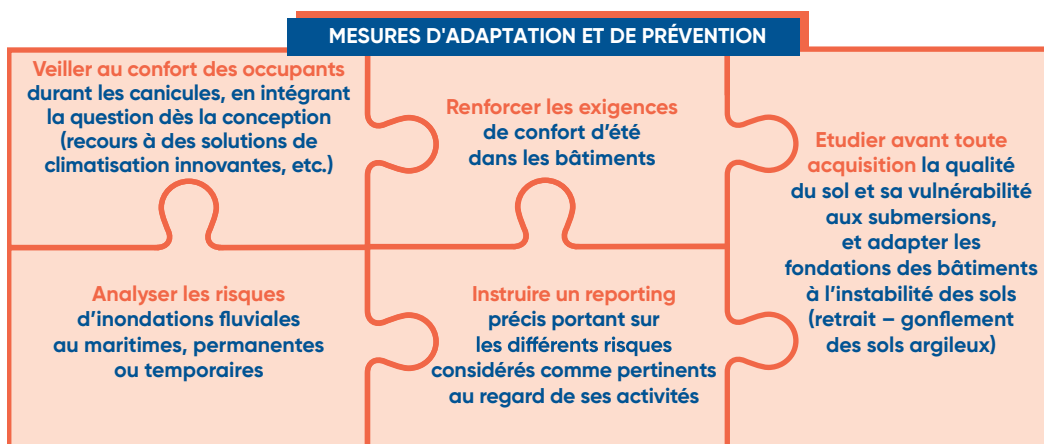
En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sécurité / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.1.1) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Covivio a réalisé en 2021 puis en 2025 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique via une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après).
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

### Études des risques climatiques et physiques

En 2025 Covivio Hotels a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur son portefeuille à fin 2024 (282 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 5,9 milliards d'euros qp).

#### a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- Le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées.
- Le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC <sup>(1)</sup>, décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio Hotels portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO<sub>2</sub>, DPE.

#### b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issus des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et tornades.

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m x 30 m	Domages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > - 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Domages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Domages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60% et > 100% de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

#### Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio Hotels selon différents horizons de temps

Risques physiques [% valeur]	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,06%	-0,18%	-0,26%	-0,38%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,07%	-0,22%	-0,35%	-0,63%

Source : MSCI Real Assets

Selon le scénario **3°C REMIND – Current Policies**, les **principaux aléas physiques** à horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême** : en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.

- **Stress hydrique** : bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

*Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.*

### c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio Hotels :

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
<b>Politique et juridique (moyen terme)</b>			
Taxation énergies fossiles/ carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	<b>Construction :</b> Augmentation des coûts <b>Exploitation :</b> Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO <sub>2</sub> des choix de matériaux
Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	<b>Exploitation :</b> Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO <sub>2</sub> des actions d'efficacité énergétique
<b>Risques de transition</b>			
<b>Évolution du marché (long terme)</b>			
Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	<b>Exploitation :</b> Augmentation des coûts d'exploitation Baisse de la liquidité	Politique de restructuration
Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	<b>Exploitation :</b> Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	<b>Exploitation :</b> Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

**Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.**

#### Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Risques de transition [% valeur]	-0,39%	-2,22%	-4,72%	-4,72%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

**Selon le scénario CRREM 1.5°C CO<sub>2</sub>, le risque de transition du portefeuille s'élève à -2.67% à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.**

#### Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

**Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= -5.10%\* pour le portefeuille vs -5.53% <sup>(1)</sup>\* pour l'univers).**

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scénario REMIND 1.5°C Net Zero

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

#### Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de développement durable un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15%. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15% (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance ;	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et, le cas échéant, les groupes de parties intéressées touchées ;	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique ;	Scénarios utilisés	Une référence, le cas échéant, aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Le cas échéant, une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique ;	Le cas échéant, de quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
<b>(a) Atténuation du changement climatique</b>	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles via le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets développement durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Développement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; - Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des <i>Green Bonds</i> )	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBKA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : - Charte EcoWatt - Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » - Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
<b>(b) Adaptation au changement climatique</b>	Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
<b>(c) Efficacité énergétique</b>		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
<b>(d) Déploiement des énergies renouvelables</b>		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
<b>(e) Certification environnementale des bâtiments</b>	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
<b>(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux</b>	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux via les canaux de communication habituels ( <i>welcome booklet</i> , application immeuble)	Opérations directes Aval					



### 3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
<b>Atténuation du changement climatique</b>	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
<b>Adaptation au changement climatique</b>	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
<b>Efficacité énergétique</b>	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
<b>Déploiement des énergies renouvelables</b>	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 à l'échelle du Groupe		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
<b>Certification environnementale des bâtiments</b>	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100% des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
<b>Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux</b>	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

#### Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en créant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m<sup>2</sup> de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

### 3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T

#### Cible -40% Groupe 2010-2030

a) Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b) Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	<ul style="list-style-type: none"> <li>● -40% d'intensité carbone par m<sup>2</sup> détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</li> <li>● Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 :</li> <li>● -63% Scopes 1-2 (1,5 °C)</li> <li>● -37,5% (scope 3) (WB2D)</li> </ul>
c) Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	<p>Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires).</p> <p>Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées sur la base du marché.</p> <p>Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Biens et services achetés comprennent les émissions provenant de l'extraction, de la production et du transport (c'est-à-dire les émissions de la conception à la livraison) des biens et services acquis par une entreprise au cours de l'année de déclaration, qui ne sont pas inclus dans une autre catégorie en amont. Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction / rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Cela comprend tous les postes liés à la construction / rénovation des bâtiments.</p> <p>Les actifs loués en aval comprennent l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2 - déclarés par le bailleur. Pour les propriétaires de bâtiments (y compris les exploitants et les gestionnaires), les émissions provenant des actifs loués à d'autres organisations au cours de l'année de déclaration.</p>
d) La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	<p>En intensité :</p> <p>2010 : 76,3 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></p> <p>2030 : 45,9 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></p> <p>En valeur absolue :</p> <p>2015 = 433 298 teqCO<sub>2</sub> (scope 3)</p> <p>2015 = 21,242 teqCO<sub>2</sub> (scopes 1-2)</p> <p>Mesure annuelle (E1-6)</p>
e) La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f) Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les incidences surviennent.	<p>Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par l'initiative SBT.</p> <p>Contribution aux ODD de l'ONU :</p> <p>ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables.</p> <p>ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences.</p> <p>Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.</p>
g) Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h) Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i) Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données, intervenu dans l'horizon temporel défini. Cela inclut les raisons de ces changements ainsi qu'une explication de leur effet sur la comparabilité (voir exigence de publication BP-2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières de la présente norme).	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j) Les résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris des informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les métriques utilisées, si les progrès correspondent à ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible.	-31 % à fin 2025





## Données environnementales consolidées (Abs)

ENERGIE – CONSOMMATION ABSOLUE	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN M&F		TOTAL PORTEFEUILLE		
			2024	2025	2024	2025	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			564 151	495 732	1 599 032	1 579 232	
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)</b>			<b>99%</b>	100%	96,3%	98,4%	
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			53/54	50/50	268/279	265/268	
Proportion de données de consommations estimées			3%	2,6%	2,8%	3,9%	
<b>Intensité (en kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>Energy-Int</b>	<b>183,6</b>	<b>177,4</b>	<b>179,4</b>	<b>179,8</b>	
<b>Intensité (en kW<sub>hep</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>276,5</b>	<b>250,1</b>	<b>265,3</b>	<b>251,3</b>	
<b>Total énergie directe (en kWh<sub>ef</sub>)</b>			<b>19 259 906</b>	<b>17 174 519</b>	<b>82 123 055</b>	<b>88 343 427</b>	
Gaz naturel (énergie directe)		<b>Fuel-Abs</b>	17 446 167	15 369 870	80 010 356	86 202 021	
dont origine renouvelable			794 546	-	794 546	-	
Fioul (énergie directe)			1 813 739	1 804 649	2 112 698	2 141 406	
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	
<b>Total énergie indirecte (en kWh<sub>ef</sub>)</b>			<b>84 317 172</b>	<b>70 746 259</b>	<b>204 701 475</b>	<b>195 625 771</b>	
Électricité (énergie indirecte)	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	56 080 448	48 751 877	166 186 044	161 465 711	
dont renouvelable – garanties d'origine				11 740 905	19 826 190	55 064 563	70 381 524
dont renouvelable – mix énergétique				4 093 466	2 927 335	7 216 829	7 386 595
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			23 277	-	41 543	234 978	
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)		<b>DH&amp;C-As</b>	27 287 780	21 302 305	36 746 657	32 716 050	
dont renouvelable			6 926 611	13 130 241	9 633 093	18 666 753	
Réseaux de froid (énergie indirecte)			948 944	692 077	1 768 775	1 444 010	
dont renouvelable			293 224	214 544	546 551	447 643	
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh<sub>ef</sub>)</b>			<b>103 577 078</b>	<b>87 920 779</b>	<b>286 824 529</b>	<b>283 969 197</b>	
dont origine renouvelable			23 848 752	36 098 310	73 255 582	96 882 515	
Consommation totale d'énergie (en GJ)			372 877	316 515	1 032 568	1 022 289	
<b>Consommation totale d'énergie (en kW<sub>hep</sub>)</b>			<b>156 003 745</b>	<b>123 988 028</b>	<b>424 285 927</b>	<b>396 806 201</b>	
Consommation totale d'énergie (en kWh <sub>ef</sub> ) extrapolée sur le périmètre de reporting (en kWh <sub>ef</sub> )			105 097 637	87 920 779	297 885 660	288 608 313	
Consommation totale d'énergie (en kWh <sub>ef</sub> ) extrapolée sans corrections climatiques			96 335 293	85 453 086	270 600 957	283 364 066	
<b>Réconciliation avec les états financiers</b>							
Consommations résiduelles des immeubles vacants			-	-	-	-	
Consommations des commerces et actifs à typologie atypique (en kWh <sub>ef</sub> )			-	-	33 829 864	35 107 149	
Consommations prorataée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			-	-	33 668 326 <sup>(1)</sup>	5 537 628	
<b>Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (en kWh<sub>ef</sub>)</b>			<b>105 097 637</b>	<b>87 920 779</b>	<b>365 295 906</b>	<b>329 253 090</b>	

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.

Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

(1) L'année était marquée par l'échange d'actifs entre Covivio Hotels et Essendi ayant eu lieu en novembre 2025, conduisant à plusieurs cessions

## Données environnementales consolidées (LfL)

ENERGIE – LFL CONSOMMATIONS	TOTAL PORTEFEUILLE		Var
	2024	2025	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )	1471 401		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	95%		
Total Électricité (en kWh) (Elec-LfL)	158 493 220	152 014 583	-4,1%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh) (DH&C-LfL)	34 726 302	32 150 566	-7,4%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh) (Fuel-LfL)	78 346 033	85 670 676	9,3%
<b>Consommation totale (en kWhef) (Energy-Int)</b>	<b>271 565 555</b>	<b>269 835 825</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Consommation totale (en KWhef)</b>	<b>401 814 603</b>	<b>373 901 511</b>	<b>-6,9%</b>
<b>Intensité (en kWhef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>184,6</b>	<b>183,4</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Intensité (en kWhef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>273,1</b>	<b>254,1</b>	<b>-6,9%</b>

## Mix énergétique

ANNEE	TOTAL PORTEFEUILLE	
	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	33,1%	43,6%
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	25,5%	34,1%

ANNEE	TOTAL PORTEFEUILLE	
	2024	2025
<b>(1)</b> Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	8 877 <sup>(1)</sup>	0
<b>(2)</b> Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	2 780	2 176
<b>(3)</b> Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	99 096	87 610
<b>(4)</b> Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	0	0
<b>(5)</b> Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	29 081	31 178
<b>(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 1 à 5)</b>	<b>139 834</b>	<b>120 965</b>
<b>Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>48,8%</b>	<b>41,9%</b>
<b>(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)</b>	<b>73 736</b>	<b>69 178</b>
<b>Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>25,7%</b>	<b>24,0%</b>
<b>(8)</b> 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)	752	0
<b>(9)</b> Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	72 504	98 465
<b>(10)</b> Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	0	0
<b>(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 8 à 10)</b>	<b>73 256</b>	<b>98 465</b>
<b>Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>	<b>25,5%</b>	<b>34,1%</b>
<b>CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)</b>	<b>286 825</b>	<b>288 608</b>

(1) Cette donnée correspondait au mix énergétique de l'électricité non verte. Réintégré en 2025 dans la ligne (5).

### Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio Hotels réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

	2024	2025	Référence
Loyers nets et EBITDA <sup>(1)</sup>	345,3 M€	359,2 M€	Chap. 4.1.
Consommation totale d'énergie (MWh)	365 296	329 253	E1-6
Intensité portefeuille (MWh/€)	0,001057909	0,000916629	

### Diagnosics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments. Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

#### Taux de diagnostics réalisés sur le portefeuille

Hôtels Europe : 88% en valeur / 85,4% en surface

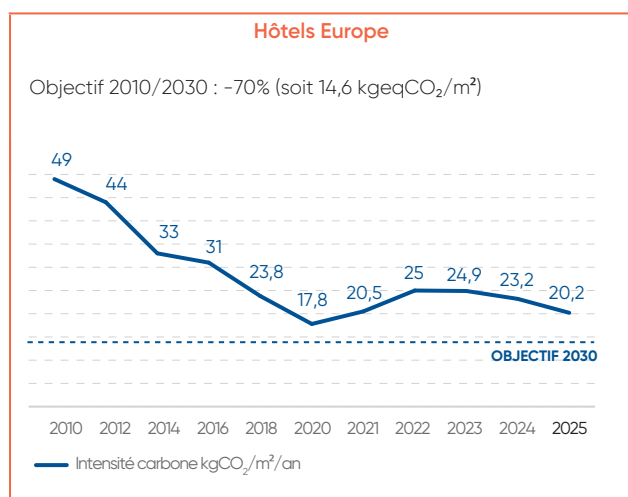
#### Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%

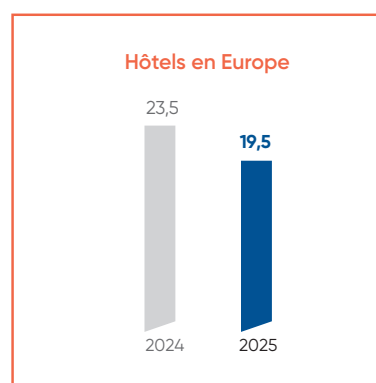
Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (0,6% pour les hôtels).

### 3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

#### Évolution de l'intensité carbone du portefeuille hôtels



#### Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh/m<sup>2</sup>)



(1) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PdG au 31 décembre 2025 (cf. Chap. 4) et à l'EBITDA des hôtels en exploitation

## Données environnementales consolidées (Abs)

GHG – EMISSIONS ABSOLUES	TOTAL PORTEFEUILLE			
	GRI	EPRA SBPR	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2			564 151	495 732
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2-3			1 599 032	1 579 232
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2</b>			<b>99%</b>	<b>100%</b>
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2-3</b>			<b>96%</b>	<b>98%</b>
Proportion de données estimées			2,8%	3,9%
<b>GHG Protocol</b>				
Scope 1		GHG-Dir-Abs	3 865	3 671
Scope 2 <i>Market based</i>		GHG-Indir-Abs	10 168	4 197
Scope 3 <i>Downstream leased assets MB</i>		GHG-Indir-Abs	23 116	24 073
<b>Total émissions reporting (teqCO<sub>2</sub>)</b>			<b>37 150</b>	<b>31 941</b>
<b>Intensité Carbone (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2</b>		<b>GHG-Int</b>	<b>24,9</b>	<b>15,9</b>
<b>Intensité Carbone (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2-3</b>		<b>GHG-Int</b>	<b>23,2</b>	<b>20,2</b>
<i>Scopes 1-2 Location based</i>			15 332	10 110
<i>Scope 3 Downstream leased assets LB</i>			32 194	31 294
<i>Émissions non corrigées MB (Scopes 1-2-3)</i>			35 394	30 385
<b>Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone</b>				
Surface totale (m <sup>2</sup> )			1 700 243	1 605 032
Scope 1-2 MB extrapolé			14 240	7 868
Scope 3 <i>Downstream MB</i> extrapolé			24 343	24 646
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques			548	-
Scope 3 <i>Upstream/T&amp;D</i> energy extrapolé			2 396	2 656
<b>Total émissions exploitation intégrées dans la trajectoire carbone Groupe (teqCO<sub>2</sub>)</b>			<b>41 527</b>	<b>35 171</b>
<b>Émissions non incluses dans la trajectoire carbone (teqCO<sub>2</sub>)</b>				
Scope 1 – Réfrigérants sur périmètre opérationnel			836	420
Scope 3 – Emissions liées aux actifs cédés (extrapolation si absence de données réelles) et parcs d'activité			10 288	6 872
Scope 3 – T&D			679	544
Scope 3 (Voir détail plus bas)			-	-

Pour cette année, il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue

d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 32 515 teqCO<sub>2</sub> en 2025. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

## Données environnementales consolidées (Lfl)

CARBONE – EMISSIONS LFL	TOTAL PORTEFEUILLE		
	2024	2025	Var
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2	483 677		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2-3	1 471 401		
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2</b>	<b>98%</b>		
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2-3</b>	<b>95%</b>		
<b>GHG Protocol</b>			
Scope 1	3 560	3 671	3,1%
Scope 2 Market based	9 194	4 033	-56,1%
Scope 3 Downstream leased assets MB	21 875	20 995	-4,0%
<b>Total émissions reporting (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>34 630</b>	<b>28 699</b>	<b>-17,1%</b>
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2</b>	<b>26,4</b>	<b>15,9</b>	<b>-39,6%</b>
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2-3</b>	<b>23,5</b>	<b>19,5</b>	<b>-17,1%</b>

## Emissions de GES (E1-6 - AR-48)

Répartition par pays	Année de référence	HISTORIQUE			ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
		2024	2025	écart (%)	2030	2050
<b>ÉMISSIONS DE SCOPE 1</b>						
<b>Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [teqCO<sub>2</sub>]</b>		<b>4 763</b>	<b>4 097</b>	<b>-14%</b>		
<i>Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)</i>		-				
<b>ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2</b>						
<b>Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO<sub>2</sub>)</b>		<b>15 557</b>	<b>10 110</b>	<b>-35%</b>		
<b>Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO<sub>2</sub>)</b>		<b>10 318</b>	<b>4 197</b>	<b>-59%</b>		
<b>ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3</b>						
<b>Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO<sub>2</sub>)</b>						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]		83 844	80 846	-4%		
2 Biens d'investissement		3 142	2 956	-6%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)		3 076	3 200	4%		
4 Transport et distribution en amont		-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	Non calculé	5 527	3 700	-33%		
6 Voyages d'affaires		6	1	-90%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés		1 165	1 514	30%		
8 Actifs loués en amont		-	-			
9 Acheminement en aval		-	-			
10 Transformation des produits vendus		-	-			
11 Utilisation des produits vendus		-	-			
12 Traitement en fin de vie des produits vendus		-	-			
13 Actifs loués en aval location-based		49 748	39 596	-20%		
13 Actifs loués en aval market-based		36 826	32 437	-12%		
14 Franchises		-	-			
15 Investissements		1 881	2 664	42%		
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (LOCATION-BASED)</b>		<b>148 388</b>	<b>134 476</b>	<b>-9%</b>		
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)</b>		<b>135 467</b>	<b>127 317</b>	<b>-6%</b>		
<b>Émissions totales de GES (location-based) (teqCO<sub>2</sub>)</b>		<b>168 709</b>	<b>148 683</b>	<b>-12%</b>		
<b>Émissions totales de GES (market-based) (teqCO<sub>2</sub>)</b>		<b>150 547</b>	<b>135 611</b>	<b>-10%</b>		

-70% en intensité (exploitation Scopes 1-2-3.3 et 3.13) **Non défini**

## Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation)

Répartition par pays (Périmètre de reporting : 98 % de couverture)	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation
France	7 474
Italie	1 103
Allemagne	4 763
Espagne	7 031
Pologne	-
Portugal	187
Irlande	186
Pays-Bas	1 297
Royaume-Uni	4 101
Hongrie	1 201
République Tchèque	2 091
Belgique	2 506
<b>TOTAL (TEQCO<sub>2</sub>)</b>	<b>31 941</b>

### Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total teqCO <sub>2</sub> 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
<b>1. Biens et services achetés</b>	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. Méthode spécifique au fournisseur	<b>Calculs faits en collaboration avec le CSTB</b>	53 318	Oui	
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m <sup>2</sup> d'entretien par an calculé sur la base de nos hôtels gérés directement (auparavant nous utilisons un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO <sub>2</sub> grâce au ratio ADEME de 170 kgCO <sub>2</sub> /K€. Nous avons décidé d'exclure ce poste de nos objectifs carbone car il ne représente pas un levier majeur de réduction de carbone au regard de nos activités. <b>Méthode basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables interne</b>	2 137	Non	Purement lié à l'entretien quotidien des bâtiments, aucun levier sur ce sujet.
	Périmètre corporate	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de cloud computing.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre de notre projet C4C (Covivio 4 Climaté). <b>Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables interne</b>	-	Non	Comptabilisé à l'échelle du Groupe Covivio
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. <b>Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables et opérationnelles interne</b>	25 314	Non	Voir section ci-dessous
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Sur la base de la consommation d'eau que nous contrôlons dans notre portefeuille, nous calculons les émissions correspondantes. <b>Méthode des données moyennes</b>	<b>Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)</b>	76	Non	Non matériel
<b>2. Biens d'équipement</b>	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, nous avons calculé les émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. <b>Méthode basée sur les dépenses moyennes</b>	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). <b>Basé sur les données comptables interne</b>	2 956	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
<b>3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie</b>	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. <b>Méthode spécifique au fournisseur</b>	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. <b>Basé sur les données des fournisseurs</b>	-	Oui	
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilatifs, siège social, hôtels sous gestion). <b>Méthode des données moyennes</b>	IEA Factors : total des données en amont par pays	2 656	Oui	
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilatifs, siège social, hôtels sous gestion). <b>Méthode des données moyennes</b>	Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kWh d'électricité (gCO <sub>2</sub> eq/kWh) DH&C : DEFRA	544	Oui	
<b>4. Transport et distribution en amont</b>			Prise en compte du fait que la T&D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission que nous avons utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non	
<b>5. Déchets générés dans les opérations</b>		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels nous ne disposons pas de la quantité de déchets. <b>Méthode spécifique au fournisseur</b>	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	3 700	Non	
<b>6. Voyages d'affaires</b>	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. <b>Méthode des données moyennes</b>	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	1	Non	Non matériel d'après notre nombre d'employés
<b>7. Déplacements des salariés</b>		Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. <b>Méthode des données moyennes</b>	ADEME	1 514	Non	
<b>8. Actifs loués en amont</b>		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-		
<b>9. Transport et distribution en aval</b>		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-		
<b>10. Traitement des produits vendus</b>		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-		
<b>11. Utilisation des produits vendus</b>	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	-	Non	
<b>12. Traitement en fin de vie des produits vendus</b>		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-		
<b>13. Actifs loués en aval</b>	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie de nos actifs de contrôle non opérationnels. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans notre rapport sur le développement durable. Cela inclut les périmètres couverts par des données réelles. Des extrapolations sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles nous ne disposons pas d'informations.	<i>Approche market-based</i>	24 646	Oui	
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				6 872	Non	
	Réfrigérants		Extrapolation réalisée sur la base des actifs pour lesquels nous disposons d'un rapport réel		919	Non	



Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total teqCO <sub>2</sub> 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
<b>14. Franchises</b>		Non applicable : Pas de franchises			-		
<b>15. Investissements</b>	Émissions liées aux actifs que nous détenons par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs que nous détenons par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément à notre protocole de reporting.	Approche <i>market based</i> , même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non	

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues *via* les fournisseurs ou *via* les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

### Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest (lien communiqué de presse), Covivio a procédé au calcul du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (vs. Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

L'activité d'exploitation impacte les postes du scope 3 suivants :

Scope 3 (teqCO <sub>2</sub> )	Calcul
7. Déplacements domicile-travail	1 514
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700

Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.

### Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
<b>Loyers nets et EBITDA</b>	359,2 M€	Chap. 4.1.
<b>Emissions totales market-based</b> (teqCO <sub>2</sub> )	135 611	E1-6
<b>Intensité portefeuille market-based</b> (teqCO <sub>2</sub> /€)	0,000377537	

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

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050. Covivio Hotels n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

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

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€).

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

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
<b>Risques physiques climatiques</b>	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
<b>Risques de transition</b>	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI A noter que le modèle ne prend pas en compte les Capex qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
<b>Risques de transition</b>	Capex	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les Capex à investir seraient trop importants	Budget Capex calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
<b>Risques de transition</b>	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
<b>Risques physiques</b>	Capex/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
<b>Opportunité – Marché</b>	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	32,5% d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 43,3% en ne retenant que les activités immobilières
<b>Opportunité – Marché</b>	Capex	Investissements dans des activités qualifiées de durable	67% d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 83% sur l'objectif d'adaptation
<b>Opportunité – Marché</b>	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (64% de dette verte)



## 3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

### 3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment via la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ...) ou encore le développement de solutions innovantes.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction	■	■		
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires. Covivio Hotels détient des espaces végétalisés sur son patrimoine qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité. Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements				
			Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires		

Financier / Obsolescence des actifs    
 Réputation / Attractivité    
 Continuité des affaires    
 Bien-être physique et psychologique    
 Faune, Flore et environnement    
 ← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

### 3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction Technique</li> <li>● Direction Développement</li> <li>● Direction Environnement</li> <li>● Direction du Développement Durable</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution)</li> <li>● Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France)</li> <li>● Normes DIN/ISO, label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie)</li> <li>● Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED)</li> <li>● Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne)</li> <li>● Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières</li> <li>● Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<b>Documents entre Covivio et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Charte chantier à faibles nuisances</li> <li>● Plateforme Provexi</li> <li>● Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes</li> <li>● Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Entreprises partenaires, gestionnaires, opérateurs hôteliers</li> <li>● Prestataires, fournisseurs</li> <li>● Salariés, fournisseurs, riverains</li> </ul>

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

#### Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets.

