

RAPPORT DE DURABILITÉ

EXTRAIT DU
DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024
DE COVIVIO HOTELS



COVIVIO
HOTELS

3

Rapport de durabilité

3.1 Informations générales	86	3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1)	228
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général	86	3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)	228
3.1.2 Informations générales (ESRS 2)	87	3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)	229
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)	112	3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)	234
3.2 Informations environnementales	117	3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)	234
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)	117	3.4.5 Indicateurs liés à conduite des affaires (G1-4)	235
3.2.2 Pollution (ESRS E2)	146	3.4.6 Représentation d'intérêts et <i>lobbying</i> (G1-5)	236
3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)	150	3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)	237
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)	156	3.5 Performance RSE	238
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	171	3.5.1 Tableaux de concordance	238
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	180	3.5.2 Liste des actifs et respect des critères <i>Green Bonds</i>	249
3.3 Informations sociales	186	3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	254
3.3.1 Effectif propre (ESRS S1)	186	3.6 Vérification du tiers indépendant	260
3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)	203	3.6.1 Rapport de certification des informations en matière de durabilité	260
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)	212	3.6.2 Vérification du tiers indépendant – <i>Green Bonds</i> Covivio Hotels	265
3.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)	221		

3.1 Informations générales

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

Sécheresses, canicules, feux de forêt, inondations, les conditions météorologiques extrêmes ont atteint de nouveaux sommets ⁽¹⁾ en 2024, avec leur cortège de drames humains. Dans ce contexte, la réglementation européenne a continué à se renforcer progressivement, pour tenter de contenir le réchauffement climatique (qui atteint +1,3 °C en 2024), réduire les pollutions, l'usage du plastique, etc. Ou encore pour normer le reporting RSE, avec la mise en place de la CSRD ⁽²⁾.

Notre reporting RSE consacré à l'année 2024 est le premier rédigé dans le respect des dispositions de la CSRD. La stratégie Développement Durable de Covivio Hotels découlant de la stratégie du Groupe en la matière, ce rapport est donc une déclinaison de celui publié au niveau Groupe.

Covivio Hotels souhaite poursuivre son développement dans les principales destinations touristiques et en particulier en Europe du Sud, dans le segment des hôtels de milieu à haut de gamme. De plus en plus, Covivio Hotels fait le choix de gérer directement une partie de son portefeuille, avec l'acquisition de fonds de commerce d'hôtels dont il possédait les murs. Cela traduit l'ambition d'être de plus en plus un opérateur hôtelier, et pas seulement un investisseur immobilier (baux fixes ou variables). C'est ainsi qu'un échange de 43 fonds de commerce, jusque-là détenus par AccorInvest, est intervenu fin 2024, contre 16 murs d'hôtels appartenant à Covivio Hotels.

L'atteinte des objectifs de notre trajectoire carbone constitue un enjeu majeur pour Covivio Hotels. D'importants travaux d'audits et d'analyses ont été conduits ces dernières années. Une plateforme de suivi et de modélisation des performances a été développée et déployée sur le portefeuille afin de préciser le plan d'action et notamment les travaux d'amélioration à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif de -70 % entre 2010 et 2030 (-53 % à fin 2024) et de respecter la trajectoire CRREM ⁽³⁾. Cette démarche fait l'objet d'échanges fréquents avec nos partenaires. Progressivement, nous organisons la sortie des énergies fossiles, en procédant au remplacement des équipements de chauffage. Les travaux de repositionnement sont autant d'occasions mises à profit pour améliorer l'efficacité des équipements techniques, à l'instar du Novotel à Bruges cette année ⁽⁴⁾.

Autre réalisation majeure pour Covivio, l'élaboration de notre stratégie Nature, fruit de plus de deux années de travaux et synthèse de nos politiques et actions conduites en matière de climat et de biodiversité, eau, économie circulaire. Un travail collaboratif mené à l'échelle européenne avec les équipes opérationnelles et l'implication de la gouvernance à chaque étape du projet, tant au niveau du COMEX que du Conseil d'Administration via son Comité RSE. Cette stratégie Nature, basée sur une approche holistique, répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités du Groupe. Notre [rapport Nature](#), aligné au plus près des recommandations de la TCFD et de la TNFD ⁽⁵⁾, présente les 21 objectifs pluriannuels retenus.

21, c'est aussi le nombre d'associations auxquelles notre Fondation d'entreprise apporte son soutien, avec pour objectif commun l'égalité des chances. Sur le terrain social et sociétal aussi, Covivio poursuit donc ses engagements.

L'année 2025 s'ouvre quant à elle avec un certain nombre d'incertitudes quant aux modalités d'une simplification du Pacte vert pour l'Europe et des réglementations associées. Au-delà des fréquents changements réglementaires, Covivio et ses filiales maintiennent leurs objectifs RSE, et continuent de se transformer, avec l'adhésion et l'engagement de toutes les strates de l'entreprise.

L'agilité et la capacité d'adaptation, notre culture des partenariats et de l'innovation sont autant d'atouts qui ont permis à Covivio et Covivio Hotels de s'imposer parmi les leaders de leurs marchés en Europe et d'anticiper et s'adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèle à nos convictions et à nos valeurs.

Tugdual Millet-Taunay
Directeur Général

(1) [premier bilan annuel](#) de l'institut World Weather Attribution publié ce vendredi 27 décembre 2024, en collaboration avec l'institut de recherche Climate Central

(2) CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive / Directive RSE

(3) CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

(4) Covivio et Accor dévoilent l'hôtel Novotel Bruges Centrum - Covivio

(5) TCFD / TNFD : Taskforce on Climate / Nature Financial-related Disclosures

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Périmètre et méthodologie reporting de durabilité (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 ayant levé l'exemption de reporting pour les filiales consolidées, le présent chapitre 3 constitue le rapport de durabilité de Covivio Hotels. Toutefois, 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 portant sur le Groupe Covivio.

Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et l'absence de pratiques de référence notamment pour l'analyse de double matérialité. Ces incertitudes concernent notamment le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles, comptabilisées au scope 3 des émissions de gaz à effet de serre (voir la section « 3.2.1.6 / Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6) »). Le contexte de première année d'application est également caractérisé par l'estimation d'une partie des données des consommations d'énergie (voir la section « 3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5) »), d'eau (voir la section « 3.2.3.4.1 / Consommation totale d'eau sur les différents portefeuilles ») et de production et traitement des déchets (voir la section « 3.2.5.5.1 / Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation »), ainsi que par un premier exercice de reporting des données sociales sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hotels (voir la section « 3.1.2.5 / Plan d'action (MDR) »).

La présente déclaration de durabilité a été établie par Covivio Hotels en conformité avec la directive européenne *corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et ses 12 normes européennes d'informations de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS). Les dispositions de la CSRD ont été transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret n°2023-1394 du 30 décembre 2023. Le renforcement des exigences de reporting de durabilité des sociétés est un élément clé du Pacte Vert pour l'Europe. L'objectif principal de la CSRD est d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la qualité des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) publiées. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, l'absence de pratiques de référence notamment pour l'analyse de double matérialité. Malgré les incertitudes soulignées, le rapport de durabilité a été préparé et présenté conformément aux exigences des ESRS, des améliorations sont d'ores et déjà attendues afin d'améliorer la qualité du reporting :

- une meilleure compréhension des exigences à venir avec la publication de guidance et Q&A de la Commission européenne (notamment la guidance relative au plan de transition) ;
- l'amélioration de la qualité de la donnée source sur certains indicateurs, permettant aussi d'améliorer les estimations pouvant être réalisées ;
- des informations de *benchmarks* aujourd'hui limitées qui devraient émerger avec l'augmentation des entreprises qui publient/reportent de l'information répondant à la CSRD ;
- la stabilisation des pratiques de reporting, notamment concernant la taxonomie.

Les 12 normes ESRS

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

Autres législations et cadres de référence

Covivio se réfère depuis plusieurs années aux recommandations de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) pour l'élaboration de ses reportings financier et de durabilité. Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est présenté à la section 3.5.1. Covivio adhère également au cadre de la GRI Standards, celui du SASB⁽¹⁾ (3.5.1) ainsi qu'aux TCFD ET TNFD, dont le Groupe est devenu supporter respectivement en mars 2023 et décembre 2024.

Ce chapitre 3 du DEU (document d'enregistrement universel) détaille les objectifs et actions qui constituent la stratégie bas-carbone de Covivio Hotels et présente notamment les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, en lien avec l'obligation de réalisation d'un bilan à gaz à effet de serre introduite par la loi Grenelle II.

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD 13 « Lutte contre le changement climatique ») définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations relatives à la prise en compte par l'entreprise des conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme pour le Groupe. Néanmoins, depuis 2017, Covivio consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Des actions souvent conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (Alliance HQE, association BBKA, Orée, Sekoya).

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 4.2.6.7.4 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. 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. En lien avec la loi n° 2023-703 du 1^{er} août 2023 modifiant l'article L. 225-10-21 du Code de commerce 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.

Périmètre de reporting

La présente déclaration de durabilité couvre le périmètre des activités consolidées, en cohérence avec le rapport financier de Covivio Hotels. Ce reporting couvre, dans la mesure du possible, la chaîne de valeur en amont et en aval de l'entreprise (3.1.2.3). Il porte en effet à la fois sur ses relations avec ses différentes parties prenantes amont (fournisseurs, territoires, conseils, etc.), et en aval sur sa stratégie partenariale, qui constitue l'une des clés de son succès, en particulier avec les locataires, les organismes de financement, etc.

Horizons temporels

Dans les pages du présent chapitre RSE, les horizons temporels sont définis comme suit :

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	<1 an	Périmètre privilégié pour les actions ne nécessitant pas une analyse poussée ni un haut niveau de validation de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Le plan d'action RSE est découpé en séquences de 5 ans afin de faire un point d'étape sur les objectifs à plus long terme.
Long-terme	6-10 ans	Horizon considéré pour les projets de plus grande envergure (y compris concernant les développements) nécessitant l'utilisation de scénarios prospectifs et d'une vision long-terme sur les évolutions réglementaires et de marché.
Très long-terme	>10 ans	Bien que lointain et non défini par la CSRD, le travail à très long-terme est nécessaire pour appréhender les risques de manière complète, notamment ceux liés au climat, afin d'appréhender les IRO potentiels et adapter la stratégie.

Ces définitions sont conformes à l'ESRS1 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.

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 3 prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Le reporting environnemental est adossé au périmètre de contrôle financier. Pour les indicateurs environnementaux, une distinction est faite selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel :** c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio). Suite à l'acquisition de nouveaux fonds de commerce en 2024, le périmètre « contrôle opérationnel » inclut désormais les hôtels pour lesquels les fonds sont gérés par Covivio Hotels (lesquels étaient précédemment inclus dans le périmètre hors contrôle opérationnel).
- **Hors contrôle opérationnel :** cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe, assurée par le locataire (chaîne de valeur – actifs loués en aval), auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit des immeubles monolocataires en bail. Cette classe d'actifs constitue pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus.

Les périmètres et modes de calcul sont détaillés dans deux protocoles de reporting : l'un consacré aux indicateurs environnementaux et l'autre aux indicateurs sociaux. Ils sont en ligne sur le site de Covivio. Sauf précisions contraires, les données présentées dans ce reporting sont fournies à périmètre courant. Les principales règles de calcul, estimation et sources de données sont rappelés dans les ESRS concernés, notamment sur les ESRS E1, E3, E5 intégrant le reporting environnemental des actifs détenus. Sur une majorité de points de données quantitatives, Covivio dépend de sa chaîne de valeur (locataires et fournisseurs) pour obtenir les informations nécessaires à la production de son reporting. Certaines informations sociales non disponibles auprès des opérateurs hôteliers seront collectées en 2025 à la suite de ce premier exercice de reporting. Les informations contenues dans le chapitre RSE du présent document sont, à la connaissance des personnes responsables de la préparation de ce rapport, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée de son contenu. En outre, le chapitre RSE de l'URD de Covivio Hotels ne fait pas cette année l'objet d'exemption de divulgation.

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

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

	Document d'enregistrement universel	Rapport Nature	Covivio Online	Le Magazine	Charte Éthique	Charte Achats Responsables
Cibles/Parties prenantes	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
Où trouver l'information ?	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 ;
- une [Politique Droits Humains](#) en 2024.

Fiabilité et véracité des informations produites

Covivio s'attache à produire des données les plus fiables possibles, en recourant à plusieurs niveaux d'analyse, de contrôles de cohérence et de validation. Toutefois, une incertitude réduite à zéro n'existe pas, en particulier concernant les données environnementales des immeubles pour lesquels Covivio n'a pas la gestion directe. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude, pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs. Les procédures de contrôle interne des informations de durabilité sont décrites en section 3.1.2.2.5. Elles suivent les pratiques du Groupe en matière de gestion des risques et visent à assurer la fiabilité des informations produites. Si des changements dans la préparation ou la présentation des informations sur la durabilité devaient intervenir, Covivio expliquerait les raisons de ces modifications intervenant pour l'avenir et, le cas échéant, fournirait si besoin les chiffres retraités pour l'année précédente. De même, si une erreur significative devait être identifiée pour le reporting RSE d'une ou plusieurs période(s) antérieure(s), celle-ci donnerait lieu à une information dans le Rapport de Durabilité avec, si cela est possible, les éléments correctifs et l'origine de l'erreur.

Dans chaque ESRS, Covivio intègre les métriques quantitatives et montants monétaires mesurés à ce jour. Les niveaux d'incertitude ou les justifications d'absence de données sont précisés dans les sections concernées. La principale source d'incertitude provient des données de la chaîne de valeur, en particulier concernant les consommations d'eau et d'énergie et la production de déchets.

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio, les consommations sont collectées par la Direction Développement Durable du Groupe auprès des services de

Property Management et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (3.6.1). La systématisation de l'automatisation de la remontée des données est une piste de travail afin d'assurer l'exactitude des données et de réduire la charge de reporting associée au processus actuel.

Recours à des estimations

Les calculs d'estimation de données manquantes sont explicités dans les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio. Lorsque des données sont issues d'une estimation celle-ci est clairement indiquée dans les tableaux de reporting ou dans la partie narrative où les données sont présentées.

Les estimations concernent principalement :

- les consommations d'eau et d'énergie: pour les mois sur lesquels la donnée n'est pas disponible à temps (décembre sur l'énergie, dernier trimestre sur l'eau) ;
- la production de déchets: la donnée est disponible pour les actifs bénéficiant d'un contrat spécifique de ramassage des déchets, en cas contraire la donnée est systématiquement estimée sur la base de la fréquence des collectes et volumes ramassés.

Ressources et moyens mis en œuvre

Le présent reporting a été préparé avec le concours des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe œuvrant à différents échelons de l'entreprise. Des acteurs relais RSE dans chacune des activités (niveaux opérationnels et fonctionnels) interviennent pour communiquer périodiquement à la Direction Développement Durable du Groupe les informations utiles au reporting mensuel, trimestriel ou annuel selon les cas. Les différentes ressources mises en œuvre sont détaillées dans chaque ESRS en lien avec les plans d'actions.



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). Elle se distingue par la présence de deux types d'associés :

- les commandités, indéfiniment responsables du passif social sur leurs biens propres ;
- des associés 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, composée de personnes physiques ou morales, commandités, qui assurent les fonctions exécutives, tandis que le Conseil de Surveillance exerce un rôle de contrôle. 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.

Contrairement aux sociétés anonymes, la direction de la SCA est assurée par la gérance et non par un organe collégial tel qu'un Conseil d'Administration. De même, les comptes sont arrêtés par la gérance, sans intervention du Conseil de Surveillance. La gérance de la société est exercée depuis le 30 novembre 2004 par un seul gérant : la société Covivio Hotels Gestion, présidée par Tugdual Millet-Taunay.

Principales informations liées au Conseil de Surveillance de Covivio Hotels (EPRA Gov-Board) :

- **13** membres
- **46 %** de femmes et **54 %** d'hommes
- **23 %** de membres indépendants
- **80 %** de taux d'assiduité aux 7 réunions du Conseil en 2024
- **8,3 ans** de mandat en moyenne
- **1** Comité d'Audit.

Pour plus d'informations sur :

- la composition de la gérance : 5.2.1.1 ;
- les pouvoirs du Gérant et ses limitations : 5.2.1.2 ;
- la politique de diversité : 5.2.1.5.