**Lien avec les IRO :** *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

#### Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

**Lien avec les IRO :** *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

#### Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

**Lien avec les IRO :** *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

#### Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

**Lien avec les IRO :** *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*



### Modalités de mise en œuvre et supervision des politiques

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBKA Exploitation...).

Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise.

### 3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemple
<b>Prévenir et maîtriser la pollution de l'air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV)</li> <li>• Utilisation de matériaux/faibles émissions</li> <li>• Ventilation adaptée lors de pose produits</li> </ul>	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	100% projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances Allemagne : produits référencés dans les guides d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
<b>Protéger les ressources en eau et les milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des eaux de ruissellement</li> <li>• Séparation eaux claires / eaux chargées</li> <li>• Kits anti-pollution sur chantiers</li> <li>• Traitement par prestataires agréés</li> </ul>	Groupe / Développement	100% chantiers avec dispositifs anti-pollution conformes	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
<b>Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)</li> </ul>	Groupe / Développement & Acquisition	100% acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France
<b>Réduire l'usage des substances dangereuses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Substitution systématique des produits chimiques</li> <li>• Zéro phyto pour les espaces verts</li> <li>• Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)</li> </ul>	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio

#### 3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air ( Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90% de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux fronts :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction)
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans

une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

#### 1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou a minima des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

**Encadrement rigoureux des produits dangereux :** La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

**Limitation systémique des émissions de poussières :** La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

**Maîtrise des émissions des engins de chantier :** Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

## 2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant systématiquement les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : Critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

## 3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- Zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants.
- Chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants).
- Respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs.
- Ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

## 4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO<sub>2</sub>, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

### Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

## 3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air ( Groupe - Développement)

### 1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

### 2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

### 3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

#### 4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucune pollution accidentelle n'a été reportée en 2025.

##### 3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire ( Groupe - Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape de cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

#### 1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors de chaque acquisition, cession ou opération de rénovation, Covivio réalise systématiquement des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, Asset et Property Managers) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes. Une analyse documentaire approfondie est réalisée en due diligence pour sécuriser les acquisitions et répondre aux questions des acquéreurs lors des cessions.

#### 2. Gérer les risques et incidents environnementaux

##### Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme.

##### Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

#### limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

#### 3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

La Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

##### 3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses ( Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

#### 1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6<sup>e</sup> amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « Pricing agreement » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SHVC venait à être listée.

## 2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

### 3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité. Ces objectifs couvrent aussi bien les phases de développement que d'exploitation et s'appliquent à l'ensemble du périmètre européen.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
<b>Prévenir et maîtriser la pollution de l'air</b>	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	En cours de déploiement
<b>Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire</b>	Groupe -Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions
<b>Réduire l'usage des substances dangereuses</b>	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	En cours de déploiement
<b>Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale</b>	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + Chartes chantiers intègrent les protocoles d'urgence

### 3.2.2.5 Indicateurs et suivi liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés mais n'est pas en mesure de consolider des résultats :

- **Nombre de diagnostics environnementaux réalisés** (air, eau, sols, ERP)
- **Indicateurs de qualité de l'air intérieur** (COV, CO<sub>2</sub>, particules fines)
- **Nombre et traitement des incidents de pollution** recensés sur les chantiers et sites en exploitation
- **Part des sites sans phytosanitaires** dans la gestion des espaces verts.

### 3.2.2.6 Exigence de données complémentaires CSRD

#### Effets financiers sur les IRO (E2-6)

À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les **provisions** liées à la dépollution éventuelle de sites, les **surcoûts de travaux** (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les **risques de sinistres** environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD. Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

### 3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée via ses produits, services, rejets... Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

#### 3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO – 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Pour autant, l'eau participe du niveau de confort et de standing d'un hôtel via différents services : douches, blanchisserie, piscine... elle constitue donc un enjeu important pour Covivio Hotels, comme pour l'ensemble du secteur hôtelier, avec un niveau de consommation élevé et des usages spécifiques pouvant faire l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

#### Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio

	1/ Exploitation		2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Corporate	Spécifique Hôtels	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eau chaude sanitaires/ Eau froide.</li> <li>Arrosage des espaces verts.</li> <li>Fuite sur les réseaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommations de services (Restauration, café, etc.).</li> <li>Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spa, piscines.</li> <li>Restauration.</li> <li>Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoyage chantier et véhicules.</li> <li>Eau utilisée (ciment sur site).</li> <li>Base vie.</li> </ul>

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	→			CT	MT	LT
E3 - Eau (consom-mation, approvision-nement, risque hydrique)	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements	✓			
	Risques	■	■	■	Risque d'exploitation dans les zones à haut niveau de stress hydrique	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel pour les hôtels avec des piscines qui peuvent être ciblés par les médias et les associations pendant les périodes de restriction			■	■
		■	■	■	Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020; <a href="https://www.banquedesterritoires.fr/une-facture-deau-en-hausse-de-plus-de-10-en-moyenne-depuis-10-ans-en-france?">https://www.banquedesterritoires.fr/une-facture-deau-en-hausse-de-plus-de-10-en-moyenne-depuis-10-ans-en-france?</a> )				
E3 - Ressources marines	Impacts	■	■	■	Pressions sur les ressources marines liés à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques	■	■	■	Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.				

Financier / Obsolésence des actifs    
 Réputation / Attractivité    
 Continuité des affaires    
 Bien-être physique et psychologique    
 Faune, Flore et environnement    
 ← Amont / □ Opérations directes / → Aval

### 3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation</li> <li>● Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels</li> <li>● Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030</li> <li>● <i>Aqueduct Water Risk Atlas</i> (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique</li> <li>● Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<b>Documents entre Covivio et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Politique environnementale</li> <li>● Charte chantier à faibles nuisances</li> <li>● Contrats d'entretien des espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Entreprises de construction</li> <li>● Exploitants hôtels</li> <li>● Entreprises sous-traitantes</li> </ul>

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction du client locataire et d'attractivité de ses hôtels. En coordination avec les locataires, Covivio Hotels réalise des rénovations d'ampleur dans ses actifs. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM...) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

La question de l'eau devient cruciale pour les établissements hôteliers car ils sont à la fois fortement dépendants et consommateurs. La moyenne fluctue selon les catégories des hôtels. Plus les établissements sont étoilés, plus la consommation moyenne est significative, du fait des services proposés aux clients. Elle dépend de nombreux critères comme le nombre de chambres, la présence de piscines, de restauration, d'espaces verts, de blanchisserie.

Les clients sont de plus en plus conscients des impacts environnementaux liés à la consommation de l'eau. Ainsi, selon une étude de Booking <sup>(1)</sup> (2022), 27% des personnes interrogées préfèrent renoncer au service de nettoyage quotidien des chambres afin de minimiser la consommation d'eau.

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. La question de l'eau est également présente en amont de la chaîne d'approvisionnement des hôtels et particulièrement de leurs restaurants (activité « Food and Beverage »).

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

#### Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.

En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

(1) <https://news.booking.com/climate-community-and-choice-bookingcom-reveals-the-trends-shaping-sustainable-travel-in-2022>

### Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activités)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais via la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

### Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : via la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

#### 3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
<b>Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles</b>	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés :	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
<b>Identification des zones à risque de stress hydrique</b>	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
<b>Impliquer les parties prenantes externes</b>	Mobiliser l'écosystème	Groupe Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique achats responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

### 3.2.3.3.1 Plan d'action: Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

#### Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement via les factures ou les données communiquées par les locataires. Certains hôtels bénéficient d'un suivi en temps réel via la GTB. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 99 % en 2025, avec 1,6% d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs <sup>(1)</sup>.

#### ► Installation d'équipements hydro-économiques

**En France,** Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

#### ► Installation de récupérateurs d'eau

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau, dès que la situation le permet. La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

### Critères de gestion de l'eau

#### (Grille Green Key)

Préservation de la ressource	Robinetterie et équipements, Arrosage
L'établissement est conforme à la réglementation sur la distribution, la collecte et le traitement de l'eau	Au moins 75% des robinets ont un débit inférieur à 8 L/minute
Présence d'un système de récupération des graisses dans vos cuisines professionnelles	Au moins 75% des douches ont un débit inférieur à 9L/minute
Un suivi mensuel des consommations d'eau et un bilan comparatif annuel sont effectués	Au moins 50% des WC sont équipés d'une chasse d'eau inférieure à 6 L ET lors du remplacement des installations, les nouveaux WC sont systématiquement équipés d'une double-chasse 3/6 L ou d'une chasse d'eau inférieure à 6 L
Présence d'un compteur par arrivée d'eau dans l'établissement (réseau de distribution, source, puits, forage).	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau
Les produits d'entretien ménager et les produits piscine sont conservés dans des conditions ne permettant aucun dommage pour l'environnement et la santé : système de rétention et local sécurisé	Existence d'une procédure permettant de déceler les fuites d'eau sur l'ensemble des robinetteries, des tuyauteries, des WC et le cas échéant des piscines de l'établissement
Les lave-vaisselle et lave-linge nouvellement acquis sont économes en eau et énergie	Les lave-vaisselle à tunnel et à capot nouvellement acquis utilisent moins de 3,5L par charge/panière
Chaque WC dispose d'une poubelle	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau

► Pour plus d'information [Lien vers le site Clef Verte](#)

#### Réduire la consommation d'eau sur les chantiers Périmètre (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment :

- coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites
- récupération et réutilisation des eaux pluviales
- utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture)
- aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau.

Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

#### Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

En 2025, 100% des hôtels WIZIU sont labélisés ou en cours de labellisation Green Key. Afin d'obtenir la labellisation Green Key, les hôtels doivent répondre positivement à quatorze critères regroupant la gestion de l'eau. Ainsi, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 7 actions pour la préservation de la ressource, en s'appuyant sur un suivi et une analyse comparative des consommations ainsi que 6 actions sur leurs équipements et une action sur l'arrosage.

Des audits des sites sont réalisés directement par les équipes de Green Key pour la labellisation puis régulièrement afin de vérifier le maintien de la conformité dans les établissements.

(1) <https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d>

### 3.2.3.3.2 Plan d'action: Gestion des zones à stress hydrique

#### Cartographie la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (i.e., 40-80%) ou extrêmement élevé (i.e., plus de 80%).

D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

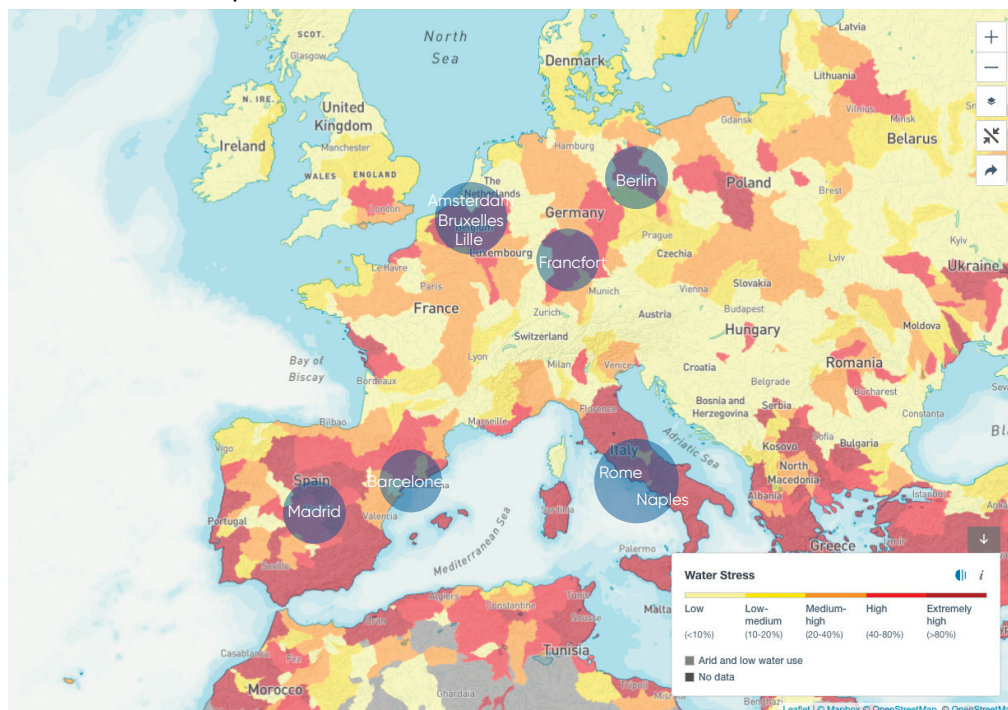
#### Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m <sup>3</sup> )	200 518
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m <sup>3</sup> )	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	42 M€ <sup>(1)</sup>

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 11,7% de la consommation totale, rapportée au chiffre d'affaires - 359,2M€.

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

#### Cartographe des zones à risque de stress hydrique et principales localisations du Groupe



● Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

### 3.2.3.3 Plan d'action: Impliquer les parties prenantes externes

#### Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages

pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.

- **Fournisseurs et prestataires** : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la *Charte Achats Responsables* de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

### 3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-3)

#### Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

#### Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Hôtels Europe	≤ 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

#### Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles</b>	Hôtels en exploitation	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel	2019-2030	-22% par rapport à 2019
	Hôtels Groupe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	96% et 100% avec les en cours
<b>Gestion des zones à stress hydrique</b>	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée via Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Zone à risque : axe Lille-Bruxelles-Amsterdam, Europe du Sud
<b>Mobilisation des parties prenantes</b>	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau	Permanent	Réalisé depuis 2024

**N** Objectif Stratégie Nature

### 3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée pour quantifier l'empreinte globale de Covivio Hotels en matière de consommation d'eau. Son périmètre prend en compte les hôtels détenus en Europe (en bail classique et en murs et fonds - M&F)

#### 3.2.3.5.1 Consommation totale d'eau sur le portefeuille

Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des retraits des rejets (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes.

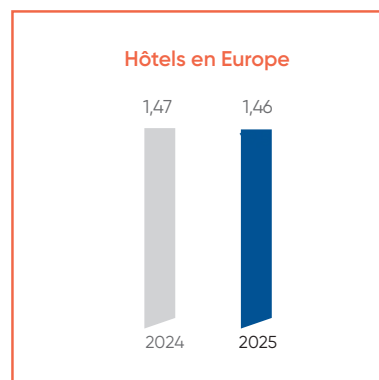
Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issues des factures, celles-ci s'appuient pour une majorité sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions.

En 2025, les consommations d'eau sont légèrement hausses à périmètre courant, notamment à cause de la campagne de mise à jour des surfaces visant à harmoniser les calculs à l'échelle européenne. En corrigeant cet effet, l'intensité aurait été stable. La consommation diminue toutefois à périmètre constant (-0,9%) et sur le périmètre opérationnel, à périmètre et surfaces constants, l'intensité diminue de 6%. L'intensité eau des revenus est de 0,0069m<sup>3</sup>/€ en 2025.

EAU - Consommation totale (m <sup>3</sup> )	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN M&F		TOTAL PORTEFEUILLE	
			2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			559 898	495 732	1 554 041	1 581 746
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			98%	100%	94%	99%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			52/54	50/50	240/279	262/268
Proportion de données estimées			2,0%	0,4%	2,1%	1,6%
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-5</b>	<b>Water-abs</b>	<b>634 908</b>	<b>578 991</b>	<b>2 210 746</b>	<b>2 293 667</b>
<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>1,13</b>	<b>1,17</b>	<b>1,42</b>	<b>1,45</b>
<b>Consommation totale d'eau extrapolée (m<sup>3</sup>)</b>			<b>649 123</b>	<b>578 991</b>	<b>2 362 474</b>	<b>2 327 434</b>
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique			18 218	19 543	199 491	200 518
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique			121 759	127 776	415 999	273 079
<b>Réconciliation avec les états financiers</b>						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)					-	-
Consommations des actifs à typologie atypique (m <sup>3</sup> )					128 117	130 018
Consommations prorataée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m <sup>3</sup> )					272 487	22 936
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m <sup>3</sup> )					2 763 078	2 480 388

#### 3.2.3.5.2 Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

EAU - Consommation totale à périmètre constant (m <sup>3</sup> )	TOTAL PORTEFEUILLE	
	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	1 425 847	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	92%	
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>2 093 719</b>	<b>2 074 815</b>
<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>1,47</b>	<b>1,46</b>
<b>Variation</b>	<b>-0,9%</b>	



### 3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

**La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.**

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement *via* l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

Covivio Hotels s'intègre pleinement dans le déploiement de la stratégie Nature de Covivio. En tant que filiale, elle bénéficie de l'expertise et de l'accompagnement de la Direction Développement Durable du Groupe. Elle partage les politiques et stratégies et s'efforce, par la mise en place d'actions spécifiques à ses activités, de participer à l'atteinte des objectifs du Groupe.

#### 3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques <sup>(1)</sup> et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

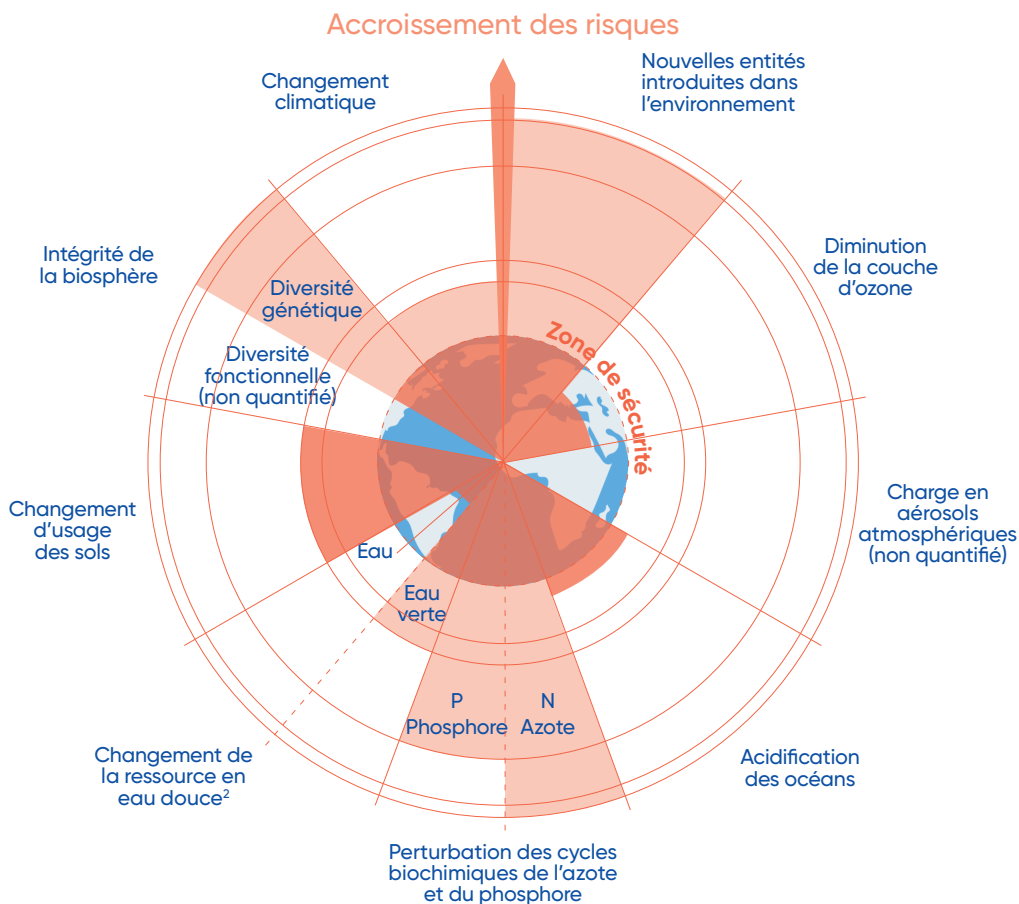
Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN <sup>(2)</sup>, etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable...) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

(1) IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action – Environment

(2) TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)

## Prise en compte des limites planétaires



<sup>2</sup> Utilisation de l'eau bleue (les lacs, les rivières et les nappes souterraines) / l'eau verte (humidité des sols).

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques <sup>(1)</sup> définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recourent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et

l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT <sup>(2)</sup>. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

### 3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : <https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html>

(2) <https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings>

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** <sup>(1)</sup> sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

### Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques) soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité

passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km<sup>2</sup> (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km<sup>2</sup> (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km<sup>2</sup> (soit la taille du 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km<sup>2</sup>.

### Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression <sup>(2)</sup>

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
<b>Utilisation et changement d'usage des écosystèmes</b>	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiètement et fragmentation	<b>Impact élevé</b>	Impact faible	<b>Impact élevé</b>	<b>Impact élevé</b>
<b>Surexploitation des ressources</b>	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
<b>Changement climatique</b>	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	<b>Impact élevé</b>	Impact faible	Impact faible	<b>Impact élevé</b>
<b>Pollution</b>	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	<b>Impact élevé</b>	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	<b>Impact élevé</b>	Impact faible	Impact faible	Impact faible
<b>Espèces invasives</b>	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10 % proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (113 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en 2025 dont 66% de réhabilitations).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées via la politique d'achats responsables.

A l'échelle de Covivio Hotels, compte tenu du faible de taux de rotation du portefeuille et d'un nombre réduit d'opérations de développement nouveaux ces dernières années, les résultats font ressortir deux principaux enseignements :

- La consommation d'énergie et d'eau des locataires est le sujet le plus matériel tant en amont (en raison des émissions de GES liées à ces consommations) qu'en aval ;
- Les impacts statiques des activités directes, liés au parc existant, sont relativement plus élevés que pour les autres activités en raison de la surface dudit parc et d'une activité de développement plus réduite ces dernières années permettant de réduire les impacts amont liés à la construction.

### Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)

(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois...), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

#### Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
<b>Eau superficielle</b>	<b>Élevée</b>	<b>Élevée</b>	<b>Élevée</b>
<b>Eau souterraine</b>	Moyenne	Moyenne	Moyenne
<b>Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion</b>	<b>Élevée</b>	Moyenne	Moyenne
<b>Qualité de l'eau</b>	Non évaluée	<b>Élevée</b>	<b>Élevée</b>
<b>Fibres et autres matériaux</b>	<b>Élevée</b>	Non évaluée	Non évaluée
<b>Protection contre les inondations et les tempêtes</b>	Moyenne	<b>Élevée</b>	<b>Élevée</b>
<b>Régulation du climat</b>	Élevée	Moyenne	Moyenne

#### Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (Global Biodiversity Score)**, lancé en 2020 par CDC Biodiversité <sup>(1)</sup>, s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m<sup>2</sup>, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA <sup>(2)</sup>) par km<sup>2</sup>, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km<sup>2</sup> représente 1 km<sup>2</sup> de biodiversité vierge qui a été détruit).

- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- ▶ Plus d'informations sur la méthode GBS ici : <https://www.cdc-biodiversite.fr/le-global-biodiversity-score/>
- ▶ Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

#### 3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux via l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE,

a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

#### Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
  - évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts via un travail documentaire et des ateliers d'experts
  - validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.
- ▶ Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature.

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés ([developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr))

### 3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes(SBM-3)

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■		Impact sur l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■			Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité ( <a href="https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite">https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite</a> )	✓			
	Risques	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regénéralisation...) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
		■	■		Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs

★ Réputation / Attractivité

🔄 Continuité des affaires

🧠 Bien-être physique et psychologique

🌍 Faune, Flore et environnement

← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

### 3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

<b>Périmètre d'application</b>	Toutes les activités (développement, exploitation – bureau, résidentiel, hôtels)	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction Pays</li> <li>● Direction du Développement Durable</li> <li>● Direction des Opérations</li> <li>● Comité de pilotage Nature</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International</li> <li>● Labels et certifications : BiodiverCity® Construction &amp; Life, EcoJardin, etc.</li> <li>● Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<p><i>Documents entre Covivio et</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité.</li> <li>● Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux.</li> <li>● La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).</li> </ul>	<p><i>ses parties prenantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, via cahiers des charges et chartes.</li> <li>● Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), via clauses vertes et comités propriétaire / locataires.</li> <li>● Investisseurs et parties prenantes financières.</li> </ul>

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du Science-Based Target Network et de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (éviter et réduire) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

La stratégie s'applique à toutes les activités du Groupe, en tenant compte des différences entre développement immobilier et exploitation d'actifs. Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

### Éviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers.

Le Groupe s'engage à :

- inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine
- éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles, en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets
- améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

**Lien avec les IRO :** Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles

### Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

**Lien avec les IRO :** Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau

### Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires
- développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire
- associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

**Lien avec les IRO :** amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs

#### 3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et plans d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	<b>Eviter</b> la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Intégration des résultats aux décisions d'investissement</li> <li>● Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception.</li> <li>● Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.</li> </ul>
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Anticipation des contraintes (permis, servitudes).</li> <li>● Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles).</li> <li>● Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces</li> </ul>
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Conformité réglementaire et baisse du risque juridique.</li> <li>● Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).</li> </ul>
2030 (court à moyen terme)	<b>Réduire</b> la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	<b>Contribuer</b> à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur).</li> <li>● Résilience accrue des actifs.</li> </ul>
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Qualité d'entretien et réduction des dégradations.</li> </ul>
<b>Cadres de référence</b>		Contribution à l' <b>Accord de Kunming-Montréal</b> : Cible 2 (restaurer 30% des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). <b>TNFD/SBTN</b> pour la gestion des risques/dépendances. <b>Taxonomie européenne</b> concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
<b>Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)</b>	À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.				