La Direction Générale de Covivio Hotels est structurée autour de différents comités institués au sein du Groupe Covivio, dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen. Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du Groupe. Réuni plusieurs fois par mois dans l'une des métropoles où la société est présente ou à distance, soit à une trentaine de reprises en 2024, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant la politique de rotation des actifs, le suivi des filiales et participations, la politique financière, etc. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

À la clôture de l'exercice 2024, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée à la section 5.2.1.4 du document d'enregistrement universel (DEU) du Groupe, rassemble 12 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » et fonctions *corporate* de Covivio.

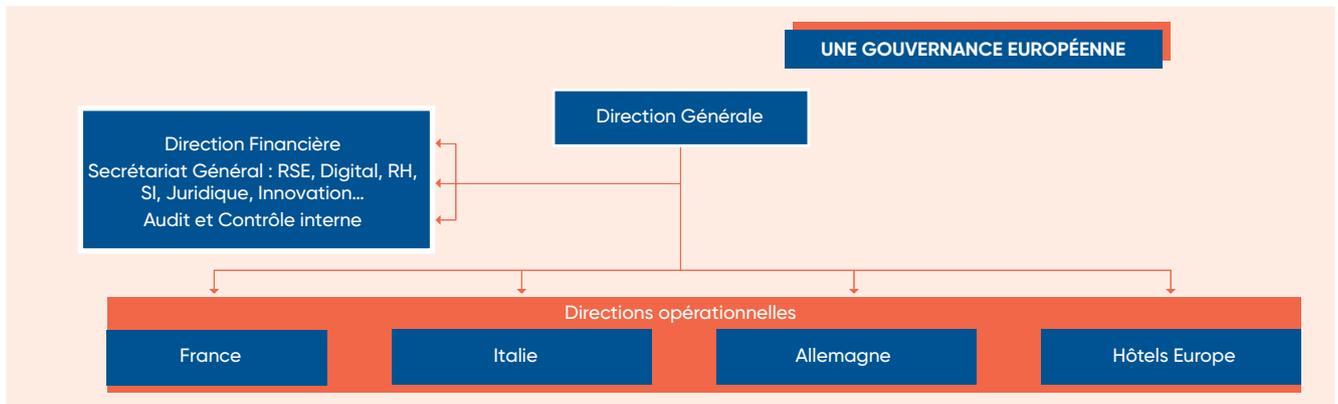
La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Le Comité Exécutif s'appuie sur les Comités de Direction pays et opérationnels, en charge :

- de l'activité de suivi des opérations ;
- de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) ;
- 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, permettant ainsi de faire le lien avec le Comité de Direction de Covivio Hotels.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



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

La RSE revêtant une dimension stratégique pour le modèle d'affaires et le développement de Covivio, ses instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur par l'entreprise en prenant en considération les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

En exprimant sa Raison d'Être fin 2019 (Construire du bien-être et des liens durables), puis en l'inscrivant dans ses statuts en 2024, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer leur modèle économique, Covivio et ses filiales dépassent la seule recherche de profit en estimant que cet objectif doit s'inscrire dans une mission plus large intégrant l'ensemble des acteurs participant à la réussite de l'entreprise. Avec sa Raison d'Être, Covivio affirme son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et de créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter.

La politique RSE de Covivio est adaptée aux réglementations et spécificités de marchés propres à chaque pays où le Groupe se développe. Elle est partagée par l'ensemble de ses activités en Europe et à toutes les strates de l'entreprise. Cette politique RSE est déclinée en plans d'actions, qui s'étoffent et s'adaptent en analysant régulièrement les risques et opportunités que l'environnement présente dans son domaine d'activité. Cette stratégie fait l'objet d'une gouvernance dédiée à l'échelle du Groupe. La Direction Exécutive, qui revêt une dimension européenne, veille à ce que les différentes fonctions et directions opérationnelles du Groupe prennent en compte les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration. En complément, des réunions spécifiques sont organisées régulièrement avec les directions opérationnelles de Covivio Hotels afin de suivre l'exécution du plan d'actions. Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs de Covivio Hotels a suivi une session d'information consacrée à la réglementation extra-financière européenne (Taxonomie et CSRD).

Les quatre axes de la stratégie RSE de Covivio sont communs à chacune de ses activités: Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance:

Les quatre piliers de la stratégie RSE du Groupe Covivio



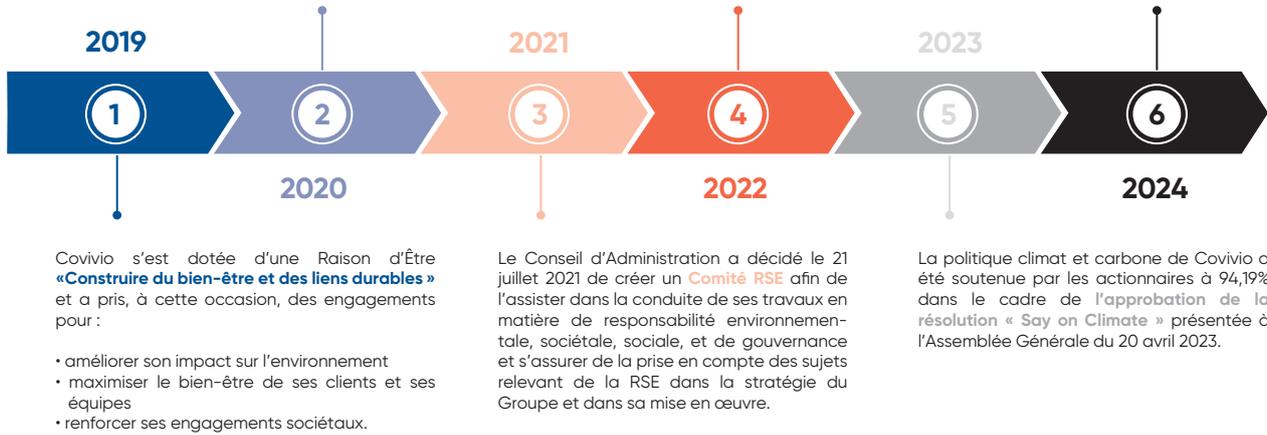
Des évolutions significatives ont été menées avec l'appui du Conseil d'Administration au cours des dernières années, permettant à la démarche RSE de Covivio et de ses filiales de se développer et se renforcer.

Évolution de la gouvernance RSE du Groupe Covivio

Afin de suivre ses engagements, les challenger et les renouveler, Covivio a créé un **Comité des Parties Prenantes** et a mis en place sa **fondation d'entreprise** qui agit en faveur de l'égalité des chances et de la protection de l'environnement.

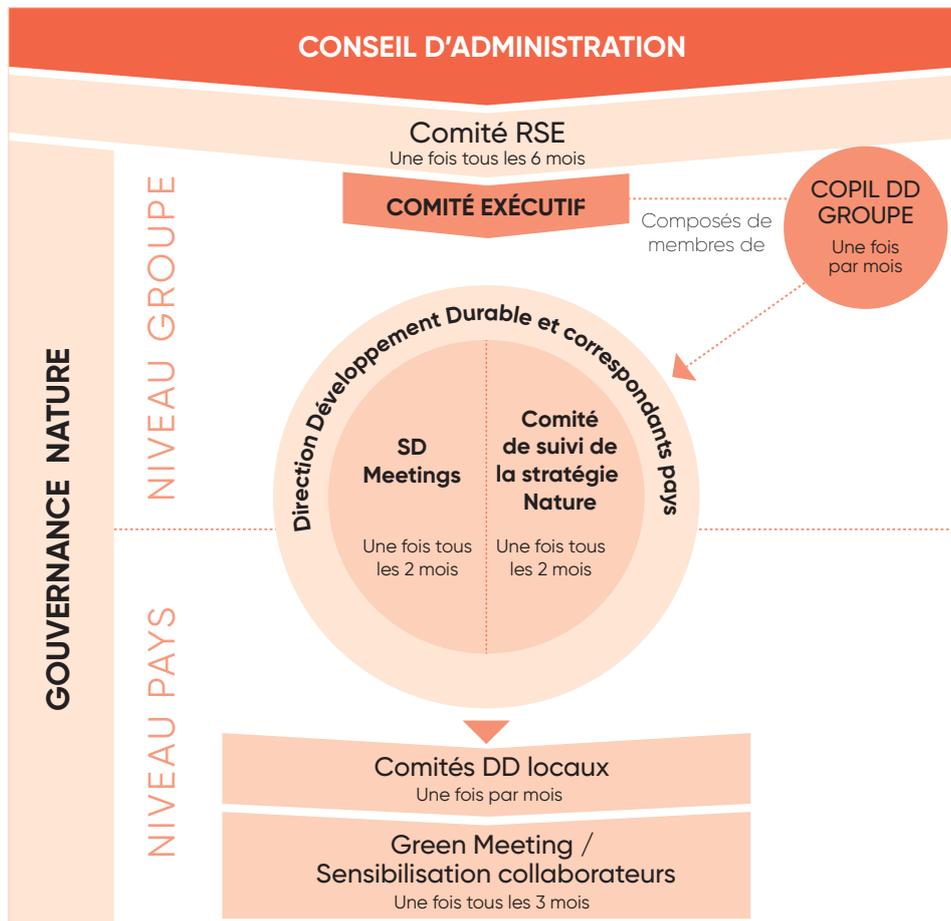
Le Conseil d'Administration a aligné la politique financière avec les ambitions ESG de Covivio de par l'**avancement du verdissement de la dette** et a mis en place **un plan d'investissements verts** afin que Covivio se conforme à ses objectifs de réduction de carbone.

L'Assemblée Générale du 17 avril 2024 a approuvé à 99,98% l'**inscription statutaire de la Raison d'Être de Covivio**.



Depuis de nombreuses années, Covivio fait de la RSE une composante importante de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement, avec un rôle central dédié à l'enjeu climat, désormais étendu à la biodiversité via la définition d'une stratégie Nature holistique. S'appuyant sur la gouvernance RSE déjà en place, la stratégie Nature de Covivio est partagée avec les différentes strates de l'entreprise et couvre l'ensemble des activités du Groupe. Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances) associés, ainsi que leurs liens avec les principales instances de gouvernance que sont le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif.

Gouvernance de la stratégie développement durable du Groupe Covivio



Le Comité Innovation et Transformation, non intégré dans le schéma ci-dessus, contribue également dans le cadre de certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio (filiale de coworking de Covivio), de l'Innovation, du Développement Durable ainsi que la Chief Transformation Officer.

3.1.2.2.2 Un Conseil impliqué sur les enjeux de durabilité (GOV-1/2)

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. C'est le gérant de Covivio Hotels qui approuve le présent Rapport de Durabilité. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, il a été décidé qu'il revenait au Comité d'Audit de Covivio Hotels de revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Le sujet a été mis à l'ordre du jour du Comité d'Audit de février 2025, à l'occasion duquel l'approche a été validée.