### 3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

#### Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)- (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m<sup>2</sup>, exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

#### Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

#### Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage

ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65% du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration.

### 3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

#### Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

#### Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

**Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité** : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

**S'impliquer dans des initiatives sectorielles** : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international <sup>(1)</sup>, une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs <sup>(2)</sup> et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

### 3.2.4.3.3 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : Le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, Asset Management, Property Management, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.

- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.

- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie via un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, via le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

### 3.2.4.3.4 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines** : en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement** : les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements** : la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet.

### 3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Éviter la dégradation des habitats naturels</b>	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline <b>N</b>	Fin 2025 et permanent	Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet)
	Groupe - Exploitation	100% du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels <b>N</b>	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) <b>N</b>	Permanent	100% des opérations hôtels consistent en des rénovations
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30% des Capex de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation <b>N</b>	Fin 2028	

(1) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

(2) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf>

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Contribuer à la nature en ville</b>	Groupe - Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90% des nouvelles constructions <b>N</b>	Fin 2025 et permanent	Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet)
	Groupe - Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe <b>N</b>	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe - Corporate	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur <b>N</b>	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 via la préparation de la stratégie Nature
	Groupe - Corporate	100% des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) <b>N</b>	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe - Développement	Inclusion d'écologues dans 100% des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité <b>N</b>	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe - Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires <b>N</b>	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

**N** Objectif Stratégie Nature

### 3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

#### 1. Éléments méthodologiques

**Périmètre** : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024, classifiés selon la typologie suivante :

- 510 sites dits « commerciaux », couvrant les bureaux avec des implantations en France, Italie et Allemagne et les hôtels
- 1 131 sites dits « résidentiels » situés en Allemagne (regroupements effectués à l'échelle de quartiers).

Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90% des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

**Définition des zones de biodiversité sensible** : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

**Méthodologie** : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

**Étape 1** : Collecte des informations

- Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région).
- Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.

**Étape 2** : Analyse et traitement des informations

- Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence.
- Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1).
- Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).

**Étape 3** : Formalisation du rapport d'étude

**2. Résultats**

Sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio, plus de 25% se situent dans ou à moins de 500 m d'une aire protégée et 17% supplémentaires se situent entre 500 m et 1 km d'une aire protégée. **Au total, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée.** Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.** Dans un premier temps, les résultats sont présentés en proportion de nombre de sites et non en surface pour avoir une vision globale de l'exposition de Covivio à des sites ayant potentiellement un impact négatif sur les zones sensibles en termes de biodiversité.

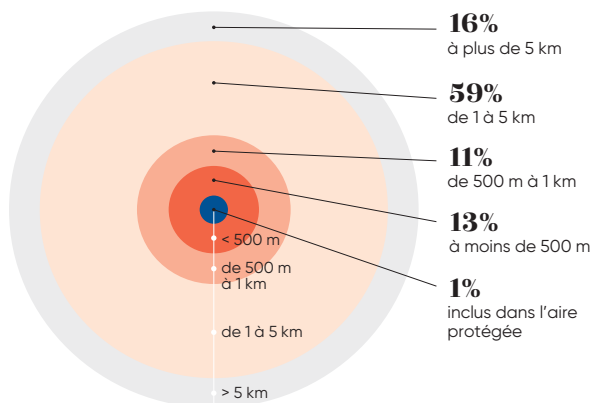
Cinq sites se situent spécifiquement au sein d'une aire protégée :

- trois sites en France
- un site en Grande Bretagne
- un site en Allemagne.

Il s'agit notamment d'hôtels et d'actifs résidentiels.

À l'échelle européenne, la majorité des actifs de Covivio (plus de 900 sites soit 58%) se situent à plus d'1 km d'une zone protégée mais seulement 7% à plus de 5 km.

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0,3% (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m <sup>2</sup> - 0,3%
< 500 mètres	415 actifs - 17,9%	1 230 000 m <sup>2</sup> - 17,9%
500 - 1km	278 actifs - 16,9%	860 000 m <sup>2</sup> - 12,5%
1 - 5km	826 actifs - 50,3%	3 700 000 m <sup>2</sup> - 53,7%
>5km	117 actifs - 7,1%	1 080 000 m <sup>2</sup> - 15,6%



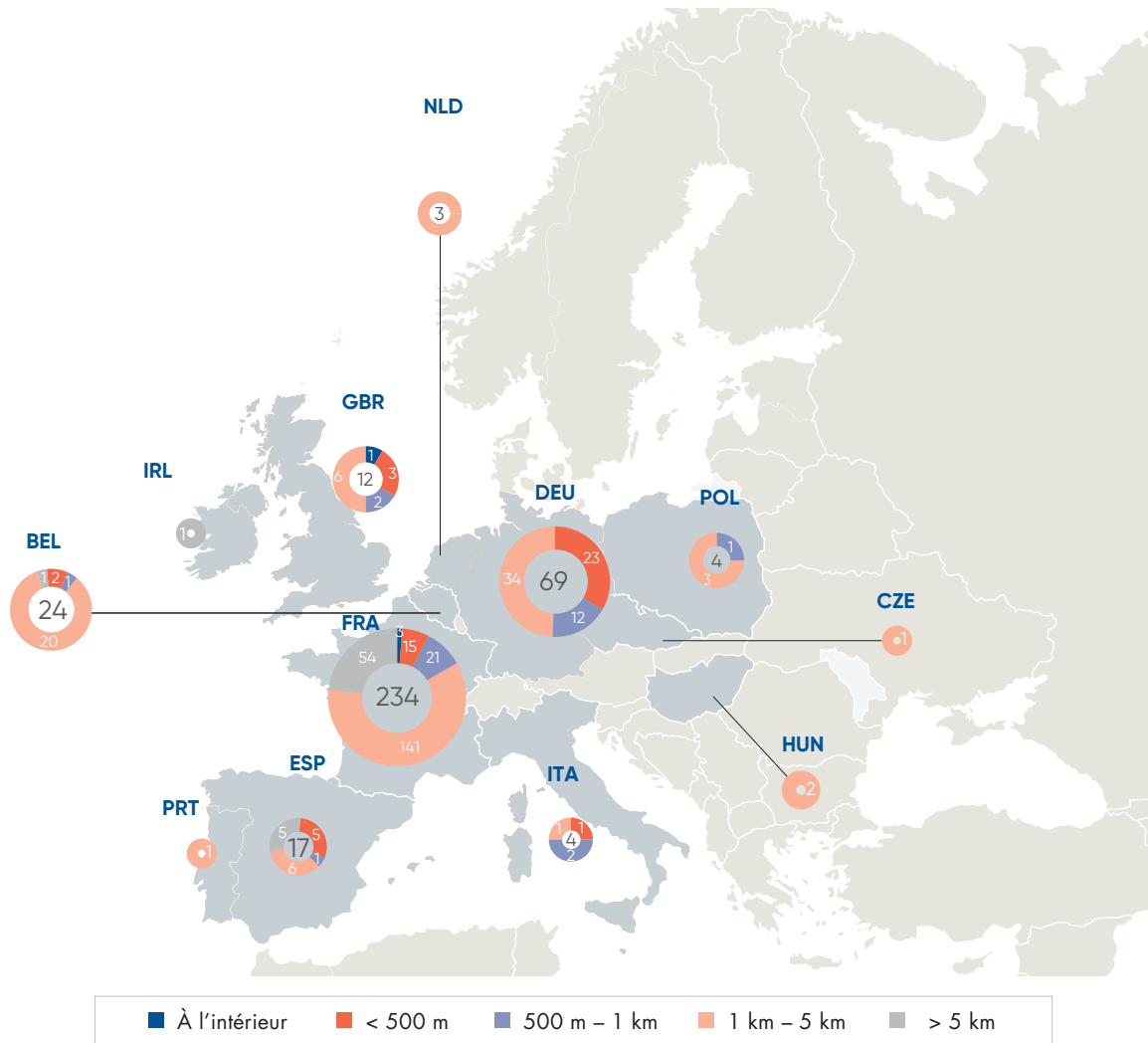
Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégées et selon les pays



### Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué <sup>(1)</sup> relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels détenus en murs et fonds dès 2024. A la suite de cette revue, aucun hôtel ne répond à la totalité des critères mentionnés ci-dessus mais certains hôtels feront l'objet d'une analyse approfondie afin d'identifier les potentielles mesures additionnelles à mettre en oeuvre pour les aligner..

(1) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202302486](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486)

### 3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

#### 3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

La gestion des déchets est devenue un enjeu majeur pour les établissements hôteliers soucieux de réduire leur impact environnemental. Elle est encadrée par des réglementations strictes visant à minimiser l'impact environnemental. Le décret n°2016-288 du 10 mars 2016 impose aux hôtels produisant plus de 1 100 litres de déchets par semaine de trier et de faire collecter cinq flux distincts : papier, métal, plastique, verre et bois. La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (dite loi AGEC), adoptée en 2020, renforce ces exigences en imposant à compter de 2024 aux restaurants de plus de 20 couverts de trier leurs biodéchets (les déchets alimentaires). Les huiles alimentaires usagées (HUA) représentent une catégorie de déchets dangereux en raison de leur potentiel de pollution des sols et des eaux. Les professionnels de l'hôtellerie-restauration générant plus de 60 litres de déchets dangereux par an, y compris les huiles alimentaires, doivent les trier et les faire collecter par une entreprise agréée par le préfet.

Depuis février 2022, les hôtels, restaurants et autres établissements recevant du public doivent mettre à disposition des fontaines à eau accessibles à leurs visiteurs et employés, et ne peuvent plus distribuer de bouteilles d'eau en plastique.

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■	Exploitation : La gestion des déchets est un enjeu important dans le secteur hôtelier (restauration)	✓			
			■	■	Développement : L'impact est lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épouséement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Les déchets de chantier s'ajoutent à cet impact	✓			
			■	■	Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques			■	Exploitation : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coût additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
				■	Exploitation : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple). Ce risque est renforcé dans l'hôtellerie, avec un risque de réputation encore plus important compte tenu de l'aspect commercial.				
			■		Développement : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
	■	■		Développement : Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur.					

€ Financier / Obsolésence des actifs

★ Réputation / Attractivité

⚙ Continuité des affaires

💓 Bien-être physique et psychologique

🌍 Faune, Flore et environnement

← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

### 3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Toutes les activités (développement, opérations)	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction du Développement.</li> <li>● Direction des Opérations.</li> <li>● Direction de Covivio Hotels.</li> <li>● Direction du Développement Durable.</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets.</li> <li>● FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020).</li> <li>● FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015).</li> <li>● FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022).</li> <li>● DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012).</li> <li>▶ IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);</li> </ul>	
	<b>Documents entre Covivio et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires</li> <li>● Documents internes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs...</li> <li>● Salariés de Covivio.</li> </ul>

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

#### Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

**Lien avec les IRO :** Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire

#### Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

#### Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

**Lien avec les IRO :** Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets

### 3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées ci-après sont spécifiques aux différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et les gestionnaires, le sujet étant très lié à la politique RSE Corporate des enseignes. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels (services travaux) et suivie dans le cadre du Comité de suivi Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
<b>Accélérer la transition vers l'économie circulaire</b>	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBKA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
<b>Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets</b>	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation



### 3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

### Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules: matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysés en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés via des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

### Différents modes de traitement des PEMD

- vertueux		>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	>>>	+ vertueux
<b>ÉLIMINATION</b>		<b>VALORISATION</b>										<b>RÉEMPLOI</b>			
Stockage Incinération sans valorisation énergétique		Valorisation énergétique		Valorisation matière				Usage identique							
		Incinération avec valorisation énergétique		Remblaiement Conversion de déchets en combustibles		Recyclage Réutilisation Régénération Compostage									

### Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

### Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

### Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBKA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

#### 3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

#### Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage <sup>(1)</sup> nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie <sup>(2)</sup>.

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

#### Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris

Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé).

Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018

(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

### Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

### Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la direction du développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit

également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25% du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre (The Line à Paris 8<sup>e</sup> et Monceau à Paris 17<sup>e</sup>).

### Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

#### Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances.

#### Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO<sub>2</sub> et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site. Plus d'informations dans le [Livre blanc Rénovation hôtelière](#).

### Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

### Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou <i>via</i> un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou <i>a minima</i> dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

### Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

#### ► Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct, et ceci d'ici fin 2026. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

**Périmètre : Hotels M&F** : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86% à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Tous les immeubles de siège du Groupe sont équipés de fontaines à eau et ont de la vaisselle réutilisable à disposition des collaborateurs. Cette démarche s'accompagne d'une sensibilisation des collaborateurs sur le sujet, notamment pour les encourager à opter pour des emballages réutilisables lors de leurs repas, ce type de déchets étant un des principaux flux identifiés sur les immeubles de bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.



► **Lutter contre le gaspillage alimentaire (Périmètre : Hôtels WIZIU)**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WIZIU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

► **Développer un approvisionnement durable**

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière

- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons, communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

### 3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif.

La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement (redéveloppement). Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Accélérer la transition vers l'économie circulaire</b>	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1 <sup>er</sup> )
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...); et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser ( <i>in-situ</i> ou <i>ex-situ</i> ) 30% des matériaux (calcul en masse) <b>N</b>	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays <b>N</b>	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
<b>Optimiser la gestion des ressources et déchets</b>	Développement (bureaux et résidentiel)	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations <b>N</b>	Fin 2026	
	Développement (bureaux et résidentiel)	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). <b>N</b>	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) <b>N</b>	Fin 2028	Pour les sujets liés à l'économie circulaire sur les projets de développement, se référer à l'ESRS E5 du DEU de Covivio
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m <sup>2</sup> construit <b>N</b>	Fin-2030 et permanent	
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;		
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	Réalisé
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Pratique généralisée sur une majorité d'hôtels à ce jour
	Exploitation- Hôtels	Suivi du poids et du volume des déchets recyclables et non recyclables via le label Green Key, avec définition d'un objectif pluriannuel en poids et en volume dès 2025		Avec Green Key, les données pourront être consolidées

**N** Objectif Stratégie Nature



### 3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

#### 3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

##### 3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux - DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques)). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire via bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

##### 3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers les DIB (déchets industriels banals).

##### Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

##### Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

##### Spécificités sectorielles

- **Hôtels** : proportion élevée de biodéchets (petits-déjeuners, restauration), réduction progressive des plastiques à usage unique, flux additionnels possibles (textiles).

##### Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

##### 3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire via bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Covivio n'est pas concerné par la production de déchets radioactifs.

### 3.2.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action. Les indicateurs sont collectés au niveau des immeubles et consolidés au niveau Groupe.

Le tableau qui suit présente la couverture du périmètre (m<sup>2</sup>, nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m<sup>2</sup>). La tendance 2025 confirme une amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) et des taux de valorisation stables autour de 30% selon les pays. Un taux toutefois en baisse cette année en raison d'une augmentation du périmètre de reporting et le fait que certains hôtels n'ont pas la distinction dans leur reporting.

DECHETS - Production totale (tonnes)	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN M&F		TOTAL PORTEFEUILLE	
			2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			409 430	411 657	721 534	1 161 059
Couverture du périmètre (%)			72%	83%	43%	72%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			25/54	38/50	49/279	212/268
Proportion de données estimées			26%	40%	36,9%	50,0%
<b>Total déchets dangereux (tonnes)</b>			-	-	-	-
<b>Intensité déchets (kg/m<sup>2</sup>)</b>			<b>8,0</b>	<b>7,5</b>	<b>8,7</b>	<b>9,3</b>
<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>			<b>3 271</b>	<b>3 072</b>	<b>6 284</b>	<b>10 849</b>
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	1 432	1 066	2 477	3 071
<b>soit en %</b>			<b>44%</b>	<b>35%</b>	<b>39%</b>	<b>28%</b>
<b>Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production totale de déchets extrapolée			4 573	3 700	17 432	14 998

### 3.2.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.

- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains. Covivio ne réalise pas d'estimation complète des coûts financiers anticipés résultant des risques et impacts matériels liés à ces enjeux.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

## 3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte <sup>(1)</sup>. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des roadshows, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (EU Taxonomy), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

### 3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm – DNSH*) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio Hotels applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio Hotels ne recourt pas à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio Hotels peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental <sup>(1)</sup>	KPI concernés
<b>Activités immobilières</b>			
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE <sup>(2)</sup>	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : Equipements favorisant l'efficacité énergétique Bornes de recharge pour véhicules électriques Gestion de la performance énergétique Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
<b>Autres activités éligibles</b>			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre de l'objectif d'atténuation pour qualifier l'alignement.

(1) <https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-lafinance durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable>

### Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué <sup>(1)</sup> relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'action. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3.

#### Éligibilité du Chiffre d'affaires et des Capex

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio Hotels à la taxonomie est de 100%, dont 66,8% au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité d'exploitation hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio Hotels, 100 % de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat.

#### Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio Hotels est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenant au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID <sup>(2)</sup> (France) et l'ESG Index Deepki <sup>(3)</sup> pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays <sup>(4)</sup> (source ZEBRA)) ;

2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Hôtels (Covivio Hotels)
<b>Objectif d'atténuation du changement climatique</b>	
Activité 7.7 – Acquisition et détention	40,2%
<b>Total CA aligné sur activités immobilières</b>	<b>40,2%</b>
<b>Soit</b>	<b>92 688 464€</b>
vs. 2024	31,9%

(1) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202302486](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486)

(2) [https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716\\_Taxinomie\\_OID\\_01.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID_01.pdf)

(3) <https://index-esg.com/>

(4) <https://zebra-monitoring.enerdata.net/>

### Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni (-10%).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements du Groupe Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du processus de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

### Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux Capex éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les Capex liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84 % tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CapEx relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses Capex alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
<b>Type de CAPEX</b>	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
<b>Critère de contribution</b> (voir ci-dessous pour les DNSH à respecter)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **85,8%** des CAPEX de Covivio Hotels étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 11,2 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (activités 7.3 à 7.6 et 9.3; vs. 5M€ en 2024), soit 12,8% des CAPEX totaux.

### Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	% CAPEX alignés
Activité 7.2 – Rénovation d'immeubles existants	4,5%
Activités 7.3 à 7.6 – Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	12,7%
Activité 7.7 – Acquisitions, Capex sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs <sup>(1)</sup>	68,5%
Activité 9.3 – Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%
<b>Total (hors doubles comptages)</b>	<b>85,8%</b>

(1) Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.

## Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées

et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID <sup>(1)</sup> pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3.2.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait.

## Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio Hotels (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio Hotels. Si Covivio Hotels n'a pas identifié de CAPEX de développement alignés en 2025, l'analyse suivante intègre cette activité :

DNSH	Activités	Principaux prérequis <sup>(2)</sup>	Vérification de l'alignement
<b>Prévention et maîtrise de la pollution</b>	71, 72, 73	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (71, 72). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	<b>Pour les développements :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits.</li> <li>● Etude des sols et état des risques et pollutions</li> <li>● Charte chantier à faibles nuisances</li> <li>● Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire <sup>(3)</sup>. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m<sup>3</sup> et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO<sub>2</sub>). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH.</li> </ul> <b>Pour les actifs en exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.</li> </ul>
<b>Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines</b>	71, 72	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (71)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie.</li> <li>● Fiches techniques des équipements.</li> <li>● Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).</li> </ul>
<b>Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes</b>	71	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Etude préalable des sols</li> <li>● Etude d'impact écologique pour les grands projets</li> <li>● Engagement Zéro Artificialisation nette</li> </ul>
<b>Transition vers une économie circulaire</b>	71, 72	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Suivi des déchets de chantier</li> <li>● Fixation d'objectifs en amont du projet</li> <li>● Diagnostic PEMD en cas de démolition</li> <li>● Etude d'adaptabilité et de démontabilité.</li> </ul>

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRs correspondants (E1 à E5).

## Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes

directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

(1) 1621\_240117\_Guide\_des\_actions\_adaptatives\_au\_changement\_climatique.pdf

(2) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(3) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : <https://www.taloe.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcd4dfc402>

L'analyse conduite à l'échelle du Groupe Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en

œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corrruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact – niveau avancé)*, Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.

### Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
<b>Atténuation du changement climatique</b>	13,3%	33,2%	85,8%	100%
<b>Adaptation au changement climatique</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Ressources aquatiques et marines</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Économie circulaire</b>	0%	0%	0%	5,2%
<b>Pollution</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	0%	66,8%	0%	0%
<b>TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>13,3%</b>	<b>100%</b>	<b>85,8%</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE</b>	<b>40,2%</b>	<b>33,2%</b>	<b>85,8%</b>	<b>100%</b>
	<b>(/activités immo)</b>	<b>(climat)</b>		

#### Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio Hotels intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans le Green Financing framework de Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 à 7.6 et 7.7 (objectif atténuation). Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 3,9 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétique sur des actifs non éligibles au Green Bond sont financés dans le cadre des green bonds, soit 4,4 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 80,7%.

#### 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,2 Mds€ et 1,45 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (vs. 64% en 2024).

##### 3.2.6.2.1 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

- 1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi (*Science Based Targets initiatives*)

- 2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
- 3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

##### 3.2.6.2.2 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio Hotels a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélectionnés sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio Hotels. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

### 3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité	Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et objectifs fixés pour la prochaine année de référence	
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio Hotels : 36% (35,7% en N-1)	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE a minima classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie <sup>(1)</sup> )	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 (analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE), 3.3.1.3 (relations collaborateurs et dialogue social), 3.3.1.5 (rémunération et écarts de rémunération), 4.2.6.9 (imposition), 3.3. (Droits Humains).

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son [site Internet](#).



## 3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

S1- Effectifs propres	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	S3 - Communautés affectées	S4 – Clients et utilisateurs finaux
Raison d’Être			
Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature			
Politique Droits Humains			
Charte Ethique			
Procédure d’alerte			
Dispositifs Santé Sécurité, protection des données			
Charte Achats Responsables			
Charte de la Diversité Accord Egalité professionnelle et Diversité	Dispositions prises dans le cadre des chantiers: ● Charte chantiers à faibles nuisances ● Clauses dans les contrats ● Mise à disposition d’outils de communication		Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires)
Accord Qualité de Vie au Travail			

### Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients...) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme.
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains.
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises.
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales.
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011).
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030).
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010.

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

### Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

### Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZIU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

- ▶ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

### Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

### Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaîne de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux - S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les

risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
<b>Identification et évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Étude de double matérialité (ESRS 2)</li> <li>Évaluations fournisseurs via EcoVadis</li> <li>Veille « 360° » sur controverses Droits Humains</li> <li>Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier</li> </ul>	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
<b>Prévention et atténuation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance)</li> <li>Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances)</li> <li>Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clause RSE dans les appels d'offres</li> <li>Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs</li> </ul>	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
<b>Remédiation et recours</b>	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains</li> </ul>	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
<b>Suivi et amélioration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles</li> <li>Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés)</li> <li>Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024</li> </ul>	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

### Détails par catégorie de parties prenantes

#### S1 – Effectifs propres :

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel via la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Éthique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

Dans le périmètre hôtelier, la filiale WiZiU s'engage à promouvoir et respecter les Droits Humains fondamentaux à travers une charte éthique, diffusée systématiquement à chaque embauche. Depuis juillet 2025, la charte éthique est intégrée au SIRH (Système d'information ressources humaines), permettant une diffusion digitale et un suivi par établissement. Cette solution garantit traçabilité et accessibilité immédiate via la plateforme SIRH, illustrant la volonté de WiZiU d'agir de manière responsable et transparente. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Éthiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

#### S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables.
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges.
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier.
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers.
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

### S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

### Indicateurs et objectifs (MDR-T)

#### Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
<b>Périmètre des salariés de Covivio</b>	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective – Périmètre Hôtels en exploitation	94%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique – Périmètre immobilier France	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes) – Périmètre Hôtels en exploitation	6
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0 €
<b>Périmètre des parties prenantes externes : S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur</b>	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	88% en France – section 33242
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de <i>whistleblowing</i>	0
<b>Périmètre des parties prenantes externes : S3 – Communautés affectées</b>	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
<b>Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux</b>	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux <i>via</i> le dispositif de <i>whistleblowing</i>	0

#### Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la

### S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.



### 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliquer la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés de Covivio Hotels.

Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc.

#### 3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio Hotels (périmètre et indicateurs)

Dans l'ESRS S1, le périmètre de reporting relatif au capital humain couvre tous les employés dont Covivio Hotels a contractuellement la responsabilité. Sont exclus, tous les salariés des hôtels détenus en bail. Pour les hôtels détenus en murs et fonds, la responsabilité est déterminée par le type de contrat signé avec l'exploitant de l'actif. Le tableau ci-après présente les différentes typologies d'effectifs présents chez Covivio Hotels.

##### Typologies de salariés par activité

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
WiZiU Hôtels détenus en murs et fonds	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	4 pays	Contrat de travail en contrat de management indirect	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	2 pays	Contrat de management inversé : les effectifs sont des salariés du gestionnaire	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	N/A

##### Répartition géographique

Pays	Nombre de collaborateurs au 31/12/2025
Allemagne	672
France	1265
Italie	-
Luxembourg	4
Espagne	2
Belgique	375
Irlande	102
<b>Total</b>	<b>2420</b>

##### Répartition par genre

Genre	Nombre de collaborateurs au 31/12/2025
Femmes	1289
Hommes	1131
Autres	0
Non communiqué	0
<b>Total</b>	<b>2420</b>

##### Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Contrats à durée indéterminée (CDI)	997	923	0	0	1920
Contrats à durée déterminée (CDD)	146	84	0	0	230
Minijobs (Allemagne)	30	42	0	0	72
Contrats à heures non garanties	0	0	0	0	0
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	116	82	0	0	198
<b>TOTAL</b>	<b>1289</b>	<b>1131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2420</b>

### Les différents types de contrats :

● **Contrats directs** : conclus par Covivio Hotels ou WIZIU, filiale de Covivio Hotels

- Sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI, CDD, contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ; en ce cas, Covivio Hotels ou WIZIU est l'employeur direct qui recrute, rémunère, etc.
- Sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.

● **Contrats en gestion déléguée** : conclus par un gestionnaire de Covivio Hotels et relevant de l'activité hôtelière (exploitation d'un fonds de commerce) dans le cadre d'une détention en murs et fonds. Dans ce cas, Covivio Hotels ne gère pas directement les salariés : ils sont recrutés et, payés par le gestionnaire, lequel dispose d'un pouvoir disciplinaire sur les effectifs. Covivio Hotels exprime des recommandations auprès des gestionnaires afin d'être le plus en ligne possible avec ses politiques RH et Droits Humains.

● **Contrats de management inversé** : également conclus par un gestionnaire de Covivio Hotels et relevant de l'activité murs et fonds. Dans ce cas, le gestionnaire de l'hôtel devient l'employeur unique des salariés. Toutes les responsabilités liées aux ressources humaines (le recrutement, la formation, la gestion quotidienne du personnel) sont prises en charge par le gestionnaire.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026.

### Informations sur l'effectif salarié

	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Covivio Hotels (y compris WIZIU)		%	Taux de couverture	
		2024	2025	2024	2025			
<b>Effectif total reporté par genre</b>	<b>Nombre d'employés (CAP Inclus)</b>	<b>583</b>	<b>860</b>	<b>1569</b>	<b>2414</b>		<b>100%</b>	
	Hommes	297	396	760	1131	47%	-	
	Femmes	286	464	810	1283	53%	-	
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>	<b>Diversity-Emp</b>	<b>France</b>	<b>508</b>	-	<b>508</b>	<b>1265</b>	<b>52%</b>	<b>91%</b>
		Hommes	262	-	262	600	47%	-
	Femmes	246	-	246	665	53%	-	
	<b>102-8</b>	<b>Belgique</b>	<b>75</b>	-	<b>214</b>	<b>375</b>	<b>16%</b>	<b>91%</b>
		Hommes	35	-	119	174	46%	-
		Femmes	40	-	96	201	54%	-
		<b>Allemagne</b>	-	-	<b>750</b>	<b>672</b>	<b>28%</b>	<b>91%</b>
		Hommes	-	-	333	308	46%	-
		Femmes	-	-	417	364	54%	-
		<b>Irlande</b>	-	-	<b>97</b>	<b>102</b>	<b>4%</b>	<b>45%</b>
Hommes		-	-	46	49	48%	-	
Femmes	-	-	51	53	52%	-		

Au 31 décembre 2025, Covivio Hotels comptait à son siège social 24 collaborateurs (11 femmes, 13 hommes), tous à temps plein, dont 22 en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels est présentée au chapitre 3.3 du document d'enregistrement universel de Covivio, dans le reporting de l'UES France.

### Informations sur les effectifs non- salariés

	Covivio hotels 2025				
	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
<b>Effectif non- salarié</b>					
Étudiants stagiaires	17	12	0	0	<b>28</b>
Travailleurs temporaires	258	302	0	0	<b>560</b>
Travailleurs indépendants	12	21	0	0	<b>33</b>
Directeurs exécutifs	0	1	0	0	<b>1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>286</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>622</b>
<b>Part des non-salariés dans l'effectif total</b>	18%	23%	0%	0%	26%

### 3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux salariés propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	→			CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts	■			Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)	✓			
		■			Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances	✓			
		■			Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
	Risques	■			Impact positif : Amélioration du bien-être des salariés				
		■			Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité Risques liés au travail de nuit ( sécurité et santé à moyen et long terme)	✓	■		
		■			Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
		■			Risque financier et/ou réputationnel en cas de non-respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
		■			Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			
Opportunités	■			Marque employeur : WiziU, la mise en place de la plateforme augmente l'attractivité					

Financier / Obsolescence des actifs   
 Réputation / Attractivité   
 Continuité des affaires   
 Bien-être physique et psychologique   
 Faune, Flore et environnement   
 ← Amont / □ Opérations directes / → Aval

### 3.3.1.3 Politiques liées aux salariés propres (S1-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Les salariés du siège social de Covivio Hotels, les salariés des actifs détenus en murs et fonds	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direction des Ressources Humaines Groupe et Direction Ressources Humaines WiziU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation</li> <li>• Direction de Covivio Hotels</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)</li> <li>• Principes directeurs des Nations Unies (UNGP)</li> <li>• Charte de la Diversité (signataire depuis 2010)</li> <li>• Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011)</li> <li>• Objectifs de Développement Durable (ODD)</li> <li>• Normes nationales (Code du travail)</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<b>Documents entre Covivio et</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Livret d'accueil</li> <li>• Charte Éthique</li> <li>• Accord Qualité de Vie au Travail</li> <li>• Portail Covivio Academy</li> <li>• Accord Égalité professionnelle WiziU</li> <li>• Accord Handicap WiziU</li> </ul>	<b>ses parties prenantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salariés de Covivio Hotels et salariés des hôtels détenus en murs et fonds</li> </ul>

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe.

Covivio Hotels opère dans le secteur hôtelier européen en exploitant des hôtels soit directement par la filiale WiziU, soit par des gestionnaires tiers sous contrat de marque.

Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Les politiques présentées dans cette section s'appliquent au périmètre des hôtels exploités en murs et fonds soit directement par la filiale WiziU, soit par d'autres exploitants. Elles visent en particulier les salariés et, dans un certain nombre de cas (précisés) également les non-salariés. Les hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels sont majoritairement sous contrat avec une marque.

**Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en oeuvre sur les différents périmètres.**

### Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio Hotels, WiZiU et les gestionnaires tiers mettent en oeuvre des politiques destinées à renforcer leur attractivité dans un marché structurellement tendu. Cela passe par la valorisation de la marque employeur, la digitalisation du recrutement, la transparence des processus, des pratiques non-discriminatoires et un cadre d'emploi durable. L'objectif est de sécuriser les compétences clés nécessaires à la performance opérationnelle et à l'expérience client, essentielles dans l'hôtellerie.

*Lien avec les IRO : Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

### Développer les compétences

Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers déploient une politique structurée de formation continue et de développement des compétences techniques, comportementales et managériales. Les dispositifs s'adaptent aux exigences du secteur : conformité réglementaire (ERP, sécurité), maîtrise des outils numériques, montée en compétences opérationnelles, excellence de service et formation à l'inclusion. Cette approche soutient l'employabilité durable des collaborateurs et accompagne les transitions du secteur.

*Lien avec les IRO : Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

### Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents

Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

*Lien avec les IRO : Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme, développement de la marque employeur*

### Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en place des mesures de prévention des risques professionnels et psychosociaux adaptées aux spécificités des établissements : ergonomie, formation sécurité, prévention RPS, dispositifs d'écoute, DUERP, équipements innovants, charte de déconnexion, adaptation des postes et couverture sociale renforcée. L'ambition est d'offrir un environnement sécurisé, stable et soutenant, essentiel à la performance opérationnelle et à la protection de la santé.

*Lien avec les IRO : Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

### S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio Hotels et les gestionnaires agissent pour garantir un environnement de travail respectueux et exempt de discrimination. La politique couvre l'égalité professionnelle, la non-discrimination, la diversité générationnelle, l'inclusion du handicap (accord spécifique WiZiU), et le recours à des dispositifs d'alerte et de prévention. Les pratiques combinent formations, partenariats, sensibilisations et politiques de recrutement inclusives. Cette démarche vise à renforcer la richesse des équipes et à favoriser l'innovation et la cohésion.

*Lien avec les IRO : Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

### Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio Hotels maintient un dialogue social régulier et constructif avec les instances représentatives du personnel, en cohérence avec les obligations sociales locales. Les politiques visent à assurer un climat de confiance, à anticiper les attentes et à prévenir les tensions sociales. Elles s'appuient sur des dispositifs d'écoute (enquêtes, remontées terrain, échanges locaux), des accords collectifs et un management de proximité.

*Lien avec les IRO : Continuité de l'activité, bien-être des collaborateurs*

#### Focus WiZiU : une politique RH centrée sur l'humain et l'innovation

Sur le périmètre d'hôtels exploités par WiZiU, la politique Ressources Humaines s'inscrit dans une dynamique d'innovation et d'engagement humain, visant à attirer, fidéliser et développer les talents dans un environnement stimulant et inclusif. Les priorités s'articulent autour de quatre piliers principaux :

- Égalité, diversité et inclusion : WiZiU s'engage à promouvoir l'égalité femmes/hommes, à valoriser la diversité et à créer un environnement inclusif où chacun peut s'épanouir et contribuer pleinement.
- Un cadre de travail respectueux et stimulant : priorité donnée au bien-être, à la collaboration et à la qualité de vie au travail, avec des pratiques favorisant la créativité et la performance.
- Gestion proactive des carrières et des compétences : intégration d'outils digitaux pour optimiser le recrutement, programmes de formation sur mesure et accompagnement individualisé pour soutenir l'évolution professionnelle.
- Stabilité et reconnaissance : contrats durables privilégiés, politique de rémunération transparente.

Ces engagements visent à renforcer l'attractivité de WiZiU, à fidéliser les talents et à bâtir une organisation résiliente et innovante, capable de relever les défis du secteur hôtelier tout en répondant aux aspirations des équipes.



### 3.3.1.4 Plan d'action lié aux salariés propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
<b>Attirer des talents en phase avec la stratégie</b>	Offrir une expérience candidat qualitative et un cadre d'emploi durable	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents		Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
<b>Développer les compétences</b>	Accompagner et former pour renforcer les compétences	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
<b>Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents</b>	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	% de collaborateurs ayant réalisé l'entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités interne	Réduction du turnover, parcours de carrière
	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation		Part de salariés éligibles aux congés familiaux	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales			Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours,
	Assurer une politique de rémunération attractive		Ratios d'équité	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi,
<b>Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail</b>	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	Taux d'accidents du travail	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, Prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
<b>S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion</b>	Instaurer des pratiques et procédure visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	Nombre de plaintes en matière de discrimination et droits humains	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers • Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateur bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
<b>Favoriser l'engagement et le dialogue social</b>	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH DRH WIZIU	Résultats des enquêtes d'engagement	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

### 3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

#### Offrir une expérience candidat qualitative et un cadre d'emploi durable

Covivio Hotels évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité. Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents en phase avec la stratégie du Groupe. Cette approche est harmonisée pour le siège social de Covivio Hotels et pour WiZiU. Pour les hôtels en murs et fonds gérés par d'autres gestionnaires, les processus ne sont pas homogènes, mais les enjeux restent identiques : attirer les talents, garantir des conditions de travail équitables et favoriser la fidélisation.

#### 1) Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le contrat à durée indéterminée (CDI), symbole de stabilité et de confiance, est la forme privilégiée de relation de travail au sein de Covivio Hotels, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le recours aux contrats à durée déterminée (CDD) et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroûts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable. Sur le périmètre français des hôtels en murs et fonds, 93% <sup>(1)</sup> des établissements disposent d'une politique d'attractivité. Celle-ci est majoritairement déployée par les marques.

#### WiZiU : une marque employeur intégrée au processus de recrutement

Afin de soutenir son développement opérationnel et sa capacité à recruter dans un marché de l'emploi particulièrement concurrentiel, WiZiU a structuré une véritable marque employeur, pour valoriser son identité et ses valeurs dans un contexte multimarque.

Depuis 2024, un site carrières dédié a permis de créer une vitrine attractive pour les métiers hôteliers, en mettant en avant la culture WiZiU, les avantages proposés et la qualité de vie au travail. Cette vitrine participe à moderniser l'image des métiers hôteliers et à rendre visibles les engagements de WiZiU en matière de qualité de vie au travail, de formation et d'évolution professionnelle.

Cette dynamique est soutenue par plusieurs actions concrètes visant à élargir et professionnaliser les canaux de recrutement :

- Création d'un compte LinkedIn WiZiU, permettant d'être proactif dans la recherche de candidats, de valoriser les équipes et de diffuser les offres plus largement.
- Développement de partenariats avec des plateformes spécialisées dans le recrutement hôtelier, telles que Journal des Palaces et Hosco, afin de cibler efficacement des profils qualifiés.
- Mobilisation des réseaux hôteliers existants, facilitant les mises en relation, les recommandations et la visibilité des offres au sein de la profession.
- Collaboration renforcée avec des institutions comme France Travail, pour toucher un large public de candidats et favoriser l'insertion professionnelle dans les métiers opérationnels.

Indicateurs clés	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)
Part de CDI dans l'effectif total	88%	79%

Répartition des effectifs par type de contrat (GRI- 102-8)	WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		%	Taux de couverture
	2024	2025	2024	2025		
<b>Effectif total reporté par genre</b>						
<b>Nombre d'employés (CAP Inklus)</b>	583	860	1569	2414		100%
<b>CDI</b>	<b>525</b>	<b>759</b>	<b>1152</b>	<b>1914</b>	<b>79%</b>	<b>100%</b>
Hommes	278	349	575	923	48%	100%
Femmes	247	410	577	991	52%	100%
<b>CDD</b>	<b>23</b>	<b>69</b>	<b>140</b>	<b>230</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
Hommes	8	29	69	84	37%	100%
Femmes	15	40	71	146	63%	100%
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>						
<b>Minijobs <sup>(2)</sup> (Allemagne)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>72</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
Hommes	0	-	38	42	58%	100%
Femmes	0	-	46	30	42%	100%
<b>CAP</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>193</b>	<b>198</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>
Hommes	11	15	77	82	41%	100%
Femmes	24	17	116	116	59%	100%
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>						
<b>Temps plein</b>	<b>536</b>	<b>706</b>	<b>1294</b>	<b>1869</b>	<b>77%</b>	<b>100%</b>
Hommes	284	357	665	943	50%	100%
Femmes	252	349	629	926	50%	100%
<b>Temps partiel</b>	<b>47</b>	<b>154</b>	<b>275</b>	<b>545</b>	<b>23%</b>	<b>100%</b>
Hommes	13	36	104	183	34%	100%
Femmes	34	118	171	362	66%	100%

(1) Taux de couverture : 73%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

(2) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

## 2) Sélectionner : un processus de recrutement transparent et adapté

Covivio Hotels met en œuvre un processus de recrutement fondé sur la transparence et la qualité de l'expérience candidat. Le siège de Covivio Hotels et sa filiale WiZiU disposent respectivement d'un processus structuré qui garantit une expérience cohérente. Dans les hôtels en murs et fonds gérés par d'autres gestionnaires, les pratiques varient, mais les enjeux restent analogues : attirer les talents, garantir l'équité et favoriser la fidélisation.

### Un parcours structuré pour les recrutements au siège Covivio Hotels

Pour les salariés corporate, la procédure suit les standards du Groupe. Elle repose sur plusieurs entretiens conçus comme des échanges, permettant aux candidats de comprendre les métiers et les enjeux stratégiques. Un test d'anglais est intégré pour répondre aux exigences d'intégration européenne, et un questionnaire de personnalité complète l'évaluation en apportant un éclairage sur les compétences comportementales et les motivations. Ces étapes visent à instaurer un dialogue équilibré et à construire une relation de confiance dès le départ. Un entretien avec la Direction Générale vient clore le processus, marquant la première étape d'un partenariat durable.

### WiZiU : digitalisation et harmonisation des pratiques

Pour renforcer l'efficacité et la cohérence de ses processus de recrutement dans un environnement multimarque, WiZiU a déployé un Applicant Tracking System (ATS) permettant de centraliser l'ensemble des offres, homogénéiser les contenus et assurer une gestion structurée des candidatures. Cet outil apporte une meilleure visibilité aux opportunités, facilite le suivi des candidatures et permet une prise de décision fondée sur des données consolidées et comparables.

L'impact de cette démarche est significatif : le ratio de candidatures par offre est passé de 8 en 2022 à 23 en 2023, 44 en 2024, puis 75 en 2025, illustrant une montée en attractivité et une efficacité accrue du sourcing.

En parallèle, WiZiU a poursuivi la professionnalisation des managers recruteurs. En 2025, des formations dédiées, incluant le recrutement éthique, la non-discrimination et l'amélioration de l'expérience candidat, ont été renforcées. Un guide d'entretien structuré a également été déployé afin d'harmoniser les pratiques, garantir l'équité de traitement et soutenir une approche plus moderne, agile et conforme aux standards RH du secteur hôtelier.

### Des processus adaptés aux différents postes dans les hôtels WiZiU

Les recrutements sont ajustés selon les postes afin d'assurer une évaluation pertinente et efficace des candidats :

- Pour les postes opérationnels (accueil, restauration, ménage), le processus se limite à un entretien unique avec le manager et/ou le responsable RH, suivi d'une validation à l'issue de cet échange. Pour un poste de chef de service, le recrutement implique un entretien avec les RH et le directeur d'établissement, garantissant une double évaluation.
- Pour les postes de direction ou au niveau du support, le candidat est reçu par le DRH, le N+1 concerné, et, si nécessaire, par la Directrice Générale de WiZiU, permettant ainsi une prise de décision collégiale et éclairée.

## Autres gestionnaires : diversité des méthodes, objectifs communs

Dans les hôtels en murs et fonds gérés par des opérateurs tiers, chaque gestionnaire applique son propre processus de recrutement, en lien avec la marque sous laquelle il opère. Les méthodes peuvent différer par : en Allemagne, une journée d'essai est souvent organisée pour valider les compétences pratiques, mais les critères restent similaires : compétences techniques, expérience, *soft skills* et capacité à travailler en équipe.

Les objectifs sont communs : garantir la qualité des recrutements et la conformité sociale. Les critères de sélection incluent des compétences techniques spécifiques, une expérience pratique en adéquation, ainsi que des aptitudes non techniques telles que la communication, la capacité à travailler en équipe et la recherche de solutions. Les gestionnaires accordent une attention croissante aux *soft skills*, qui prennent une place importante dans l'évaluation des candidats. Même si les diplômes restent considérés, ils tendent à peser moins dans la décision finale. Les compétences linguistiques, notamment en anglais, sont également requises pour de nombreux postes. Enfin, les candidats doivent faire preuve de flexibilité, les horaires de travail étant souvent variables, incluant des soirées, des week-ends et des jours fériés.

## 3) Intégrer : un dispositif clair pour réussir l'arrivée des collaborateurs

L'intégration prolonge naturellement le processus de recrutement et a pour objectif de faciliter la prise de poste des nouveaux collaborateurs. Elle s'appuie sur un accompagnement structuré dès l'arrivée, conçu pour favoriser une adaptation rapide et efficace.

### Une intégration structurée pour les collaborateurs du siège

Dès leur arrivée, les collaborateurs du siège bénéficient d'un dispositif organisé pour faciliter leur prise de poste et leur compréhension des enjeux du Groupe. Ce parcours inclut :

- un livret d'accueil regroupant les informations essentielles (organisation, gestion du temps, rémunération)
- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier via Covivio Academy
- un programme de parrainage ("Buddy Program") pour favoriser les échanges
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et un moment convivial avec la Direction Générale pour clôturer le processus.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre, afin de découvrir les actifs du Groupe et renforcer la transversalité entre métiers.

### Une intégration adaptée dans les hôtels en murs et fonds

Dans les hôtels exploités par WiZiU ou par d'autres gestionnaires, l'intégration varie selon les pratiques locales, mais certaines étapes sont obligatoires. Chaque collaborateur bénéficie d'un accompagnement RH régulier, notamment pendant la période d'intégration. Quelle que soit l'enseigne, un temps dédié est prévu pour présenter les informations clés de l'établissement et les marques sous lesquelles il opère, conformément aux obligations des contrats de franchise. Cette présentation peut prendre la forme d'une journée d'intégration ou d'un rendez-vous individuel. Ces étapes sont essentielles pour garantir la compréhension des standards et des attentes, et pour assurer une cohérence avec les valeurs du Groupe.

#### 4) Suivi consolidé des indicateurs RH

Le suivi des indicateurs RH permet d'évaluer la dynamique des recrutements et la fidélisation des collaborateurs, deux leviers essentiels pour la robustesse du modèle social et la performance opérationnelle.

##### Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

	WIZIU		Covivio Hotels (y compris WIZIU)		Taux de couverture
	2024	2025	2024	2025	
<b>Taux de recrutement (tous contrats)</b>	<b>53,1%</b>	<b>43%</b>	<b>nc</b>	<b>77%</b>	<b>88%</b>
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>35,1%</b>	<b>30%</b>	<b>nc</b>	<b>30%</b>	<b>88%</b>
<b>Total des entrées</b>	<b>270</b>	<b>399</b>	<b>565</b>	<b>1980</b>	<b>99%</b>
dont CDD	33,0%	191	283	1444	99%
dont CAP (1)	nc	30	nc	95	99%
<b>dont recrutement CDI</b>	<b>nc</b>	<b>178</b>	<b>nc</b>	<b>441</b>	<b>99%</b>
dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	nc	20%	nc	11,7%	73%
Hommes	152	51,1%	297	50,9%	90%
Femmes	118	48,9%	268	49,1%	90%
Moins de 30 ans	166	52,2%	344	54,4%	90%
30-50 ans	79	37,6%	169	39,1%	90%
Plus de 50 ans	25	10,1%	52	6,3%	90%

Les recrutements CDD sont justifiés de la manière suivante : 12% de remplacement, 72% pour motif de surcroît de travail et 16% pour d'autres raisons ou sans précision.

##### Gestion du turnover : enjeux et spécificités

La fidélisation des collaborateurs constitue un indicateur majeur pour évaluer la solidité du modèle social. Le turnover dans l'hôtellerie reste structurellement élevé, influencé par plusieurs facteurs :

- conditions de travail exigeantes, souvent marquées par des horaires décalés, le travail en soirée, le week-end ou les jours fériés
- poids de la saisonnalité, particulièrement marqué dans les zones touristiques et générateur d'une forte rotation des équipes
- attentes évolutives des nouvelles générations, davantage orientées vers la diversité des expériences professionnelles que vers l'ancrage long terme dans une entreprise
- intensité opérationnelle, avec des périodes de forte activité pouvant entraîner un stress accru
- niveau de rémunération parfois perçu comme moins attractif que dans d'autres secteurs recherchant des profils comparables.

Pour atténuer ce phénomène, Covivio Hotels met en œuvre des actions ciblées visant à améliorer les conditions de travail et à renforcer l'attractivité des postes. Les établissements opérés par WIZIU, situés majoritairement dans de grandes villes européennes, sont moins exposés aux fluctuations saisonnières, ce qui contribue déjà à un meilleur ancrage des collaborateurs.

##### Le turnover, structurel dans le secteur, est désormais traité par WIZIU via deux leviers complémentaires :

- la professionnalisation des pratiques managériales, avec le déploiement en 2025 d'une formation Groupe au recrutement éthique et responsable, intégrée dans le parcours des managers
- la mise en place prévue en 2026 d'une ligne d'écoute confidentielle pour les collaborateurs, afin de renforcer notamment la prévention des risques psychosociaux.

Ces dispositifs s'ajoutent aux actions existantes pour améliorer la qualité de l'environnement de travail et limiter les départs évitables, en cohérence avec la stratégie RH de WIZIU centrée sur la fidélisation et l'engagement.

##### Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

	WIZIU		Covivio Hotels (y compris WIZIU)		Taux de couverture
	2024	2025	2024	2025	
<b>Total des départs CDI+CDD</b>	<b>266</b>	<b>492</b>	<b>540</b>	<b>1937</b>	<b>99%</b>
dont CDD	90	283	160	1402	99%
<b>Turnover CDI + CDD</b>	<b>34,1%</b>	<b>48%</b>	<b>-</b>	<b>78%</b>	<b>99%</b>
<b>Turnover CDI &lt;2 ans</b>	<b>nc</b>	<b>41,9%</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>
<b>Turnover CDI</b>	<b>45,6%</b>	<b>26%</b>	<b>-</b>	<b>25%</b>	<b>96%</b>
Hommes	-	50,7%	-	48,6%	99%
Femmes	-	49,3%	-	51,4%	99%
Moins de 30 ans	-	40,7%	-	45,0%	99%
30-50 ans	-	39,2%	-	40,4%	99%
Plus de 50 ans	-	20,1%	-	14,6%	99%

##### Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total départs
<b>Wiziu</b>	5,1%	1,4%	7,7%	11,6%	20,3%	50,2%	0,2%	3,5%	<b>492</b>
<b>Covivio Hotels</b>	4,3%	0,9%	3,1%	6,2%	15%	67,7%	0,2%	2,7%	<b>1937</b>

(1) Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

### Favoriser l'emploi des jeunes talents

L'accès à l'emploi des jeunes constitue un enjeu majeur pour Covivio Hotels, dans un secteur où les compétences humaines et techniques sont essentielles à la performance. Cette démarche s'articule autour de deux volets :

- au niveau corporate, une politique active d'alternance et de stages pour former et fidéliser les talents
- au niveau exploitation hôtelière, des partenariats locaux et des dispositifs d'intégration adaptés pour accompagner les jeunes dans les métiers opérationnels.