Informations liées à la prise en compte des enjeux RSE par le Conseil

Part des membres du Conseil de Surveillance ayant des compétences en matière de RSE	62%
Expertise reconnue d'au moins un des membres du Conseil de Surveillance en la matière	Environnement : Nathalie Robin, Marielle Seegmuller, Olivier Estève, Christophe Kullmann, Céline Leonardi, Joséphine Lelong-Chaussier, Adriana Saitta, Yann Briand Aspects sociaux et sociétaux : Céline Leonardi, Yves Marque, Tugdual Millet-Taunay Gouvernance : Emmanuel Chabas, Christophe Kullmann, Yves Marque
Formation des membres du Conseil de Surveillance	Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels est principalement composé de représentants du Groupe Covivio et de ses autres actionnaires investisseurs institutionnels. Tous déploient au sein de leur structure une stratégie développement durable visant à réduire les impacts environnementaux de leur portefeuille immobilier. La formation des cinq membres occupant des fonctions au sein du Groupe Covivio est assurée dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, visant à former l'ensemble de ses collaborateurs sur ces sujets. Par ailleurs, Christophe Kullmann et Olivier Estève participent aux sessions du Comité RSE de Covivio.
Part de réunions du Conseil ayant eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour	100%, 4 réunions en 2024 La CSRD a été incluse à l'ordre du jour de la séance du 14 novembre 2024
Sujets RSE mis à l'ordre du jour en 2024	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 présentée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise ; ● présentation des consommations énergétiques et de la certification de l'ensemble des actifs du portefeuille ; ● présentation de la nouvelle norme européenne de reporting extra-financier issue de la transposition de la directive européenne dite CSRD.

Les informations ci-après visent à expliciter la manière dont les organes d'administration et de direction veillent à la définition des objectifs liés aux impacts, risques et opportunités matériels, et comment ils suivent la progression vers leur réalisation au cours de la période de référence, en lien avec le tableau des IRO présenté en section 3.1.2.3.3.

Comité RSE

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.

Durant le séminaire du Conseil d'Administration en 2021, une séance a été consacrée à la trajectoire carbone. Dans la foulée, le Conseil a décidé de créer un Comité RSE, qui depuis examine en détail tous les sujets RSE. Regroupant des membres du Conseil d'Administration, animé avec le Comité Exécutif et des experts indépendants, le Comité RSE a pour mission de valider et suivre la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe, de soutenir les autres instances sur ces sujets, de garantir la politique de diversité et d'égalité au sein des instances dirigeantes, et de revoir, avec le Comité d'Audit, la pertinence et l'intégrité de l'information reportée en matière de durabilité. Le

Comité se réunit au moins deux fois par an et passe systématiquement en revue les objectifs et l'avancement de la stratégie RSE. La Présidente du Comité, rend compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité après chaque réunion, donc *a minima* 2 fois par an. D'ores et déjà mobilisé sur les enjeux RSE et Climat, le Comité RSE 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). À l'instar de la trajectoire carbone et de la stratégie climatique qui figurent dans chaque ordre du jour des réunions du Comité RSE depuis sa création (soit directement, soit *via* la taxonomie ou des études plus spécifiques comme le chiffrage des Capex verts), les objectifs relatifs aux autres dimensions environnementales de la stratégie Nature sont systématiquement suivis par le Comité RSE depuis fin 2024.

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, vecteur de partage de la politique RSE et des actions engagées

À l'occasion de l'Assemblée Générale du 17 avril 2024, a été rendu compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE de Covivio saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financière, et de leur avancement sur l'exercice 2023, avec notamment un focus réalisé sur :

- les priorités stratégiques mises en place pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de - 40 % entre 2010 et 2030 visant à :
 - favoriser les développements à faible émission carbone ;
 - diminuer les émissions carbone et la consommation d'énergie ;
 - intensifier le recours aux énergies renouvelables ;
 - limiter la consommation d'eau.
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établit à 95 % à fin 2023 ;
- la rénovation complète du bâtiment existant de l'actif l'Atelier, siège européen de la Société, qui constitue la vitrine de la stratégie et du savoir-faire de Covivio en matière d'ESG ;
- l'approbation à 94 % de la résolution dite *Say on Climate* par l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 et la proposition d'inscription statutaire de la Raison d'Être de Covivio soumise au vote des actionnaires ;
- le fort engagement sociétal, de par le soutien de la fondation Covivio en Europe dans le cadre de partenariats long terme.

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.

Direction Développement Durable

La Direction Développement Durable impulse, déploie et coordonne les initiatives au sein des différentes strates et activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration de Covivio *via* le Comité RSE et le Comité de pilotage développement durable. Transverse à l'ensemble du Groupe, cette équipe fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes de pilotage stratégique, d'innovation, de sensibilisation et de reporting RSE. En 2024, Covivio Hotels a également eu recours à un consultant spécialisé travaillant à plein temps afin de mettre en place une plateforme de suivi et de modélisation des émissions de gaz à effet de serre des actifs. Cette mission, en lien avec la Direction Développement Durable vise aussi à créer une passerelle entre la stratégie climat du

Groupe et sa déclinaison opérationnelle à l'échelle des actifs et en relation avec les opérateurs immobiliers. La Direction Développement Durable se réunit formellement tous les deux mois *via* des « SD Meetings » (*Sustainable Development*) visant à suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays. En alternance avec les SD Meetings, une fois tous les deux mois également, la Direction Développement Durable se réunit autour du Comité de suivi de la stratégie Nature. Créée en 2024, cette instance est dédiée au pilotage de la nouvelle stratégie Nature et au soutien au déploiement de ses actions. Elle réunit selon les besoins et avancées, en plus des membres de l'équipe, les responsables opérationnels des actions de la stratégie Nature. Ce Comité est également une plateforme de partage d'expériences et de connaissances sur les sujets Nature à l'échelle des différentes entités européennes du Groupe.

Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le CoPil Développement Durable est une instance d'échanges réguliers entre la Direction Développement Durable, représentée par Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable) et le Comité Exécutif, représenté par Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général). Il se réunit tous les mois et permet de réaliser des points d'avancement sur la mise en œuvre des différents plans d'action RSE (dont la stratégie Nature), d'acter certaines décisions relatives à sa mise en œuvre, et de les partager avec le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration. Le CoPil est également une instance d'échange sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

La Direction du Développement Durable est intervenue formellement à deux reprises en 2024 au CODIR Covivio Hotels afin d'évoquer la taxonomie européenne appliquée à l'hôtellerie, suite à l'entrée en vigueur de l'objectif biodiversité puis concernant la CSRD, afin de faire valider la matrice de double matérialité déclinée à l'échelle de Covivio Hotels. Un canal d'échanges s'est également mis en place entre la Direction Développement Durable, le Directeur Général Adjoint et les représentants de l'activité murs et fonds (notamment WiZiU).

Les Green Meetings

Les *Green Meetings* sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur 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 : nouveaux labels, réglementations, retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE, présentation d'immeubles remarquables, etc. En 2024, les thèmes suivants ont été abordés en lien avec les sujets liés à la Nature : protection de la biodiversité illustrée avec l'exemple de l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio à Paris), économie circulaire et alimentation, présentation de l'Eco-challenge 2024, avancement du projet Covivio for Climate (C4C). La stratégie Nature donnera lieu début 2025 à un *Green Meeting* dédié.

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

Afin d'aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE du Groupe, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants et ensuite déclinés au sein des équipes opérationnelles. Le Comité RSE détermine un ensemble de critères de rémunération pour les mandataires sociaux, qui sont ensuite attribués en fonction des responsabilités. Le Directeur Général les décline ensuite sur les différentes directions et managers.

Depuis 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de Covivio :

- d'augmenter la pondération des critères RSE de 20 % à 30 % ;
- de retenir le critère de féminisation des équipes une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs (sur la base des résultats du Baromètre social), chacun comptant pour 15 % ;
- de conserver comme autre critère un critère environnemental pesant pour 15 % : l'avancement du taux de certification environnementale du patrimoine (tel que défini dans la section Enjeux sectoriel), ou, depuis 2 ans, l'avancement de la trajectoire carbone.

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

De la même façon, le Comité RSE a proposé au Comité des Rémunérations, qui l'a acceptée, l'augmentation de la pondération des critères RSE liés au bonus annuel des mandataires sociaux. Ainsi, le bonus 2025 de Christophe Kullmann sera soumis pour 15 % à la mise en œuvre du plan de Capex verts, l'obtention d'un niveau élevé sur certaines notations extra-financières, l'attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante, et la déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers. De même, le bonus 2025 d'Olivier Estève sera soumis pour 15 % à l'obtention sur 100 % des développements d'une certification *a minima* Gold ou Excellent et l'alignement à la taxonomie, du label BBCA sur 75 % des opérations en France et 50 % en Allemagne/Italie, la couverture à 100 % des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis, et une démarche d'économie circulaire sur 100 % des projets de développement.

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité Exécutif, à commencer par le Directeur Général de Covivio Hotels. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des membres du Comité Exécutif, des objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone de Covivio, la féminisation des équipes, l'attraction et le développement des talents, la mise en place des programmes de Capex verts, l'implémentation de la politique Achats Responsables, etc. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels. L'objectif est à terme de couvrir l'ensemble des managers du Groupe avec au moins un objectif RSE adapté aux responsabilités exercées.

Rémunération variable du Directeur Général de Covivio Hotels

Proposition de rémunération variable à l'Assemblée Générale 2025 (5.2.4.1.1.)

Tugdual Millet-Taunay
20 % du fixe annuel

- (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 kgCO₂e/m²) permettant d'atteindre les objectifs du scénario CRREM 1,5 °C en 2030, soit 21,1 kgCO₂e/m² en 2025 (ou équivalent 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles au moment de la clôture)

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

Covivio a réalisé en 2021 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio. 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. La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne (ACI), a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats. Afin d'assurer la cohérence de ces analyses, l'ACI procède chaque année à une revue des risques afin de rendre compte de l'évolution de certains dans la cartographie générale.