### Un engagement fort au niveau corporate

Covivio Hotels met en œuvre une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant bénéficie :

- d'un tuteur formé au management de l'alternance
- d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines
- d'une journée d'intégration spécifique, en présence de représentants du Comité de Direction
- d'un entretien de mi-parcours pour évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution.

### Répartition des effectifs par tranche d'âge (GRI 401-1)

	WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		Taux de couverture
	2024	2025	2024	2025	
Moins de 30 ans	34,6%	29,4%	38,8%	33,8%	99%
30-50 ans	44,1%	45,2%	39,2%	41,8%	99%
Plus de 50 ans	21,3%	25,3%	21,9%	24,4%	99%

### 3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio Hotels. L'objectif est double :

- garantir un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires
- offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution attractives et durables.

Cette démarche s'articule autour de deux volets :

- au niveau corporate, des dispositifs transversaux et stratégiques pour accompagner les évolutions métiers
- au niveau exploitation hôtelière, des formations techniques et réglementaires pour assurer la qualité de service et la conformité.

### Accompagner et former pour renforcer les compétences au niveau corporate

Covivio Hotels structure son plan de formation autour de deux axes :

- Expertises métiers (immobilier, finance, outils informatiques)
- Compétences transversales (langues, digitalisation, *soft skills*).

Cette qualité d'accompagnement est reconnue par le label « Happy Trainees », renouvelé en 2025 pour la septième année consécutive, avec un taux de recommandation de 93,8 % et une note globale de 83,9/100 (source : ChooseMyCompany).

### Des initiatives locales dans les hôtels

Des partenariats ont été noués avec des écoles locales et spécialisées, et différentes participations à des salons de l'emploi et journées de candidature renforcent l'attractivité du secteur. Des conférences et des visites d'hôtels sont organisées en faveur des étudiants afin de leur proposer des stages et des apprentissages.

Les stagiaires suivent un processus d'intégration structuré. Ils reçoivent une formation et bénéficient d'un suivi régulier avec les responsables de l'hôtel et les enseignants. Les hôtels exploités par WiZiU offrent également un accompagnement, des récompenses et une reconnaissance pour soutenir leur développement au sein des structures. Les hôtels allemands sont particulièrement investis dans ces partenariats. En effet, 100% <sup>(1)</sup> des établissements déclarent en avoir mis en place et 67% d'entre eux effectuent des évaluations afin d'identifier la pertinence et l'efficacité de telles actions.

Les priorités sont définies lors des *People Reviews* et ajustées via les entretiens annuels. Les formations de base en sécurité informatique et compliance sont également proposées aux intérimaires.

Dispositifs clés :

- Langues : anglais prioritaire pour la collaboration européenne.
- Digitalisation : plateforme Covivio Academy et portail Edflex pour l'e-learning et l'autoformation.
- Management et *soft skills* : programmes de leadership et *coaching* individuel (CoachHub).

### Accompagner et former pour renforcer les compétences au niveau exploitation hôtelière

Dans les hôtels en murs et fonds, la formation vise à garantir la qualité de service et la conformité réglementaire. Chaque établissement définit son plan de formation annuel en fonction des priorités opérationnelles et des exigences des marques partenaires. La formation est un des sujets prioritaires dans le déploiement des politiques RH au sein des hôtels. En effet, 100% <sup>(2)</sup> d'un panel représentatif d'établissements dispose d'une politique structurée de formation, le plus souvent en lien avec la marque.

(1) Taux de couverture : 86% sur le périmètre allemand. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

(2) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

### Axes principaux de formation

Les stratégies de formation dans le secteur hôtelier se déploient autour de plusieurs domaines clés :

- Service client : techniques d'accueil, communication, gestion des plaintes et satisfaction client
- Gestion et leadership : management d'équipe, développement des compétences en leadership
- Techniques opérationnelles : utilisation des logiciels de gestion hôtelière, maintenance et sécurité des installations

- Restauration : techniques de service en salle, hygiène et sécurité alimentaire
- Développement personnel : gestion du stress, compétences interpersonnelles.

Le tableau ci-après présente les informations relatives aux thématiques de formation, s'agissant de la première année de collecte, les données ne sont pas exhaustives et sont sous-évaluées par rapport à la réalité des plans de formation mis en oeuvre dans les hôtels.

### Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes en 2025

	Covivio Hotels (y compris WIZIU)	Taux de couverture
Formation métier (compétences techniques)	45%	81%
Prévention des risques, santé et sécurité	71%	
Sujets environnementaux (hors actions de sensibilisation)	21%	
Digital et systèmes d'information	9%	
Soft skills	23%	
Management	16%	

### Formations obligatoires et conformité

Les hôtels étant des établissements recevant du public (ERP), ils sont soumis à des obligations réglementaires spécifiques. Plusieurs formations dédiées sont obligatoires pour les salariés. Ces formations concernent quasi exclusivement la sécurité des clients et des salariés au sein de l'établissement (permis d'exploitation, accueil des personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sauveteur secouriste du travail, etc.). Responsable de site, employé ou personnel technique, chacun bénéficie de formations adaptées.

Au cours des deux dernières années, la stratégie de formation dans les hôtels gérés aujourd'hui par WIZIU s'est principalement concentrée sur les formations obligatoires afin d'assurer la conformité et le perfectionnement des équipes opérationnelles. Le plan de formation 2026 ciblera en priorité les formations obligatoires, ainsi que des modules comportementaux sur le bien-vivre ensemble en hôtellerie. En outre, afin de répondre aux contrats établis avec les marques, les salariés des hôtels en murs et fonds doivent également effectuer les formations e-learning mises en place par les différentes enseignes.

### Indicateurs liés aux formations (GRI- 404-1)

		WIZIU	Covivio Hotels (y compris WIZIU)	
		2025	2025	Taux de couverture
% du personnel qui a reçu une formation	<b>Total</b>	<b>709</b>	<b>1725</b>	<b>90%</b>
	<b>Taux de formation</b>	<b>82%</b>	<b>71%</b>	<b>90%</b>
	Hommes	321	819	82%
	Femmes	388	906	
	Managers	109	244	
Non Managers	600	1481		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	<b>Total heures de formations par salarié formé</b>	<b>11,6</b>	<b>11,0</b>	<b>89%</b>
	Hommes	12,2	9,7	82%
	Femmes	11,2	10,0	
	Managers	17,3	12,9	
	Non Managers	10,6	8,6	
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	<b>Nombre total d'heures de formation</b>	<b>8 233</b>	<b>19 041</b>	<b>90%</b>
	Hommes	3 902	7 924	82%
	Femmes	4 331	9 100	
	Managers	1 884	3 151	
	Non Managers	6 349	12 778	
<b>% de la masse salariale consacrée à la formation</b>	<b>Total</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,6%</b>	<b>80%</b>

Le nombre d'heures de formation par salarié formé est en hausse cette année, à 11h contre 9,7 l'an dernier.

### 3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Cette démarche s'articule autour de deux leviers :

- au niveau corporate, un dispositif structuré de gestion des talents et de dialogue de performance
- au niveau exploitation hôtelière, des entretiens réguliers et des outils digitaux pour accompagner les équipes opérationnelles.

#### Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

**Corporate** : Au siège de Covivio Hotels, la gestion de carrière repose sur des entretiens annuels et des People Reviews :

- Entretien annuel : 100% des salariés en CDI sont éligibles. Il couvre deux volets : évaluation de la performance (objectifs, résultats, organisation) et développement des compétences (formation, évolution).
- Entretien de mi-année : organisé pour ajuster les objectifs et identifier les besoins.
- Entretien de parcours : obligatoire tous les deux ans en France, il permet d'aborder les projets de mobilité et les aspirations professionnelles. Les managers sont formés à une posture de « manager coach » pour favoriser un dialogue constructif.
- Les People ou Talent Reviews permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

**Hôtels en murs et fonds** : Dans la majorité des établissements, des entretiens annuels sont organisés pour évaluer la performance, fixer les objectifs et échanger sur les perspectives d'évolution. Ces échanges contribuent à la satisfaction des collaborateurs et à la rétention des talents.

**WiZiU** : un dispositif digitalisé et renforcé

En 2025, WiZiU franchit une nouvelle étape en digitalisant les entretiens professionnels, avec un lien direct vers les plans de formation définis dans chaque établissement. Cette évolution vise à mieux articuler l'évaluation des compétences et les besoins de développement, en intégrant les dispositifs de formation dans la gestion des carrières.

Les entretiens annuels constituent un pilier fondamental de la politique RH, en cohérence avec la vision d'un accompagnement personnalisé et équitable du parcours collaborateur. Chaque entretien repose sur deux dimensions clés : l'évaluation des objectifs fixés et l'analyse des comportements observés, en lien direct avec les valeurs du

Groupe. Cette double lecture permet d'allier performance et posture, et de reconnaître les contributions au-delà des seuls résultats chiffrés.

Pour certaines fonctions managériales, notamment les chefs de service, un entretien intermédiaire est prévu en cours d'année pour ajuster les objectifs et renforcer la relation managériale. Ces entretiens sont également un moment d'écoute active et de projection, participant à la fidélisation, à l'identification des besoins de formation et à la construction de parcours adaptés. Ils constituent un levier fort pour renforcer l'engagement et l'attractivité de WiZiU.

#### Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (GRI-404-3)

		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		
		2025	2025	Taux de couverture
<b>Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre</b>	<b>Total</b>	<b>772</b>	<b>1516</b>	<b>90%</b>
	Hommes	362	733	82%
	Femmes	410	783	82%

#### Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne et la gestion des transitions professionnelles sont des leviers essentiels pour fidéliser les collaborateurs et répondre aux évolutions des métiers. Covivio Hotels met en œuvre des dispositifs structurés pour offrir à chacun des perspectives d'évolution adaptées.

#### Renforcer le dialogue sur les parcours professionnels

Au siège, l'entretien de parcours, obligatoire tous les deux ans, constitue un moment clé pour échanger sur les aspirations du collaborateur et ses projets de mobilité. Les managers, formés à une posture de « manager coach », favorisent un dialogue constructif et orienté développement. Cet entretien peut être suivi d'un rendez-vous avec la DRH pour qualifier la faisabilité du projet et mettre en place les accompagnements nécessaires : bilan de compétences, compte personnel de formation, coaching, formations métier ou dispositifs de transition professionnelle. L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH. Ce rendez-vous permet d'identifier les opportunités internes et de proposer des solutions adaptées. Le document d'enregistrement universel de Covivio offre un schéma présentant le dispositif de gestion de carrières pour les salariés du siège.

#### Digitaliser et fiabiliser les entretiens professionnels dans les hôtels

Chez WiZiU, un nouveau processus d'entretien professionnel a été déployé en 2024 pour fiabiliser l'organisation et le suivi. Depuis 2025, ces entretiens sont digitalisés et reliés aux plans de formation définis par chaque établissement, afin d'assurer une cohérence entre les objectifs individuels et les besoins opérationnels.

### Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation

La fidélisation des collaborateurs repose sur un cadre de travail attractif, conciliant performance et bien-être. Covivio Hotels déploie des dispositifs visant à soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle, à accompagner les situations individuelles et à renforcer la cohésion.

Les salariés du siège social de Covivio Hotels bénéficient de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT) du Groupe. Signé pour la première fois en 2014, reconduit en 2018, il a fait l'objet d'une refonte en 2023. Englobant tous les dispositifs susceptibles de favoriser l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle, l'accord signé en 2023 introduit la notion de droit à la déconnexion et couvre les risques psychosociaux liés à l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Les salariés de WiZiU peuvent également faire du télétravail lorsque leur poste le permet.

Cet accord QVT traite aussi des pratiques contribuant à l'amélioration de la qualité du travail et des conditions de travail, comme la qualité de la relation managériale et la formation des managers, l'ergonomie des postes, l'organisation du travail, la communication interne ou encore la clarté des missions de chacun.

WiZiU s'appuie sur une charte de déconnexion intégrée à l'accord sur le temps de travail, qui définit clairement les plages de communication, encadre l'usage des outils numériques et promeut des pratiques managériales respectueuses des temps de repos. Ce cadre vise à prévenir les risques psychosociaux associés à l'hyperconnexion et à garantir un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans le renforcement de la politique QVT de WiZiU, en cohérence avec le cadre légal et les attentes opérationnelles exprimées sur le terrain.

### Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio Hotels met en place des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Depuis 2025, WiZiU renforce cette dynamique avec un ensemble de mesures destinées à améliorer la qualité de vie et la fidélisation des équipes. Parmi ces initiatives figurent la prise en charge de la part employeur mutuelle à hauteur de 75%, la mise en place d'une prime d'ancienneté et de fidélité (WiZtrust), une prime de cooptation (WiZconnect), ainsi que des augmentations individuelles en complément des conventions. Des attentions personnalisées, comme la célébration des anniversaires, viendront compléter ces dispositifs. WiZiU introduira également des améliorations concrètes : suppression de la condition d'ancienneté pour bénéficier des jours fériés garantis et des journées « enfant malade », et augmentation des droits en cas de maladie avec 2,5 jours de congés payés (contre 2 jours prévus par la législation).

En France, un accompagnement spécifique est prévu pour les collaborateurs revenant après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité). Un entretien RH systématique permet d'évaluer les conditions de reprise et, si nécessaire, d'adapter le rythme de travail ou de prévoir l'intervention d'un ergonome. Ce dispositif vise à garantir une transition en douceur et à préserver la santé des collaborateurs.

Enfin, **100 % des collaborateurs**, qu'ils soient au siège, chez WiZiU ou chez d'autres gestionnaires, peuvent bénéficier de congés familiaux pour des événements importants tels que le mariage, la naissance d'un enfant ou le décès d'un proche. Ces droits, communiqués dès l'intégration, sont accordés sur simple justificatif, sans perte de salaire, afin de permettre à chacun de gérer sereinement les moments clés de sa vie personnelle.

### Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

	WIZIU		Covivio Hotels (y compris WIZIU)	
	2025	2025	Taux de couverture	
Congés parentaux	<b>Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)</b>			
		<b>291</b>	<b>598</b>	<b>83%</b>
	Hommes	117	247	83%
	Femmes	174	351	83%
	<b>Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)</b>			
		<b>12</b>	<b>47 (1)</b>	<b>79%</b>
	Hommes	-	10	73%
	Femmes	12	33	73%

(1) 4 collaborateurs pour lesquels le détail par genre n'a pas été communiqué

### Assurer une politique de rémunération attractive

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, les salariés bénéficient d'une rémunération qui vise à prendre en compte à la fois les performances individuelles et collectives, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, ainsi que l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif.

Dans les hôtels, un programme de primes et d'incitations est organisé auprès des fonctions de soutien et des équipes de vente. Il tient compte des performances de l'établissement (EBITDA...) ainsi que de la satisfaction des clients, mesurée via différents outils (questionnaires, notation sur Internet, etc.). 94% <sup>(1)</sup> des gestionnaires déclarent déployer une politique de rémunération incitative mise en oeuvre sur leurs hôtels.

À l'échelle corporate, un accord est négocié annuellement avec les Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). Ces négociations couvrent les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail.

Chez WiZiU, la politique de rémunération s'appuie sur une grille harmonisée et des mécanismes de bonus clairement définis pour garantir transparence et équité. En 2025, des bonus différenciés ont été mis en place selon les fonctions : 10% pour les chefs de

service (siège et hôtels), 20% pour les commerciaux et 30% pour les directeurs/CODIR. Les modalités sont communiquées en début d'année via un feuillet individuel et un email avec accusé de réception, accompagné d'un document détaillant les règles de calcul pour assurer une information claire et accessible.

### Salaire décent et ratios d'équité

Le salaire décent ne se limite pas au salaire minimum légal de chaque pays. Il correspond à une rémunération permettant à un salarié et à sa famille de couvrir l'ensemble de ses besoins essentiels : alimentation, logement, santé, habillement, éducation, mobilité, participation à la vie sociale, et la possibilité d'épargner.

Covivio Hotels veille à ce que tous ses salariés perçoivent un salaire décent, conformément à ses engagements sociaux et à sa politique d'attractivité. La détermination des salaires repose sur une approche équitable, tenant compte des réalités économiques locales, des besoins opérationnels et des pratiques du secteur.

Chez WiZiU, par exemple, la rémunération moyenne en France s'établit à 33 253 € en 2025, soit plus de 1,5 fois le salaire minimum en France. Bien que les grilles salariales soient alignées sur la convention collective HCR, WiZiU veille à garantir un niveau de rémunération cohérent avec les enjeux du secteur et les attentes du marché du travail, afin d'assurer un salaire décent pour chaque collaborateur.

### Ratios d'équité (GRI 405-2)

Ratio d'équité	Ratio d'équité - moyenne	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	Taux de couverture
		Ratio d'équité - médiane	3,88	13,03
		4,03	13,25	75%

### 3.3.1.4.4 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio Hotels applique les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique couvre les salariés comme les travailleurs non-salariés ainsi que les travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les hôtels en murs et fonds.

#### Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio Hotels met en oeuvre des actions pour prévenir les risques physiques et organisationnels, particulièrement dans les hôtels où la nature des activités expose à des contraintes spécifiques (gestes répétitifs, manutention, risques de chute, coupures ou brûlures). Chaque année, le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) du Groupe est mis à jour pour identifier les risques et définir des plans d'action correctifs. Le Groupe Covivio se fixe pour objectif qu'aucun salarié ne soit victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail, en renforçant chaque année ses dispositifs de prévention et de sensibilisation.

#### Un dispositif de prévention structuré au sein de WiZiU

Dans les hôtels, les accidents concernent principalement des blessures liées aux postures, à des chutes, coupures et quelques brûlures.

Chez WiZiU, la prévention inclut des formations obligatoires (sécurité incendie, SST, gestes et postures) et des équipements adaptés. Les hôtels en murs et fonds doivent également suivre les standards des marques partenaires, incluant des modules e-learning sur la sécurité et la conformité.

WiZiU adopte une organisation décentralisée de la santé-sécurité, pilotée par les directeurs et managers d'hôtels. Ce mode de fonctionnement permet d'adapter les actions aux réalités de terrain, tout en garantissant un pilotage consolidé. L'évaluation des risques professionnels (DUERP) et la prévention des risques psychosociaux sont suivies avec l'appui d'un prestataire externe, et le dispositif a été renforcé en 2025 pour améliorer la détection précoce des signaux faibles et accélérer les réponses correctives.

Pour structurer davantage la gouvernance, WiZiU a recruté en 2025 un Directeur technique travaux et sécurité. Cette fonction vient renforcer la culture sécurité, harmoniser les pratiques et assurer une montée en maturité des équipes sur l'ensemble des sites.

En 2025, WiZiU a également équipé ses hôtels de dispositifs de Protection du Travailleur Isolé (PTI), notamment pour les travailleurs de nuit et les collaborateurs susceptibles d'être seuls en situation opérationnelle. Ces dispositifs permettent d'alerter en cas d'incident, renforçant ainsi la sécurité individuelle et la capacité d'intervention rapide.

(1) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

### Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Covivio accorde une attention particulière à l'ergonomie et au confort des espaces de travail, afin de prévenir les troubles musculosquelettiques et d'améliorer la qualité de vie des collaborateurs. Cette démarche se traduit par des aménagements adaptés et des initiatives concrètes, tant au niveau corporate que dans les hôtels.

Au siège, le nouveau bâtiment parisien inauguré en 2024 illustre cette volonté : conçu en concertation avec les collaborateurs et les représentants du personnel, il intègre des espaces ergonomiques modernisés. Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadéquates.

Dans les établissements hôteliers, la prévention des risques liés aux gestes répétitifs, aux manutentions et aux postures contraignantes constitue un axe prioritaire. Des solutions innovantes ont été mises en place pour alléger les contraintes physiques des équipes opérationnelles.

### La technologie pour améliorer les conditions de travail : les lèves-lits de l'Ibis Styles Gare Beffroi de Lille

En 2023, les 140 chambres de cet hôtel ont été équipées de lève-lits électriques, permettant aux femmes de chambre d'ajuster la hauteur du lit à leur posture. Cet équipement réduit significativement les efforts de flexion, améliore le confort lors de la réalisation des lits et facilite le passage de l'aspirateur. Les retours d'expérience montrent une diminution des douleurs liées aux manutentions et une amélioration du confort quotidien des équipes.

Cet exemple reflète la volonté de WiZiU et des autres gestionnaires partenaires d'investir dans des technologies qui améliorent concrètement les conditions de travail.

WiZiU prévoit également d'étendre ces initiatives à d'autres établissements, en intégrant des solutions ergonomiques dans les espaces de travail et en renforçant la formation aux gestes et postures. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à conjuguer performance opérationnelle et santé des équipes.

### Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail ( GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
<b>Taux de maladies professionnelles reporté par genre</b>	<b>Total</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,55%</b>	<b>71%</b>
	Hommes	0,5%	0,33%	71%
	Femmes	0,4%	0,22%	71%
<b>Taux d'accident du travail reporté par genre</b>	<b>Total</b>	<b>22,3%</b>	<b>14,0%</b>	<b>82%</b>
	Hommes	9,7%	6,5%	82%
	Femmes	12,6%	7,4%	82%
	dont accidents de trajet	10,4%	34%	82%
	<b>Taux de fréquence</b>	<b>30,14</b>	<b>38,63</b>	<b>72%</b>
	<b>Taux de gravité</b>	<b>1,10</b>	<b>3,25</b>	<b>80%</b>
	<b>Nombre de décès liés au travail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>
<b>Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité</b>		<b>63%</b>	<b>71%</b>	<b>81%</b>

### Actions pour le bien-être et la prévention des risques psychosociaux (RPS)

Covivio Hotels place la qualité de vie au travail au cœur de sa stratégie sociale, en combinant initiatives de bien-être et dispositifs de prévention des risques psychosociaux (RPS). L'ambition est double : créer un environnement favorable à la santé physique et mentale des collaborateurs, et renforcer la cohésion des équipes dans un secteur particulièrement exigeant.

Au niveau corporate, le siège parisien illustre cette ambition. Il dispose de deux salles de sport accessibles à tous, complétées par des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) et des tournois internes. Ces espaces favorisent non seulement la pratique sportive, mais aussi les échanges informels, contribuant à la convivialité et au bien-être.

Dans les établissements hôteliers, Covivio Hotels et WiZiU déploient des actions ciblées pour répondre aux contraintes spécifiques des métiers opérationnels. Les équipes bénéficient ainsi de formations dédiées à la gestion du stress, de modules sur le droit à la déconnexion et de séances régulières de

sensibilisation menées directement sur le terrain. Ces dispositifs sont complétés par des initiatives locales, moments de cohésion, animations internes ou actions favorisant l'entraide, qui contribuent à renforcer les liens au sein des équipes.

Des formations dédiées à la gestion du stress et au droit à la déconnexion sont proposées, afin d'aider les équipes à mieux gérer les situations à risque. Ces dispositifs s'accompagnent de sensibilisations régulières et d'initiatives locales, telles que des moments de cohésion ou des programmes internes favorisant l'entraide et la communication.

En complément, des outils numériques et des cellules d'écoute sont accessibles pour offrir un soutien psychologique à distance, garantissant une prise en charge rapide et confidentielle en cas de besoin. WiZiU a mis en place début 2026 une assistance confidentielle accessible aux collaborateurs par téléphone ou une application (programme WiZicare). Ces mesures s'inscrivent dans une approche globale visant à prévenir les risques psychosociaux tout en renforçant la qualité de vie au travail.

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
	2025	2025	Taux de couverture
<b>Total</b>	<b>11,8%</b>	<b>8,3%</b>	<b>90%</b>
<b>Taux d'absentéisme reporté par genre</b>			
Hommes	9,2%	6,8%	90%
Femmes	13,6%	9,1%	90%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours d'absence / (nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) x effectif moyen).

Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

#### Garantir une protection sociale solide et équitable

Situé sur le territoire de l'Union européenne, l'effectif salarié et non-salarié de Covivio Hotels bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations. Santé, sécurité et conditions de travail, horaires, droits à congés payés, formation obligatoire, protection en cas de perte d'emploi ou de maladie, salaire minimum, égalité des genres, liberté syndicale et dialogue social, droit à la déconnexion... autant de champs dans lesquels l'Union européenne définit des minima garantissant la protection des travailleurs sur son sol.

Tous les salariés des gestionnaires de Covivio Hotels sont couverts, dans le cadre de programmes publics ou de prestations proposées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus dues à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite.

En France, les salariés de WiZiU bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par l'entreprise à hauteur de 75% pour les non-cadres et 100% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie, et ce pendant trois mois.

#### 3.3.1.4.5 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

##### Instaurer des pratiques et procédure visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

##### Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, le Groupe Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe,

chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning est diffusé à tous les managers recruteurs.

#### Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

Chez Covivio la diversité est considérée comme une richesse essentielle. Pour incarner cette vision, des partenariats sont établis avec des associations dédiées à la promotion de la diversité et de l'inclusion. Ces collaborations reflètent l'engagement de Covivio et ses filiales à bâtir un monde plus équitable et inclusif. Sur le périmètre *corporate*, un module e-learning de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

WiZiU a déployé en 2025 une formation spécifique dédiée à la conduite des entretiens de recrutement, intégrant les principes de diversité, d'inclusion et de non-discrimination. Suivie par l'ensemble des managers concernés, cette formation a renforcé la professionnalisation des pratiques et l'harmonisation des processus. Les offres d'emploi sont désormais rédigées de manière inclusive (mention femmes/hommes/non-binaire). Par ailleurs, WiZiU s'appuie sur des programmes complémentaires proposés par les marques partenaires, en cohérence avec leurs standards et politiques d'inclusion, afin de consolider encore davantage cette démarche.

#### Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, aucune plainte liée à la discrimination n'a été émise auprès du Déontologue en France (périmètre corporate), et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. Le dispositif d'alerte couvre également les questions de harcèlement et protège les lanceurs d'alerte. En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs via Covivio Academy.

Si le dispositif d'alerte de Covivio est accessible à toutes les parties prenantes du groupe, la plupart des gestionnaires ont également mis en oeuvre un système d'alerte à l'échelle de leur périmètre. Les plaintes reçues en 2025 ont mené à des enquêtes internes et des solutions ont été apportées (plans d'action et formation obligatoire avec suivi régulier). Aucune alerte n'a été effectuée en 2025 au sein des établissements gérés par WiZiU.

WiziU Covivio Hotels (y compris WiziU)

## Suivi des alertes et conformité

	WiziU		Covivio Hotels (y compris WiziU)		Taux de couverture
	2024	2025	2024	2025	
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	0	6	6	90%
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	0	0	90%

### Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Covivio Hotels s'inscrit dans une démarche active pour garantir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, en cohérence avec les engagements pris par le Groupe. Signataire de la Charte de la Diversité <sup>(1)</sup> depuis 2010 et du Pacte Mondial <sup>(2)</sup> depuis 2011, Covivio réalise régulièrement des analyses des écarts de rémunération au sein des mêmes catégories de métiers afin d'assurer l'équité salariale.

### Un accord dédié chez WiziU

En 2024, WiziU a franchi une étape importante en signant un accord spécifique sur l'égalité professionnelle. Ce dispositif vise à renforcer la présence des femmes aux postes stratégiques et à garantir des pratiques de recrutement équitables. Pour soutenir cette ambition, un guide d'entretien standardisé a été élaboré pour les postes de direction au siège, et une formation à son utilisation a été déployée dans les hôtels en 2025, formant ainsi 82 managers à travers le Groupe. Ces mesures s'accompagnent d'une dynamique de recrutement qui a permis d'accroître la représentation féminine dans les fonctions clés.

### Ex-Aequo : un programme structurant

Depuis 2017, le programme Ex-Aequo constitue un levier majeur pour promouvoir l'égalité des chances. Il repose sur deux volets complémentaires :

- Sensibilisation : organisation de sondages et de réunions internes pour informer et mobiliser l'ensemble des collaborateurs sur les enjeux de l'égalité femme-homme
- Mentoring : accompagnement personnalisé des femmes souhaitant développer leur carrière, grâce à un mentor issu de l'équipe de Direction européenne. À ce jour, 25 collaboratrices du Groupe Covivio bénéficient de ce dispositif.

### Sensibilisation via la formation

Pour renforcer la prévention, un module e-learning dédié à la lutte contre les agissements sexistes est disponible sur la plateforme Covivio Academy. Il aide collaborateurs et managers à identifier les comportements inappropriés et à adopter les bons réflexes pour agir en conséquence.

### Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement.

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 33% de femmes et le Conseil de Surveillance 54%.

## Répartition des effectifs par genre et niveau de management

	WiziU		Covivio Hotels (y compris WiziU)			
	2024	2025	2024	2025	Taux de couverture	
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	<b>Manager <sup>(3)</sup></b>	<b>70</b>	<b>130</b>	194	<b>367</b>	<b>100%</b>
	Hommes	48	69	112	185	100%
	Femmes	22	61	82	182	100%
	<b>Non Manager</b>	<b>513</b>	<b>730</b>	<b>1 375</b>	<b>2 047</b>	<b>100%</b>
	Hommes	249	325	666	942	100%
	Femmes	264	405	709	1105	100%
Répartition des effectifs du top management <sup>(4)</sup> (membres des instances de direction des hôtels)	<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>
	Hommes	-	47,1%	-	54,4%	100%
	Femmes	-	52,9%	-	45,6%	100%

## Informations relatives aux salaires (GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)

	Covivio Hotels (y compris WiziU)			
	2024	2025	Taux de couverture	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>-6 %</b>	<b>-4,5 %</b>	<b>99 %</b>
	<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>-7 %</b>	<b>-3,5 %</b>	<b>78 %</b>
	<b>Rapport F/H manager</b>	<b>-8 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>95 %</b>
	<b>Rapport F/H non manager</b>	<b>-7 %</b>	<b>-4,6 %</b>	<b>99 %</b>

(1) Principes de la charte : <https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversite/>

(2) <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495-Covivio>

(3) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne

(4) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

### Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio Hotels s'engage à favoriser l'intégration et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap, en cohérence avec les valeurs d'inclusion portées par le Groupe. À compétences égales, les candidatures de personnes en situation de handicap sont privilégiées. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des Etablissements ou Services d'Aide par le Travail (ESAT) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

#### Une politique structurée et des objectifs ambitieux

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH (Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé) au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

#### Des actions concrètes au niveau corporate

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculo-squelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay.

### Un accord spécifique chez WIZIU

WIZIU a signé un accord triennal sur le handicap (2023-2025), qui intègre la prise en compte du handicap à chaque étape du parcours professionnel : recrutement, maintien dans l'emploi, diversité et inclusion. Cet accord se traduit par des actions concrètes, notamment :

- formations pour les référents RH et hôteliers
- ateliers dédiés aux managers
- sessions de sensibilisation pour l'ensemble des collaborateurs.

Ces actions contribuent à améliorer la compréhension et le soutien des équipes. WIZIU développe également des partenariats avec des sites spécialisés et des associations comme l'Arpejeh <sup>(1)</sup>, permettant par exemple d'organiser des visites d'hôtels pour des étudiants en situation de handicap.

En 2025, des ergonomes sont intervenus dans plusieurs établissements afin d'adapter les postes de travail et de garantir des conditions optimales pour les collaborateurs concernés. Pour diversifier ses canaux de recrutement, WIZIU a par ailleurs noué un partenariat avec la plateforme OK Handicap, tout en renforçant ses actions de sensibilisation auprès des équipes et des managers.

Grâce à cette dynamique, le taux d'emploi est passé de 1,1% en 2022 à 3,9% fin 2025, confirmant l'impact positif des engagements pris.

Enfin, WIZIU collabore avec l'AGEFIPH pour favoriser l'insertion des jeunes : diffusion d'offres, visites d'établissements, présentation des métiers de l'hôtellerie et partenariats avec des écoles locales viennent compléter ce dispositif, traduisant une volonté d'agir durablement en faveur de l'inclusion.

	Total	WIZIU	Covivio Hotels (y compris WIZIU)	
		2025	2025	Taux de couverture
<b>Salariés en situation de handicap</b>		<b>3,9%</b>	<b>4%</b>	<b>78%</b>
Recrutement de salariés en situation de handicap		7	13	78%

#### Dispositif d'accueil des salariés en situation de handicap: l'exemple du Park Inn Louvain (Belgique)

- Égalité des chances en matière d'emploi: Toutes les pratiques en matière d'emploi, y compris l'embauche, la promotion et la rémunération, sont exemptes de toute discrimination fondée sur un handicap.
- Aménagements spécifiques: Mise en place des aménagements nécessaires pour permettre aux employés en situation de handicap de s'acquitter sereinement et efficacement de leurs tâches professionnelles. Ces aménagements comprennent des modifications de l'environnement de travail, des horaires de travail flexibles et des technologies d'assistance.
- Accessibilité: Les installations sont conçues pour être accessibles aux personnes handicapées, y compris les entrées, les toilettes et les espaces de travail.
- Formation et développement: Adaptation des programmes de formation pour encourager les employés en situation de handicap à développer leurs compétences et à progresser dans leur carrière.
- Soutien et ressources: Accès à des ressources telles que des programmes d'aide aux employés, des conseils et des groupes de soutien.

(1) Arpejeh : organisme de soutien et de services aux personnes handicapées à Paris

### Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel. Sur le périmètre hôtelier, 53% <sup>(1)</sup> des gestionnaires déclarent avoir mis en place une politique senior.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

#### 3.3.1.4.6 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

##### Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

WIZU a inscrit, dans sa feuille de route 2027, la mise en place d'un questionnaire pour les salariés des hôtels en exploitation.

Dans les autres hôtels, en bail ou en murs et fonds, ce type de dispositif est géré par l'enseigne.

### Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement (périmètre immobilier), et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien. Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

Des mesures de l'engagement sont également réalisées à l'échelle des hôtels et portées directement par les gestionnaires qui s'en servent pour adapter leur plan d'action. Sur la base des questionnaires envoyés aux gestionnaires, 32%<sup>(13)</sup> ont déclaré en avoir réalisé une en 2025.

#### Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio Hotels étant l'entité cotée soumise à la CSRD, le CSE compétent concernant les sujets liés à la CSRD est celui de l'UES Covivio qui comprend sa filiale Covivio Hotels. Covivio entretient un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel (IRP), de manière transparente et constructive. Les Instances Représentatives du Personnel jouent un rôle fondamental dans la représentation et la défense des intérêts des salariés, et servent de relais entre les employés et la direction, assurant que les préoccupations et les besoins des travailleurs sont entendus et pris en compte. Les IRP sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise. Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

(1) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Elle permet une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de cet ESRS. Les canaux d'alerte sont décrits en France dans l'accord QVT (périmètre immobilier) et au niveau Groupe dans la Charte Éthique. Au cas où un ou une salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

L'organisation du dialogue social dans les hôtels en exploitation est à l'échelle de chaque hôtel ou groupement. 94% des salariés de ces hôtels bénéficiaient d'instances représentatives et 96% d'une convention collective (en France l'accord de branche HCR (hôtel, café, restaurant)). Le dialogue social est organisé selon les conditions réglementaires propres à chaque pays d'opération.

De manière spécifique, pour les hôtels exploités par WiZiU, les réunions du CSE sont organisées tous les deux mois pour les établissements de plus de 50 salariés et une fois par mois pour ceux de moins de 50 salariés. En fonction des besoins, les réunions avec les CSE peuvent être plus fréquentes. WiZiU a signé plusieurs accords (handicap, l'intéressement, la qualité de vie au travail, l'égalité hommes-femmes et le temps de travail) qui s'appliquent dans la majorité des établissements qu'il exploite. En 2025, WiZiU a lancé en complément, une initiative baptisée WiZmeal, visant à renforcer les échanges informels et réguliers entre les collaborateurs et les directions de site. Ce dispositif, déployé à l'échelle de la France et de la Belgique, prend la forme de petits-déjeuners ou déjeuners trimestriels, hors cadre IRP, pour favoriser un dialogue de proximité.

Covivio Hotels ou ses gestionnaires n'ont pas été condamnés en 2025 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

### Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France via l'accord QVT, et au niveau du Groupe via la Charte Éthique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1, section 3.4.4.1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises. Au cas où un ou un salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

Un dispositif d'alerte interne a été mis en place par WiZiU. Destiné uniquement à ses collaborateurs, ce dispositif garantit la protection des donneurs d'alerte, conformément aux dispositions prévues par la loi Sapin 2. Les autres gestionnaires des hôtels en murs et fonds disposent des plateformes d'alerte des marques hôtelières.

	GRI Standards/ EPRA	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		WiZiU 2025	2025 Taux de couverture
<b>% des salariés couverts par une convention collective</b>		100%	95%
<b>% des salariés couverts par des représentants du personnel</b>	<b>102-41</b>	100%	94%
<b>Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST</b>	<b>403-1</b>	100%	100%

### 3.3.1.4.7 Ressources déployées

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	Corporate	WiZiU
Nombre de salariés en charge de la paye	2	0,5
Nombre de salariés en charge des sujets diversité et inclusion	0,2	0,2

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

### 3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Pour rappel, les gestionnaires sont libres dans la gestion de leur politique ressources humaines, dans les limites du cadre fixé par le contrat de management. Covivio Hotels n'intervient pas directement. Ces objectifs sont donc un tronc commun arrêté sur les priorités des différents gestionnaires. WiziU, plateforme hôtelière de Covivio Hotels, a quant à lui des objectifs spécifiques et restant encore à étoffer en raison de sa récente création (2024). Le plan d'action relatif au périmètre corporate (salariés de la société Covivio Hotels) est présenté dans le DEU de Covivio (section 3.3.1.5).

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs Covivio Hotels (périmètre complet)	Spécificités WIZIU	Echéance	Situation au 31/12/25
<b>Attirer des talents en phase avec la stratégie</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers		Développer la marque employeur WiziU	2025 et permanent	Déploiement de la stratégie marque employeur
<b>Développer les compétences</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Mettre en oeuvre un système centralisé de suivi des formations - ≥ 8 h de formation/an/ collaborateur	Permanent	81% de salariés formés 11,6 h de formation (WiziU)
<b>Favoriser une évolution des carrières</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	Favoriser l'emploi stable	≥ 75% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	79% de CDI 90% d'entretiens réalisés (WiziU)
<b>Retenir les talents</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	100% des salariés couverts par une convention collective	Mettre en place des bonus différenciés selon les fonctions	Permanent	94% des collaborateurs couverts par une convention collective Système de bonus déployé en 2025 (WiziU)
<b>Assurer la santé &amp; sécurité et favoriser la QVT</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	Assurer la sécurité des salariés sur le lieu de travail Déployer un suivi de l'accidentologie sur 100% des hôtels	-	2028 et permanent	Suivi de l'accidentologie sur 77% des hôtels (taux de 15% d'accidents) 0,9% maladies professionnelles sur le périmètre WiziU
<b>S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion</b>	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	≥ 40% de femmes managers	4% de l'effectif en situation de handicap	Permanent	49% de femmes managers 3,9% de personnes en situation de handicap (WiziU)

### 3.3.1.6 Exigence de données complémentaires CSRD (S6 à S16)

<b>(S1-6)</b>	Méthodes et hypothèses utilisées pour compiler les données	La définition du périmètre des indicateurs, de la méthodologie utilisée pour les consolider est indiquée dans le protocole de reporting des indicateurs sociaux. Ce dernier est consultable directement sur le site Internet de Covivio.
<b>(S1-7)</b>	Effectifs non-salariés	Les explications sur les périmètres, les méthodes et les hypothèses utilisées pour compiler les données RH, sont disponibles dans le protocole de reporting social de Covivio, directement accessible dans son site Internet
	Prévention des risques de corruption	Les formations matinales du Process (ESRS G1) sensibilisent les collaborateurs aux principes éthiques et aux bonnes pratiques, renforçant la compréhension et l'usage du dispositif d'alerte.
	Évaluation de la connaissance des salariés des processus d'alerte - S1 Q33	La procédure de suivi et traitement des alertes reçues par Covivio via la plateforme Whistleblowing est expliquée dans l'ESRS G1, section 3.4.2.4.
<b>(S1-8)</b>	Pourcentage global de salariés couverts au niveau de l'établissement par des représentants des travailleurs	Dans les hôtels en bail : Covivio Hotels n'intervient pas auprès du personnel et la représentation du personnel est gérée par l'opérateur Dans les hôtels détenus en murs et fonds : 100% Au siège Covivio Hotels : 100%
<b>(S1-8)</b>	Accord de représentation des travailleurs par un Comité d'Entreprise européen (CEE)	Compte tenu de sa structure juridique Covivio Hotels n'a pas de Comité d'Entreprise européen (CEE). Il en est de même pour WiziU, pour la même raison.
<b>(S1-9)</b>	Répartition par sexe du top management/ cadres supérieurs	La répartition par genre est présentée dans le tableau des indicateurs sociaux, le CODIR Covivio Hotels est composé de 40 % de femmes
<b>(S1-14)</b>	Couverture Santé et Sécurité de salariés	UES Covivio France (dont salariés Covivio Hotels) : 100% Périmètre WiziU : 100%

### 3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

#### 3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

##### 3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité des enjeux, Covivio a identifié les principaux types de travailleurs impliqués dans sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5)

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

- **en amont** : les travailleurs pris en compte sont en particulier les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'hôtels : personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers...
- **en aval** : les personnes travaillant à l'exploitation des hôtels loués ou exploités :
  - pour les actifs détenus en murs et fonds : personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.), de sécurité, de blanchisserie, de transport et de logistique, mais aussi de sociétés d'évènementiel et de prestataires informatiques pour les systèmes de gestion hôtelière
  - pour les actifs donnés à bail : les salariés des entreprises locataires qui assurent l'exploitation de l'hôtel.

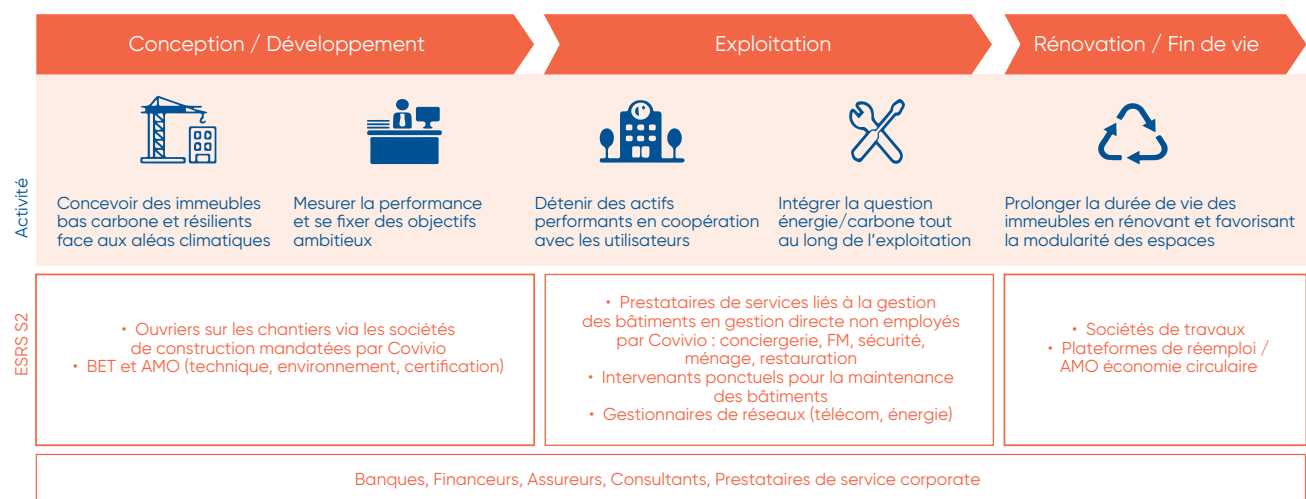
Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

#### Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux. Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

### 3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux conditions de travail et au respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur			■	
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs					

Financier / Obsolescence des actifs   
 Réputation / Attractivité   
 Continuité des affaires   
 Bien-être physique et psychologique   
 Faune, Flore et environnement   
 ← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

#### Cas spécifique des contrats de management inversés

Cinq hôtels du portefeuille en exploitation de Covivio Hotels sont opérés en contrat de management inversé, les 552 collaborateurs de ce périmètre (données du reporting 2024, 48% d'hommes et 52% de femmes) sont directement rattachés aux gestionnaires et non à Covivio Hotels. Les impacts, risques et opportunités attachés à cette catégorie d'effectifs sont ceux présentés dans l'ESRS S1 de Covivio Hotels et les niveaux de politiques et plan d'actions attendus sont également les mêmes. Cela se traduit notamment par un emploi stable (86% de CDI) et une importante politique de formation mise en œuvre par les acteurs hôteliers (96% de collaborateurs formés).

### 3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Groupe
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direction Développement Durable.</li> <li>• Direction du Développement.</li> <li>• Directions Opérationnelles.</li> <li>• Directions Pays ;</li> </ul>
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pacte Mondial des Nations Unies.</li> <li>• Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).</li> </ul>
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<p style="text-align: center;"><b>Documents entre Covivio et</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charte Achats Responsables.</li> <li>• Charte chantiers à faibles nuisances.</li> <li>• Cahier des charges techniques.</li> <li>• Charte Ethique.</li> <li>• Contrats de gestion hôtelière.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>ses parties prenantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fournisseurs et prestataires.</li> <li>• Salariés.</li> </ul>

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur notre chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants (S2-18).

### Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.

Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

**Lien avec les IRO :** *Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

### Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

**Lien avec les IRO :** *Droits humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

### Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis. En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

**Lien avec les IRO :** *Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et plans d'actions ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

### 3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
<b>Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation</b>	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe / Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe / Exploitation	Direction des opérations	Suivi de la conformité des immeubles en matière de santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe / Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
<b>Déployer la politique Achats Responsables</b>	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclu dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/-	
<b>Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE</b>	Évaluer les fournisseurs via EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

#### 3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

##### *Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)*

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents via un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

##### *Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)*

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte

éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité.

- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Pour les salariés des fournisseurs des gestionnaires des hôtels, Covivio Hotels ne donne pas d'instructions en direct. Les gestionnaires sont responsables de l'adaptation de leurs organisations aux attentes et besoins de leurs travailleurs. De la même manière, si des communautés vulnérables sont amenées à travailler dans ces établissements, le gestionnaire doit s'assurer de leur bonne application des règles de santé et sécurité.

Néanmoins, les politiques achats déployées au sein des hôtels concourent à l'amélioration des conditions de travail. Par exemple, une attention particulière est portée sur l'usage de produits nettoyants (ménage, blanchisserie...) éco-responsables. Ces derniers, en plus d'un moindre impact sur l'environnement, permettent de diminuer l'exposition des salariés à des substances chimiques. Le recours à l'innovation technologique est également favorisé pour réduire les risques physiques liés à certaines tâches. L'exemple des lève lits installés à l'Ibis Styles Beffroi de Lille est présenté dans l'ESRS S1 à la section 3.3.1.4.4.

Sur le périmètre des hôtels en contrat de management inversé (552 collaborateurs d'après l'étude menée en 2024), le taux d'accidents du travail s'élevait à 9,7 %.

##### *Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)*

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que soit la taille des chantiers.
- En France, le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.
- Une attention particulière est portée aux métiers les plus à risque (couverture, façades, surélévations, démolition, électricité, etc.) *via* des mesures de prévention spécifiques encadrées par les CSPS.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage *via* les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

Covivio Hotels ne donne pas directement d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs) intervenant sur les chantiers. Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées

notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration en Europe, Covivio réalise un suivi de l'accidentologie. Covivio Hotels n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes dans le cadre de ses chantiers de rénovation.

### 3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait notamment les dépenses de fonctionnement de l'entreprise sur son périmètre Corporate (sièges sociaux).

Ce dispositif, géré en interne, s'appuyait notamment sur une charte interne signée par le fournisseur, une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Un questionnaire d'enquête, ainsi qu'une vérification des réponses à celui-ci par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année, avaient également été mis en place.

Certaines enseignes comme Accor disposent d'une centrale d'achat qui analyse les fournisseurs potentiels notamment selon des critères RSE. Les hôtels exploités sous contrat avec des marques ont l'obligation contractuelle de passer par leurs centrales d'achats.

#### Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Elle s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des droits humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux droits humains, aux conditions de travail :

- ▶ principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- ▶ principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- ▶ principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap...) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- ▶ principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap...) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- ▶ principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. »

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Covivio Hotels en tant que filiale bénéficie de l'expertise des fonctions support du Groupe et de leurs politiques. Concernant la politique achats, le déploiement est différent selon le type d'actifs.

**Pour les hôtels en bail :** Covivio Hotels n'a pas vocation à interférer dans la politique achats de ses locataires et exploitants. Néanmoins, ses locataires sont de plus en plus engagés en matière d'achats responsables. Par exemple, les hôtels exploités sous marque Accor bénéficient de la centrale d'achat de la marque. Cette dernière ne référence que les fournisseurs répondant positivement à ses exigences de durabilité.

**Pour les hôtels en murs et fonds** exploités par WiZiU : Covivio Hotels s'est doté d'une politique Achats Responsables complémentaire à celle du Groupe. Celle-ci détaille les engagements de l'entreprise liés aux activités spécifiques de l'exploitation hôtelière :

- **Promouvoir une alimentation responsable** : pêche durable (Label MSC - Marine Stewardship Council) de saison, carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés), privilégier les fruits et légumes de saison, mettre en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, du commerce équitable, et/ou issus des circuits courts, prioriser les achats de matières premières afin de privilégier les produits « fait maison », proposer a minima un plat végétarien sur la carte.
- **Favoriser les produits** et équipements issus de filières gérées durablement : acheter des matériels à faible consommation d'énergie, favoriser des meubles certifiés FSC ou PEFC, acheter des articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement, privilégier les produits dont les compositions sont éco-responsables (produits de nettoyage écologiques).

Les actifs détenus en Murs et Fonds sont exploités sous des marques différentes. Si des valeurs éthiques élevées sont partagées, elles sont cependant mises en œuvre au moyen de chartes et procédures propres à chacune de ces enseignes. Depuis 2025, Covivio Hotels a mis en place une Direction des achats sur le périmètre WiZiU. Le dialogue avec les fournisseurs est renforcé pour les sensibiliser aux enjeux RSE et éthique de Covivio.

Les politiques achats, en particulier concernant les aliments, les produits d'entretien, la blanchisserie et les textiles, restent attachées aux politiques développées par chaque enseigne. Chacune des enseignes dispose d'une politique achats responsables qui s'impose à l'exploitant. Dans certains contrats de franchise, il est notifié une obligation de passer exclusivement par la centrale d'achat de la marque. Dans le cadre du déploiement de WiZiU, la gestion des hôtels détenus en Murs et Fonds donnera progressivement lieu à une convergence des pratiques d'achats.

#### **Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe - Toutes les activités)**

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille.

En France, dans le cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

### 3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

#### Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et droits humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndicats de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette

approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier.

Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

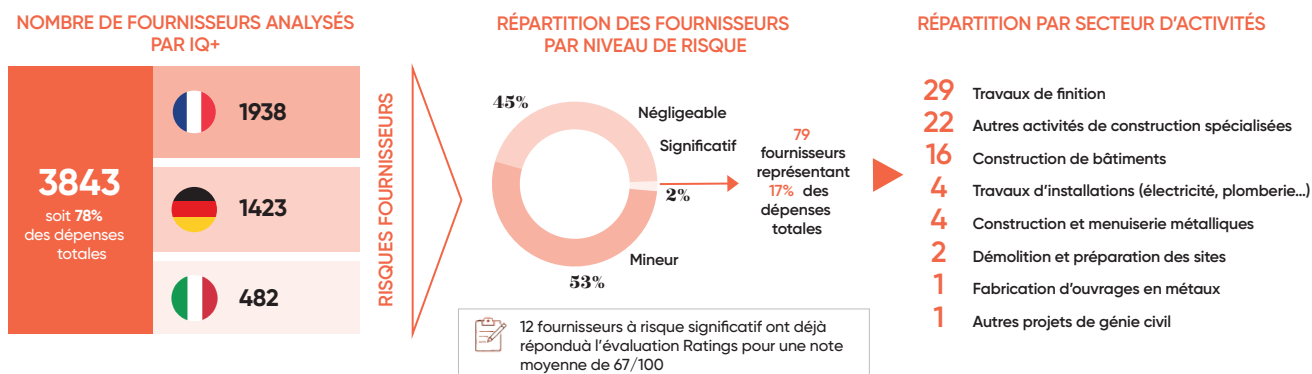
#### IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG <sup>(1)</sup> sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable...), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

#### Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

#### Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus	Couvrir ¾ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus
Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings	Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques
	Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

### Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

### 3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration *via* le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

### 3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

L'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur est réalisé par les représentants légaux des sociétés employant les travailleurs de la chaîne de valeur.

Pour l'activité de construction et rénovation, ce dialogue avec les fournisseurs s'exprime *via* des rencontres, visites d'immeubles remarquables, etc. Ces échanges avec les fournisseurs ne donnent pas lieu à un suivi quantifiable (statistiques ou autre) compte tenu du très grand nombre de fournisseurs et de gestionnaires.

Pour l'activité d'exploitation des hôtels détenus en Murs et Fonds, le dialogue est constant entre la direction de chaque établissement et les représentants des sociétés intervenant dans la chaîne de valeur (blanchisserie, ménage, sécurité, transport...). Des rencontres sont effectuées régulièrement afin d'échanger sur le respect des engagements et d'adapter les services aux évolutions de l'activité. De plus, un certain nombre d'exploitants d'hôtels rappellent aux fournisseurs, par lettres d'information, leurs engagements environnementaux afin de renforcer le partage des enjeux RSE.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

### L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

Covivio n'a pas encore mis en place un dispositif d'évaluation des besoins ou préoccupations des parties prenantes. En particulier, Covivio n'a pas mené d'enquête sur le niveau de confiance des travailleurs de ses fournisseurs au sein de la chaîne de valeur envers le système d'alerte. Néanmoins, les équipes de Covivio sont en relation permanente avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles, ainsi que les gestionnaires pour l'exploitation des hôtels. Cela qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration des conditions de travail des salariés des fournisseurs.

### 3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines** : suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement *via* leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.



### 3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

#### 3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation</b>	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
<b>Évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE</b>	Groupe – Toutes activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

#### 3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

##### Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-Carbon Disclosure Project) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (CDP Supplier Engagement Leader A-List).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

##### Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

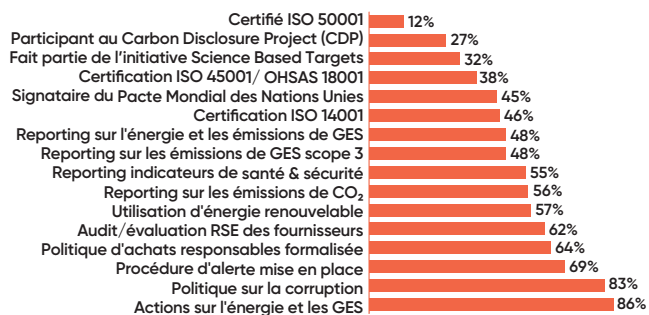
À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	2025
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

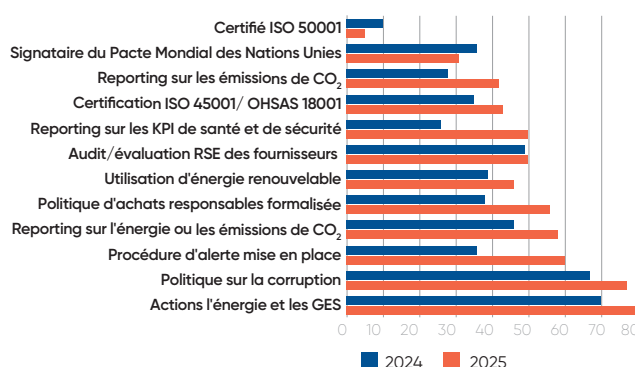
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

### Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



### Focus construction – % de réponses positives



### 3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

#### Méthodologie

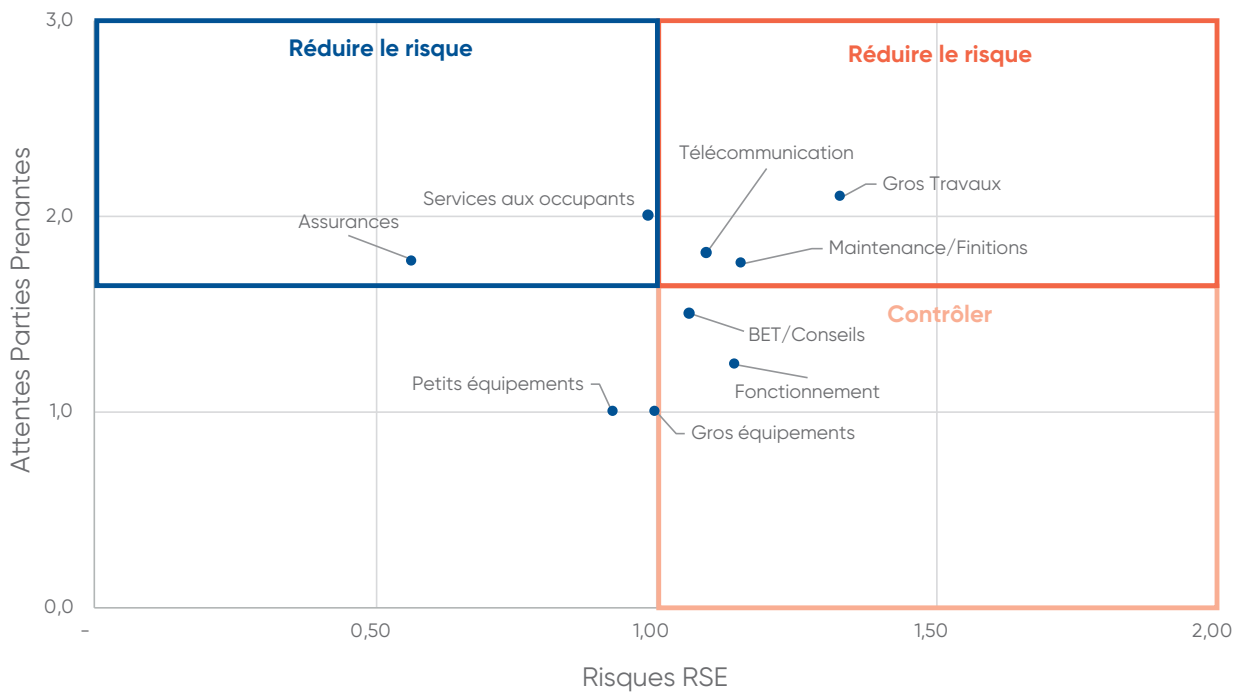
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO<sub>2</sub>, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

**Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes**



### 3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

#### 3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

##### Périmètre






Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment via sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

#### Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées


Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	 Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	 Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		 Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓	■	■	
			■	■	 Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières			■	
	Risques	■			 Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.	✓			

 Financier / Obsolescence des actifs

 Réputation / Attractivité

 Continuité des affaires

 Bien-être physique et psychologique

 Faune, Flore et environnement

← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

### 3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Toutes les activités	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction Générale</li> <li>● Direction du Développement</li> <li>● Direction du Développement Durable</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pacte Mondial des Nations Unies</li> <li>● Principes Directeurs de l'OCDE</li> <li>● Conventions fondamentales de l'OIT</li> <li>● Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)</li> </ul>	
	<b>Documents entre Covivio et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Charte éthique</li> <li>● Charte chantier à faibles nuisances</li> <li>● Communication auprès des parties prenantes</li> <li>● Plateforme d'alerte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités...</li> </ul>

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.

#### Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe- Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

**Lien avec les IRO :** Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale

#### S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe- Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

**Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.

### 3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-3)

Politiques	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
<b>Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement</b>	Suivre les éventuelles nuisances	Directions du Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Directions du développement	-	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Directions du Développement / Direction commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
<b>S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal</b>	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Direction de la Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Direction du Développement	/	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances via la Fondation Covivio	Groupe / Direction de la Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

### 3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

#### *Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)*

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets de développement certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants. L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

#### *Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)*

En complément, Covivio met en place des actions de collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées. Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

#### *Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)*

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de

travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques...) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

### 3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal

#### *Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)*

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. En France, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig...), en appui du siège historique d'Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

**Pour l'activité d'hôtellerie :** Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 38 500 chambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- l'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers
- une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville
- une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.



### Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de clauses d'insertion dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de cartographies des acteurs territoriaux pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte\_cadre\_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

### Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de droits humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

**40 associations**  
soutenues depuis la création de la Fondation

**19 associations**  
soutenues fin 2025

Dont **6** soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de **430 collaborateurs**  
ont pris part à une mission depuis 2021

► Plus d'informations sur les associations soutenues sur le [site internet de Covivio](#)

### Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

### Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

### En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

### Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

### L'art comme vecteur d'identité et de lien social

L'hôtel Ibis Montmartre accueille depuis 2021 une fresque murale du forum Génération Égalité réalisée par l'artiste espagnole Lula Goce. Le Forum Génération Égalité s'est associé à ONU Femmes et Street Art for Mankind pour créer une série de trois fresques murales dans plusieurs endroits du monde. Ces fresques murales visent à amplifier à travers l'art la vision de progrès plus rapides en faveur de l'égalité entre les sexes dans le monde.

### Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe - Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

### Partenariats académiques et associatifs

En Italie, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En France, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue via un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et événements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le développement durable et la transformation urbaine.

En Allemagne, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

### Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- une gouvernance dédiée à l'innovation, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation...) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de droits humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

### 3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement *via* des ressources internes ou *via* les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple)
- **ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).
- **Focus : Le Comité des Parties Prenantes**

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

► Pour plus d'informations : [La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024](#)

### 3.3.3.4 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

<b>Traitement des réclamations</b>	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
<b>Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité</b>	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
<b>Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées</b>	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
<b>Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030</b>	<p>En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de développement durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de développement durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030.</p> <p>Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.</p> <p>L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :</p>
<b>Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)</b>	<p>L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.</p>



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.

### 3.3.3.5 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-4)

#### Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

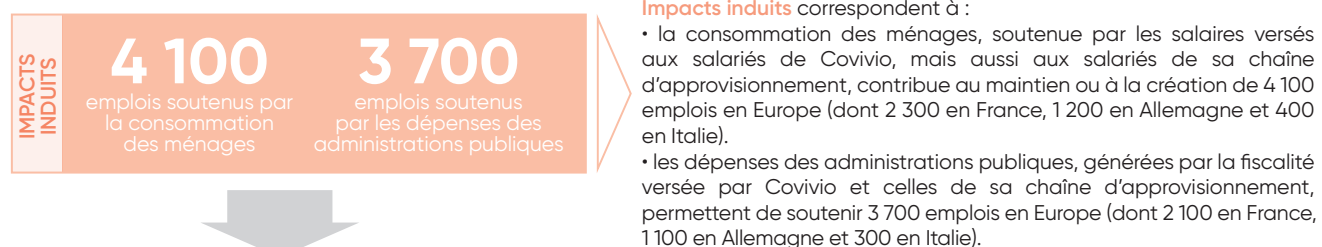
Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

#### Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (corporate, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

#### Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

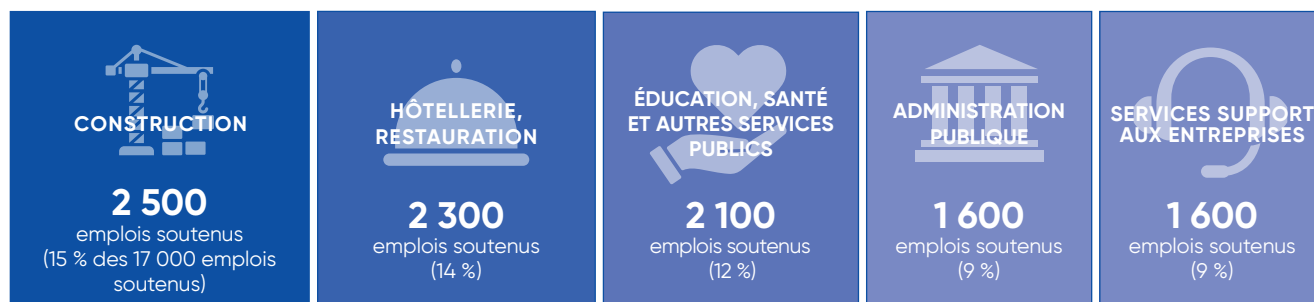


#### Emplois soutenus au total

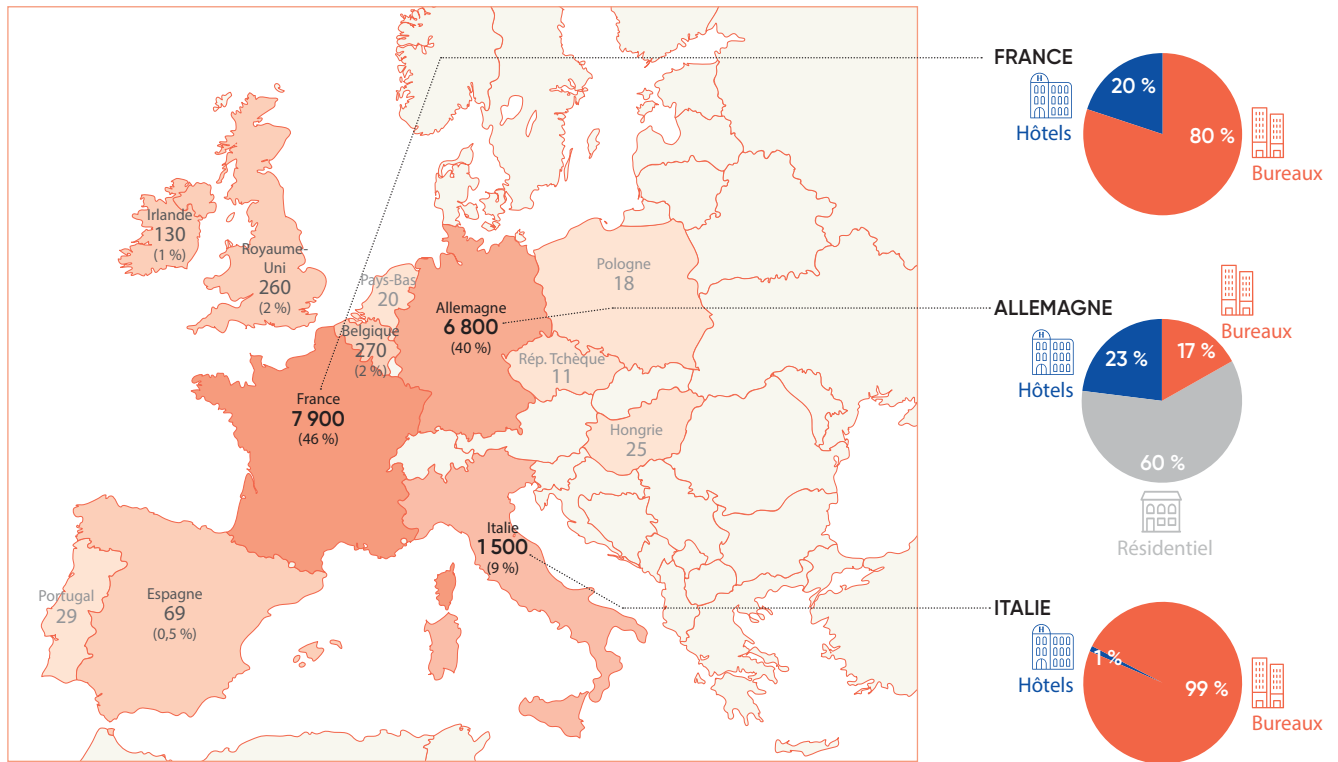
**17 000**

**Impacts totaux (en part de groupe)\*** : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

\* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.



**Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)**



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

**Focus sur les emplois catalytiques**

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.

Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1 000
Reste Europe	59 000	3 000
<b>TOTAL EUROPE</b>	<b>375 000</b>	<b>15 000</b>

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m<sup>2</sup> de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m<sup>2</sup> de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

### 3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

#### 3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- Les **consommateurs** de Covivio Hotels : il s'agit principalement des entreprises locataires des actifs en bail et les gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds.
- Les **utilisateurs finaux** de Covivio Hotels : il s'agit des clients de ses hôtels détenus en bail ou en murs et fonds.

#### 3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux ( S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : la sécurité et la qualité des informations communiquées.

Les locataires de Covivio Hotels n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » selon la terminologie de l'ESRS S4, de sorte qu'ils ne présentent pas de risques spécifiques. Covivio Hotels n'est pas dans un schéma de dépendance à l'égard d'un client qui représenterait une part excessive de son chiffre d'affaires. Dans l'ensemble, les enseignes locataires de Covivio Hotels sont dotées de politiques RSE ambitieuses et possèdent des niveaux d'engagement forts.

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)				
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)		■		
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD				
Opportunités		■		Stabilité financière à long terme					

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté-rialité	Horizon temporel		
		←	□	→			CT	MT	LT
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts	■	■	🌟	Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020				
		■	■	🤝	Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques	■	■	€	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires...) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements	■			
		■	■	🌟	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
Opportunités	■	■	€	Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client					
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	Impacts	■	■	🤝	Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques	■	■	€	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années	■			
	Opportunités	■	■	€	Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

€ Financier / Obsolescence des actifs    🌟 Réputation / Attractivité    🔄 Continuité des affaires    🤝 Bien-être physique et psychologique    🌍 Faune, Flore et environnement    ← Amont / □ Opérations directes / → Aval

### 3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Toutes les actifs en murs et fonds				
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direction des Opérations et Asset management.</li> <li>Direction des systèmes d'information.</li> </ul>				
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement général sur la protection des données (RGPD).</li> <li>Législations locales concernant le droit du travail.</li> <li>Certifications globales et labels bien-être.</li> </ul>				
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Documents entre Covivio et</i></td> <td style="text-align: center;"><i>ses parties prenantes :</i></td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contrat de gestion.</li> <li>Cahier des charges.</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les gestionnaires des actifs.</li> <li>Les utilisateurs finaux (clients hôteliers).</li> <li>Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.</li> </ul> </td> </tr> </table>	<i>Documents entre Covivio et</i>	<i>ses parties prenantes :</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrat de gestion.</li> <li>Cahier des charges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les gestionnaires des actifs.</li> <li>Les utilisateurs finaux (clients hôteliers).</li> <li>Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.</li> </ul>
<i>Documents entre Covivio et</i>	<i>ses parties prenantes :</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrat de gestion.</li> <li>Cahier des charges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les gestionnaires des actifs.</li> <li>Les utilisateurs finaux (clients hôteliers).</li> <li>Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.</li> </ul>				

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Dumains des clients et utilisateurs finaux sont traités en introduction de la section 3.3.2. Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

#### Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

**Parties prenantes : Salariés, locataires des actifs en bail, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques**

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

**Lien avec les IRO :** Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.

## Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

**Parties prenantes :** Locataires des actifs en bail, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, bureaux de contrôle, collectivités locales

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à :

- prévenir les risques pour les occupants et les tiers
- renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles
- améliorer la qualité de vie au sein des espaces
- valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

**Lien avec les IRO :** Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs

## Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

**Parties prenantes :** Personnes en situation de handicap, locataires des actifs en bail, clients des hôtels, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs; réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains; renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs; et, contribuer à la transition vers des mobilités durables.

**Lien avec les IRO :** Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles

## Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

**Parties prenantes :** Locataires des actifs en bail, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio

Covivio Hotels s'attache à renforcer l'attractivité des hôtels et à fidéliser les clients, en collaborant avec les opérateurs pour adapter les services et les aménagements aux attentes des hôtes.

La politique privilégie une offre lisible, une information claire avant/pendant/après le séjour et une qualité de service constante, avec ajustements fondés sur les retours clients.

L'objectif est de garantir une expérience de séjour de qualité, engageante et évolutive, en cohérence avec les standards de marque et les exigences d'exploitation

**Lien avec les IRO :** fidélisation des clients, sécurisation des revenus et performance à long terme.

## Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

**Parties prenantes :** Locataires des actifs en bail, clients hôtels, collectivités locales, associations citoyennes

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, via des événements, collectes et partenariats associatifs.

**Lien avec les IRO :** Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires et des clients, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.



### 3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politiques	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
<b>Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité</b>	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
<b>Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments</b>	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Direction Technique	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
<b>Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments</b>	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Direction Asset Management	Distance des actifs vis-à-vis des transports en commun	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	Direction Technique	Niveau d'accessibilité des bâtiments	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
<b>Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles</b>	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	Intégration de la satisfaction clients dans les objectifs annuels des équipes	Amélioration continue de la qualité de service
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
<b>Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients</b>	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Direction Asset Management / Développement Durable	Annexes environnementales en France et clauses vertes incluses dans les nouveaux baux en Europe	Réduction des impacts environnementaux

#### 3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

##### Plan d'action cybersécurité (Groupe – Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de deux axes majeurs.

Le premier axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets**. Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Le deuxième axe porte sur **la sensibilisation et la formation**. Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

- ▶ Plus d'informations sur: les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité: chapitre 2, section 2.1.2

##### Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer via des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : [Protection des données personnelles](#) du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

#### 3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

##### Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable

Dans le cadre de ses contrats de gestion pour ses hôtels en murs et fonds, Covivio incite contractuellement ses gestionnaires à appliquer les réglementations en termes de santé et sécurité, et à satisfaire aux attentes et besoins des clients. Pour rappel, certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

##### Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances (zones calmes, cloisonnements) / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la détente, la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE stricts, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.2.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

### 3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

#### Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... Par ailleurs, Covivio et les opérateurs hôteliers poursuivent également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. L'accessibilité et la localisation constituent des critères primordiaux pour les hôtels et représentent un élément de valorisation. Covivio Hotels intègre ce critère dans ses choix d'implantations.

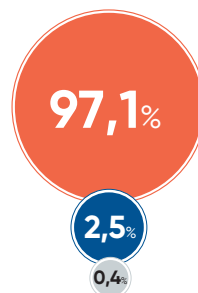
Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

#### Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe)

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, notamment afin de favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux. Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment via l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

### Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

#### Hôtels Europe



#### Hilton Lille : Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap

Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre :

- ascenseur équipé d'un système braille
- réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux
- appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes
- alarmes visuelles pour les personnes malentendantes
- sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage
- instructions d'évacuation d'urgence abaissées
- chaises de douche portables
- installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

##### *Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)*

Avec plus de 300 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays, Covivio Hotels est le partenaire immobilier de plusieurs grands opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...). En plaçant l'expérience client au cœur de sa stratégie, Covivio Hotels contribue au renouvellement de l'offre et de l'expérience hôtelière en identifiant les meilleurs concepts et en contribuant au déploiement des enseignes les plus innovantes.

La satisfaction des clients est un enjeu crucial. Les clients disposent désormais de plusieurs moyens pour exprimer leurs satisfactions ou insatisfactions après un séjour. Ils peuvent par exemple donner leur avis sur les plateformes en ligne (Booking, Expedia, Google...) ou encore *via* les questionnaires envoyés par les opérateurs hôteliers. Ces avis constituent un double enjeu pour les opérateurs :

- la qualité de la réponse apportée à un client insatisfait est primordiale pour s'assurer de le compter à nouveau parmi ses clients
- ces commentaires sont précieux pour identifier les sujets prioritaires à améliorer dans les établissements, notamment en phase préparatoire de travaux de rénovation.

Covivio Hotels recourt à plusieurs outils pour s'assurer de la qualité du service proposé aux clients dans ses hôtels :

- la gestion des commentaires et des réclamations clients est contractualisée avec les opérateurs hôteliers. La direction de chaque hôtel est responsable de la réponse et du suivi des commentaires clients. Il peut y avoir des pénalités si les gestionnaires ne répondent pas aux litiges conformément aux contrats (délais de réponse, dédommagements...)
- les données liées aux commentaires/ réclamations des clients font l'objet d'un suivi mensuel (analyse du taux, du type de réponse) par les équipes de Covivio Hotels
- un niveau de satisfaction client, correspondant à la moyenne de la note de satisfaction en ligne et de la note du questionnaire de la marque, est défini pour l'attribution d'une prime variable en faveur de l'opérateur. Certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

##### **Hilton Zoku - Paris : De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie**

Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes... La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent.

De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public.

##### *Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Groupe)*

L'activité de Covivio est basée sur un service qui se veut « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients, de sorte que Covivio ne soit pas porteur d'impacts négatifs pour ses clients. Néanmoins, les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses fournisseurs et exploitants.

Les dispositifs mis en place dans les hôtels, les canaux de communications utilisés ainsi que les résultats d'enquête, démontrent la confiance des clients (3.3.4.3.2). Les verbatims des enquêtes réalisées auprès des clients, sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. La Direction des Opérations de Covivio Hotels suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le biais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2024, aucune alerte de client n'a été remontée.

#### 3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

##### *Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe)*

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes environnementales ou les comités de partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci contribuent à la sensibilisation des locataires à différents sujets environnementaux : énergie, carbone, eau, déchets, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en intégrant la biodiversité. Ces Comités ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m<sup>2</sup> de commerces ou de bureaux en France. Ces échanges ont facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété lancé fin 2022.

Les locataires et les opérateurs des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus sensibles aux sujets environnementaux et demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

### 3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politiques	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
<b>Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité</b>	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
<b>Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments</b>	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre Murs et Fonds	Depuis 2020	61% du pipeline
<b>Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments</b>	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	97,1% des actifs à moins de 500 m et 99,6 % à moins de 1 km
<b>Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles</b>	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
<b>Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients</b>	Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Réalisé depuis 2024

### 3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Proximi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles sont X personnes à fin 2025 et travaillent en étroite collaboration avec les

directions techniques. Les directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.

- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

## 3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

### 3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio Hotels, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec 274 hôtels en patrimoine, Covivio Hotels possède un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes et est aujourd'hui le partenaire de 17 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques en Europe, avec un patrimoine constitué à 67% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 33% d'établissements haut de gamme. Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement.

La gouvernance de Covivio Hotels est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multisectoriels (hôtellerie en murs, hôtels en gestion et les commerces d'exploitation). L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio Hotels entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio Hotels s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil de Surveillance veille à rassembler des compétences diversifiées, apportant une expertise immobilière, hôtelière et financière. Cette diversité permet de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et le respect des normes comptables. Une attention particulière est portée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres.

Pour plus d'informations sur les organes de Gouvernance : chapitre 5, section 5.2.2.1. Les statuts et le Règlement Intérieur de Covivio Hotels sont disponibles sur le site internet, section [Gouvernance](#).

#### 3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une séparation entre la gérance et le Conseil de Surveillance. La conduite des affaires de Covivio Hotels repose également sur la structure de gouvernance de Covivio, lequel a un Conseil d'Administration majoritairement indépendant à 50% et des comités spécialisés. Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

#### 3.4.1.2 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

Pour rappel, Covivio Hotels est pleinement intégré à la gouvernance opérationnelle du Groupe Covivio, bénéficiant de la même structure de direction et des mêmes processus décisionnels.

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio repose sur des objectifs clairs, une répartition des responsabilités et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2 du DEU Groupe Covivio
- le contrôle interne de l'information comptable et financière, section 2.2.3. du DEU Groupe Covivio.

**Les déontologues** : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

**Le Group Compliance Officer** : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

**Les Data Protection Officer** : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au respect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3.

### 3.4.1.3 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio Hotels documente les compétences, expertises et formations de ses mandataires sociaux non exécutifs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.2.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
<b>Compétences et expertises</b>	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le développement durable et la conduite des affaires.	5.2.2.1.3
<b>Expérience de sociétés cotées</b>	85% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées	
<b>Formations et expériences</b>	Parcours détaillés dans les CV des mandataires	5.2.2.1.3
<b>Parcours d'intégration</b>	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.1.3 du DEU Groupe Covivio
<b>Diversité</b>	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.2.1.5

## 3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Maté- rialité	Horizon temporel		
		←	□	⇒			CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises				
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓	■		
Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable					

€ Financier / Obsolescence des actifs

Réputation / Attractivité

Continuité des affaires

Bien-être physique et psychologique

Faune, Flore et environnement

← Amont / □ Opérations directes / ⇒ Aval

### 3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

<b>Périmètre d'application</b>	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Covivio Hotels (périmètre consolidé)	
<b>Supervision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne Covivio</li> </ul>	
<b>Référence aux normes ou initiatives tierces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dispositions du 10<sup>ème</sup> principe du Pacte Mondial.</li> <li>● Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE).</li> <li>● Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA.</li> <li>● Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).</li> </ul>	
<b>Documents clés en lien avec les politiques</b>	<b>Documents entre Covivio Hotels et</b>	<b>ses parties prenantes :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite de Covivio Hotels et WiZiU.</li> <li>● Plateforme <i>Whistleblowing</i>.</li> <li>● Charte Achats Responsables Covivio Hotels et WiZiU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'ensemble des collaborateurs Groupe.</li> <li>● Les parties prenantes internes et externes.</li> <li>● Les fournisseurs et sous-traitants.</li> </ul>

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

#### Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

*Lien avec les IRO : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

#### Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Trafic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process » organisées à l'échelle du groupe Covivio, la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

*Lien avec les IRO : Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

#### S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels, dans l'exercice de ses activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société s'appuie sur les procédures mises en place par Covivio : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

*Lien avec les IRO : Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

### 3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politiques	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en œuvre
<b>Assurer une conduite des affaires éthique</b>	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme <i>Whistleblowing</i>			Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe - Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés <i>via</i> plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique achats responsables : section 3.3.2
<b>Prévenir les risques de fraude</b>	Déployer les Matinales du Process / audits « anti-fraude »	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ; rappel de la tolérance zéro
	Lutter contre le blanchiment			Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
<b>S'assurer d'une concurrence loyale</b>	Mettre en œuvre les procédures de mise en concurrence	Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Générale / Direction Développement	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

#### 3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

##### *Diffuser et actualiser la Charte Éthique (Groupe - Toutes les activités)*

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio (y compris Covivio Hotels), la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les [sites Internet](#) et intranet de Covivio. Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs. Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la [plateforme Whistleblowing](#) du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la [plateforme Whistleblowing](#).

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

#### Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

#### Une Charte Éthique WIZIU

La Charte Éthique de WIZIU a pour objectif de définir un ensemble de principes et de règles applicables à l'entreprise et tient également lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin 2. Cette charte élaborée en 2018, a été mise à jour en 2024. Elle s'applique aux hôtels opérés par WIZIU ou en contrat de franchise, ou encore en marque blanche. Elle porte sur des thématiques communes avec celle du Groupe : discriminations, harcèlement, corruption, trafic d'influence, politique cadeaux, conflit d'intérêts. Néanmoins, plusieurs sujets sont spécifiques à l'activité hôtelière et justifient le besoin d'avoir une charte dédiée à cette activité. Les dispositions spécifiques concernent en particulier :

- le blanchiment d'argent lié aux encaissements en espèces
- la lutte contre la fraude (liée aux encaissements)
- la lutte contre la prostitution, le proxénétisme et la pédophilie
- la gestion de la confidentialité vis-à-vis des clients (des données et de leurs images)
- la sécurité et l'hygiène alimentaire.

La Charte précise qu'il est attendu des partenaires des hôtels (opérateurs, fournisseurs et plus généralement toute personne avec laquelle l'entreprise est amenée à collaborer) « qu'ils adoptent un comportement éthique conforme à l'esprit de cette Charte, notamment dans les domaines du respect de la personne, des conditions de travail et de la lutte contre la corruption. »

Chaque directeur d'établissement est responsable de la bonne connaissance et de la bonne application de la Charte Éthique.

**Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)**

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais). Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- via le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont

eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

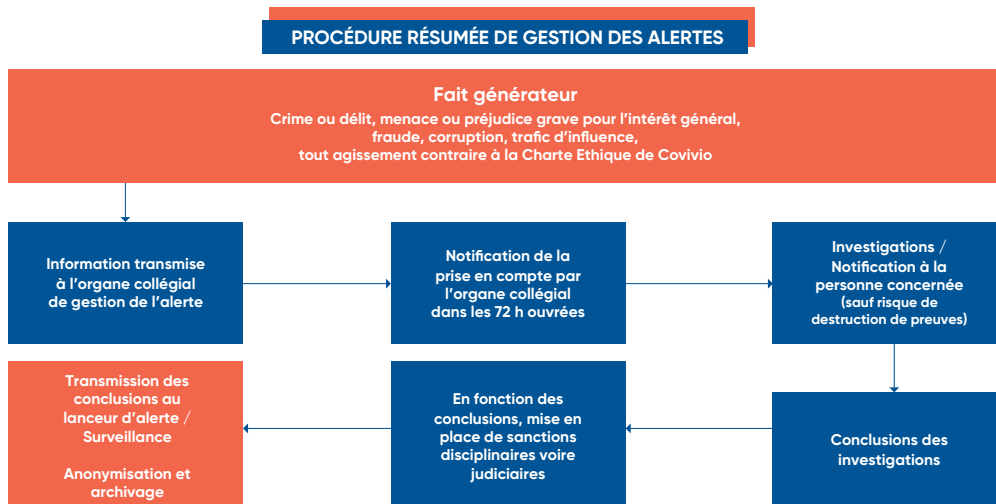
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen de la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients...), notamment via la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois, tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte, sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instruction.

**Procédure résumée de gestion des alertes**



#### Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer – vérification de l'identité et de l'intégrité des clients) (Groupe – Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles via des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

#### 3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

##### Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe – Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du siège social.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

#### Lutter contre le blanchiment (Groupe – Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers via plateformes spécialisées (Altarex, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

#### 3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

##### Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).



### 3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine :

- des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »)
- des modules digitaux adaptés aux pays
- des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet)
- et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
<b>Matinales du process</b>	France	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
<b>Formations Loi Hoguet</b>	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
<b>E-learning cybersécurité</b>	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
<b>Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption</b>	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

### 3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
<b>1) Cartographie des risques de corruption</b>	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les <i>Compliance Officers</i> ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
<b>2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable</b>	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne.
<b>4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire</b>	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne / Direction Générale / Direction Ressources Humaines
<b>6) Le dispositif d'alerte</b>	Voir section 3.4.4.1 : plateforme <i>Whistleblowing</i>	Organe collégial
<b>7) Formation des collaborateurs</b>	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne / Direction des Ressources Humaines
<b>8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre</b>	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

### 3.4.4.6 Ressources déployées

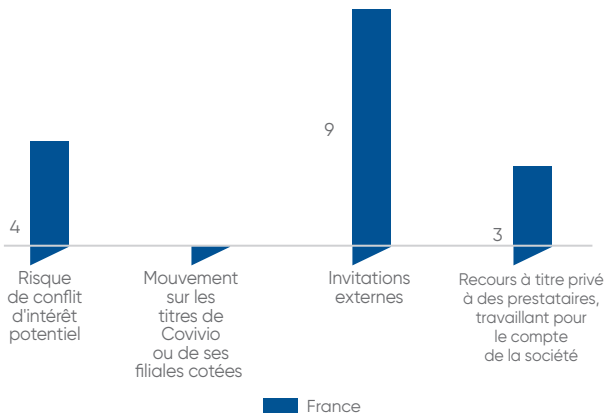
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

### 3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)

#### Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



#### Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

## 3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

### 3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. du DEU du Groupe. Les données présentées sont calculées à l'échelle du périmètre comptable de Covivio en France et n'incluent pas le périmètre européen de Covivio Hotels.

► Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : ESRS S2, section 3.3.2.3.2

### 3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

#### Métriques sur les délais de paiement - Périmètre France en 2025

	2025
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange...) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	Aucune

## 3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

### 3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) / Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels

- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio ou du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de Covivio et au chapitre 5, section 5.2.2.1. du présent document d'enregistrement universel de Covivio Hotels.

### 3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement...) contribue activement à la politique publique de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance...) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études (Palladio, IFPEB, OID...), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

### 3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
<b>Contributions politiques financières ou en nature</b>	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
<b>Montant des dépenses directes de lobbying interne et externe</b>	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
<b>Montant payé pour l'adhésion aux associations de lobbying</b>	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
<b>Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée</b>	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique


### 3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)







<b>Traitement des déclarations d'incidents</b>	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2
<b>Bien-être animal</b>	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
<b>Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise</b>	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

## 3.5 Performance RSE










### 3.5.1 Tableaux de concordance

#### 3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
ESRS 2	<b>GOV-1</b> 3.1.2.2.1 3.1.2.2.2	Gov-Board	2-9, 2-11	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, Governance B	  
	<b>GOV-2</b> 3.1.2.2.2		2-12, 2-13, 2-16, 2-24		Governance A, Governance B, Governance C	
	<b>GOV-3</b> 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	<b>GOV-4</b> 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	<b>GOV-5</b> 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	<b>BP-1</b>		2-2, 3-1			
	<b>BP-2</b>		2-4	S2.10(d)		
	<b>SBM-1</b> 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	<b>SBM-2</b> 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	<b>SBM-3</b> 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a), (c), S2.13(a), (b), S2.14(a), S2.15(a), (b), S2.16(a), (b), (c), (d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	<b>IRO-1</b> 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C Strategy A/D Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	<b>MDR-A</b> 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	<b>MDR-M</b> 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	<b>MDR-P</b> 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
<b>MDR-T</b> 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1-3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35,	Strategy B, Metrics and targets C		
<b>Enjeux sectoriels</b>		Cert-Tot				

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
<b>E1</b> Changement climatique	<b>E1-1</b> 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b), S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	   
	<b>E1-2</b> 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	<b>E1-3</b> 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	<b>E1-4</b> 3.2.1.4		3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	<b>E1-5</b> 3.2.1.1	Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int	302-1, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1-3), S2.B19		
	<b>E1-6</b> 3.2.1.1	GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38-B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	<b>E1-7</b> 3.2.1.7			S2.36(e)		
	<b>E1-8</b> 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	<b>E1-9</b> 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		
<b>E2</b> Pollution	<b>E2-1</b> 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	 
	<b>E2-2</b> 3.2.2.2		3-3		Strategy B, Strategy C	
	<b>E2-3</b> 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	<b>E2-4</b> 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	<b>E2-6</b> N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
<b>E3</b> Ressources hydriques et marines	<b>E3-1</b> 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	  
	<b>E3-2-3</b> 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	<b>E3-4</b> 3.2.3.5	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	<b>E3-5</b> 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
<b>E4</b> Biodiversité et écosystèmes	<b>E4-1</b> 3.2.4.1		3-3		Strategy C	  
	<b>E4-2</b> 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	<b>E4-3</b> 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	<b>E4-4</b> 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	<b>E4-5</b> 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
	<b>E4-6</b> N.A				Strategy C, Metrics and targets A	



ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
<b>E5</b> Économie circulaire	<b>E5-1</b> 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	  
	<b>E5-2</b> 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	<b>E5-3</b> 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	<b>E5-4</b> 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	<b>E5-5</b> 3.2.5.5	Waste-Abs, Waste-Lfl	306-3, 306-4, 306-5		Metrics and targets B	
<b>S1</b> Personnel de l'entreprise	<b>S1-1</b> 3.3.1.3	Diversity-Emp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			  
	<b>S1-2</b> 3.3		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	<b>S1-3</b> 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	<b>S1-4</b> 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	<b>S1-5</b> 3.3.1.4.6		3-3			
	<b>S1-6</b> 3.3.1.1	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Training, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp	2-7, 401-1, 403-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2			
	<b>S1-7</b> 3.3.1.1		2-8			
	<b>S1-8</b> 3.3.1.4		2-30			
	<b>S1-11</b> 3.3.1.5		403-3			
	<b>S1-14</b> 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			
	<b>S1-15</b> 3.3.1.4		401-3			
	<b>S1-16</b> 3.3.4.7		2-21, 405-2			
	<b>S1-17</b> 3.3		2-27, 406-1			
<b>S2</b> Travailleurs de la chaîne de valeur	<b>SBM-3</b> 3.3.2.1		408-1, 409-1			   
	<b>S2-1</b> 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	<b>S2-2</b> 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	<b>S2-3</b> 3.3		2-25, 2-26			
	<b>S2-4</b> 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	<b>S2-5</b> 3.3.2.4		3-3			

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
<b>S3</b> Communautés affectées	<b>SBM-3</b> 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	<b>S3-1</b> 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	<b>S3-2</b> 3.3.3.3	Comty-Eng	2-29, 3-3			 
	<b>S3-3</b> 3.3		2-25, 2-26			 
	<b>S3-4</b> 3.3.3.5		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	<b>S3-5</b> 3.3.3.4		3-3			
<b>S4</b> Consommateurs et utilisateurs finaux	<b>S4-1</b> 3.3.4.3	H&S-Asset, H&S-Comp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	<b>S4-2</b> 3.3.4.4		2-29, 3-3			 
	<b>S4-3</b> 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			 
	<b>S4-4</b> 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	<b>S4-5</b> 3.3.4.4		3-3			
<b>G1</b> Conduite des affaires	<b>GOV-1</b> 3.4.1		2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	<b>G1-1</b> 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	<b>G1-2</b> 3.6		3-3		Strategy B	 
	<b>G1-3</b> 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	<b>G1-4</b> 3.4.4, 3.4.5		2-27, 205-3			
	<b>G1-5</b> 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1		Governance C	
<b>Chap 2 du DEU</b>			2-17, 2-18			
<b>Chap 5 du DEU</b>		Gov-Select, Gov-COI	2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-15			

Les ESRS matériels pour Covivio Hotels sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

### 3.5.1.2 Index SASB – RealEstate Standard

#### Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Hotels/ Europe
<b>Energy Management</b>	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	3.2.1.5
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	3.2.1.3
<b>Water Management</b>	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.1.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m <sup>3</sup> , %	IF-RE-140a.2	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.1.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.2.1.5
<b>Management of tenant sustainability impacts</b>	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m <sup>2</sup>	IF-RE-410a.1	
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3	3.3.4
<b>Climate change adaptation</b>	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-450a.1	3.2.3
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2	3.2.1

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	Hotels in Europe
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	274
Leasable floor area, by property subsector (including land plots)	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-000.A	38 400 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	68%
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	100%

### 3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

#### Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	<p>● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).</p> <p>-&gt; Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.</p>	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	<p>Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés.</p> <p>Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023 en étendant son périmètre à l'ensemble des activités du Groupe et en souscrivant aux services d'EcoVadis. 186 fournisseurs du Groupe étaient notés à fin 2023.</p>	<p>Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels</p> <p>– Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés.</p> <p>Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources</p> <p>– Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.</p>
	<p>● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur.</p> <p>-&gt; Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées.</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Elevé ; Sc. 2 : Faible	<p>Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.</p>	<p>Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'actions mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe, commençant par un engagement à cartographier les différents risques sur son parc en utilisant des scénarios scientifiques reconnus.</p>
<b>Physique – Ponctuel et chronique</b>	<p>● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.).</p> <p>-&gt; Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	<p>Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050 (<i>worst-case scenario</i>), les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés (-0,45% à horizon 2100). Sur la même période, 14% (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule (respectivement 13% contre 25 jours de canicule), et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.</p>	
	<p>● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols.</p> <p>-&gt; Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	<p>Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.</p>	



Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
<b>Transition – Politique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) (loi Climat et Énergie) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain.</li> <li>-&gt; Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.</li> </ul>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE).</li> <li>-&gt; Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.</li> </ul>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs (ex. divulgation d'une empreinte biodiversité complète, avec des indicateurs, d'informations sur la chaîne de valeur et la localisation des activités (lien avec SBTN), plan de transition).</li> <li>-&gt; Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de reporting.</li> </ul>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers).</li> <li>-&gt; Principaux risques financiers : coûts de vérification et de reporting.</li> </ul>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Politique	<p>● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex. : RE2020, E+C-, etc.).</p> <p>- &gt; Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.</p>	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	<p>L'obtention d'un certain nombre de certifications (ex. HQE, BREEAM, LEED, BBCA) pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées.</p> <p>La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Ces initiatives sont également peu évoquées ou valorisées dans les référentiels, ce qui n'incite pas à leur mise en œuvre. Les difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts sont également à anticiper.</p>	<p>Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels</p> <p>– Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.</p>
	<p>● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex. : Objectif de 30% d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.).</p> <p>- &gt; Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux).</p>	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	<p>La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.</p>	<p>Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels</p> <p>– Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.</p>
Transition – Marché	<p>Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien).</p> <p>- &gt; Principaux risques financiers : augmentation des coûts.</p>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	<p>La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La rentabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.</p>	<p>Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels</p> <p>– Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.</p>
	<p>Évolution des préférences des clients/locataires en faveur de la conception de bâtiments durables (ex., matériaux sains, éco-énergétiques, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.).</p> <p>- &gt; Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction.</p>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	<p>Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Au-delà des équipements, les changements nécessaires dans l'architecture des bâtiments peuvent constituer une difficulté technique en termes d'efficacité énergétique.</p>	<p>Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels</p> <p>– Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.</p>
Transition – Technologie	<p>Multiplication des designs prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments (ex. : <i>coworking</i> pour bureaux, conversion facile de bureaux en résidentiel, co-usage, etc.) conduisant à une réduction de l'artificialisation.</p> <p>- &gt; Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie.</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	<p>La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.</p>	<p>Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources</p> <p>– Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.</p>



Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
<b>Transition – Réputation et responsabilité</b>	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. - > Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. - > Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs (notamment en hôtellerie).	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et sur lequel des restrictions spécifiques peuvent se matérialiser en cas de pénurie (piscines par exemple). L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. - > Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables ( <i>greenwashing</i> ). - > Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance de nos partenaires.	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences réglementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
<b>Stabilité des éco-systèmes</b>	Pénuries locales d'eau potable. - > Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 2023, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique (non seulement le sud, mais aussi les régions très densifiées avec une plus faible ressource relative disponible comme le nord de la France, la Belgique ou des villes comme Francfort).	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). - > Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse.

Tableau : Principaux opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
<b>Business – Marché</b>	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables (ex. économes en énergie, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – La dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite.
<b>Business – Utilisation efficiente des ressources</b>	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
<b>Business – Flux de capitaux et financements</b>	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux <i>Green Bond frameworks</i> précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 – Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations



Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
<b>Business – Réputation</b>	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 – Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations
<b>Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles</b>	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux <i>designs</i> et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, <i>via</i> le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM ( <i>Building Information Modeling</i> ). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.
<b>Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes</b>	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface) avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

## Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuillets pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	<b>Adaptation opportuniste</b>	<b>Transformation planifiée</b>
	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint + 3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à + 2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect



### 3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

**PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)**

Exercice financier

2025

ICP (1)	Total (2)	Répartition par objectifs environnementaux						
		Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	
Chiffre d'affaires	695 343 639 €	100,0%	92 688 464 €	13,3%	13,3%	0,0%	0,0%	
CapEx	87 282 513 €	100,0%	74 885 448 €	85,8%	69,7%	0,0%	0,0%	
OpEx	332 474 880 €	0	- €	0,0%	NC	NC	NC	

**PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)**

**ICP reporté (Chiffre d'affaires) 695 343 639 €**

Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)	Objectif environnemental des		
					Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Acquisition et détention	CCM 7.7	33,2%	92 688 464 €	13,3%	13,3%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	66,8%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	13,3%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)</b>		<b>100,0%</b>	<b>92 688 464 €</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

**ICP reporté (CAPEX) 87 282 513 €**

Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)	Objectif environnemental des		
					Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	4,5%	3 893 000 €	4,5%	4,5%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	11,7%	10 183 688 €	11,7%	11,7%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	- €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	1,0%	850 050 €	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	62 100 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	82,7%	59 821 818 €	68,5%	68,5%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	74 793 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					69,7%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL DE L'ICP (CAPEX)</b>		<b>100,0%</b>	<b>74 885 448 €</b>	<b>85,8%</b>	<b>85,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6%
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			40,2%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>13,3%</b>

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			82,8%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	O	O	
<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>85,8%</b>

## 3.6 Vérification du tiers indépendant

### 3.6.1 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 de la société Covivio Hotels relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels. 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 et incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe (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, la société Covivio Hotels est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte dans le rapport sur la gestion du groupe.

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 la société Covivio Hotels 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 la société Covivio Hotels dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observations.

### 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 de la société Covivio Hotels, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par la société Covivio Hotels 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) n° 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 la société Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées

### Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par la société Covivio Hotels 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 la société Covivio Hotels avec les ESRS.

### Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio Hotels sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » 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 pour actualiser son analyse 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 l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

## 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 la société Covivio Hotels 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, que 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

#### Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.
- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

*En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.*

#### **Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)**

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc.
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'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 la société Covivio Hotels pour déterminer le caractère éligible et aligné de ses activités.

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

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité.

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

**KPMG S.A.**

Sandie TZINMANN

Associée

**ERNST & YOUNG et Autres**

Pierre LEJEUNE

Associé



# COVIVIO

HOTELS

10 rue de Madrid – 75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

[www.covivio-hotels.fr](http://www.covivio-hotels.fr)

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_  
et sur les réseaux sociaux