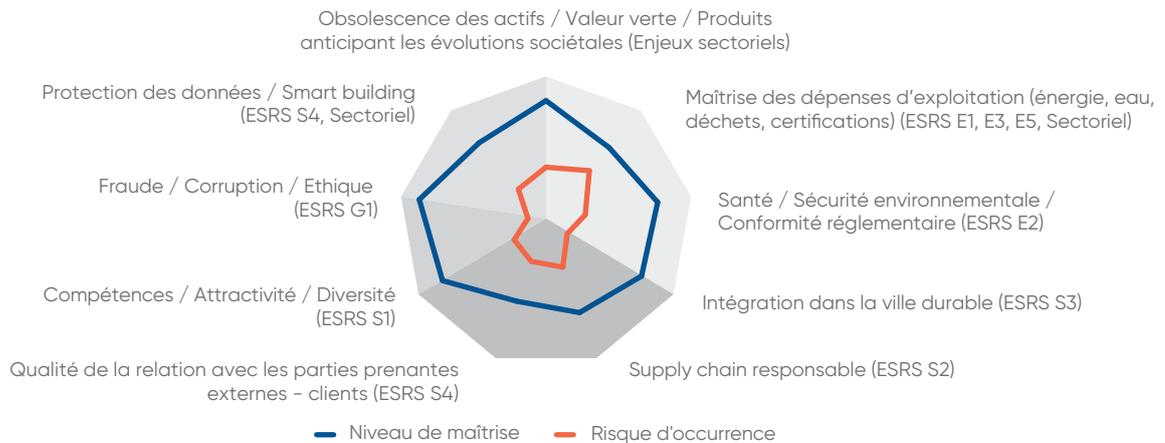
Cartographie des risques RSE

La cartographie des risques RSE a été réalisée dans le cadre de la mise en conformité avec la précédente Directive sur le reporting extra-financier et a permis de nourrir les travaux conduits pour réaliser l'analyse de double matérialité. Cette étude a été menée auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio (dont Covivio Hotels), en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel, afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise. La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

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

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Des sujets comme la résilience ou les thèmes bien-être et santé sont inclus dans plusieurs de ces neuf risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent comme tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'un partage en Conseil d'Administration.

Les stratégies d'atténuation de ces risques sont détaillées dans ce rapport (Cf. ESRS correspondants).

Évolutions liées à la CSRD

Covivio a fait évoluer ses procédures de contrôle en lien avec la gestion de la mise en œuvre de la CSRD au sein du Groupe. Une gouvernance spécifique a ainsi été déployée et intégrée dans le schéma de validation des informations de durabilité présenté ci-après. Cette organisation peut être résumée de la sorte :

- **opérationnel** : un COPIL mensuel CSRD permet le pilotage de l'implémentation de la CSRD en rassemblant le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Hotels et la Direction du Développement Durable ;
- **supervision** : le Comité RSE de Covivio, en concertation avec le Conseil d'Administration, établit la stratégie RSE du Groupe Covivio et suit les objectifs et plans d'actions en lien avec la CSRD ;
- **validation** : le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels s'assure de la fiabilité du process d'élaboration de l'information et du reporting CSRD ;
- **vérification** : l'auditeur de durabilité (Ernst & Young & Autres en 2025 pour 2024) contrôle l'information et émet un rapport de certification en assurance modérée.

Procédures de contrôle

Dès 2012, Covivio a fait procéder à la vérification de son reporting extra-financier par un tiers indépendant et a donc mis en place des procédures de remontée d'informations et de contrôle interne. Ces procédures sont revues et complétées chaque année en tenant compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont rédigées en coordination avec les services impliqués (exemple : RH pour les procédures en lien avec l'ESRS S1) et vérifiées par l'ACI avant d'être partagées à

l'ensemble des interlocuteurs contribuant à la production des indicateurs à l'échelle du Groupe. Le champ d'action de la Direction de l'audit et du contrôle interne (ACI) 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 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

Trois documents regroupent l'ensemble des procédures sous forme de fiches-indicateurs :

- le protocole de reporting environnemental ;
- le protocole de reporting social et sociétal ;
- le protocole dédié à la production des indicateurs taxonomiques.

Le protocole de reporting social et celui dédié à l'environnement ont été mis à jour en 2024 afin de se conformer aux exigences de reporting de la CSRD et sont disponibles sur le site Internet du Groupe. Au-delà de la réglementation, ces protocoles visent à encadrer le système de management des enjeux de durabilité et à garantir l'harmonisation des pratiques au sein du Groupe.

La Direction du Développement Durable et ses coordinateurs RSE pays et activités supervisent la collecte des données auprès des différents contributeurs pour les activités concernées. Elle consolide les données puis effectue les contrôles de cohérence adéquats. Avant la publication, les données sont validées par les différentes directions et vérifiées par l'auditeur de durabilité.

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

Le calcul de certains indicateurs peut nécessiter des étapes supplémentaires. C'est notamment le cas des données de consommation énergétique des immeubles en raison du lancement d'une collecte anticipée au 30 septembre (vs. une collecte unique au 31 décembre pour l'ensemble des autres informations).

Exemple de contrôles de cohérence : le cas des consommations énergétiques des bâtiments

À réception des consommations par un contributeur, le responsable Développement Durable concerné doit conduire ces vérifications préalables

- 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.
- Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 vs. N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent.
- Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole de reporting et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne sont pas réalisées par le contributeur directement).
- 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.

Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur Développement Durable, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe

- Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle).
- Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/- 20 %) par rapport à la classe d'actif.
- Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO₂).
- Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Audit externe 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 :

- niveau 1 : vérification de la cohérence du rapport de durabilité ;
- niveau 2 : entretiens niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence pour les indicateurs quantitatifs ;
- niveau 3 : entretiens niveau activité et tests de détail sur la fiabilité des données sur la base d'échantillons et consolidation.

Vigilance raisonnable

Covivio Hotels n'est pas soumis à l'obligation de vigilance raisonnable (*due diligence*) encadrée par la loi sur le devoir de vigilance de 2017 en France. Néanmoins, le Groupe a adopté des mesures de vigilance tout au long du cycle de vie de l'immeuble : achat, gestion, rénovation, déconstruction ou vente, etc. Les responsables de chacune de ces étapes doivent observer les procédures attachées aux opérations à conduire. Par exemple, dans le cas d'une acquisition, la direction de l'asset et du *property management*, en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) réalise une analyse de la documentation disponible en phase de *due diligence*. Celle-ci a pour objectif d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par des investigations complémentaires, (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.) et leurs impacts à court ou long terme estimés, pour permettre une évaluation des coûts pouvant découler de la mise en remédiation. Ces diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi. Un process analogue est organisé en cas de vente d'actif, avec l'ambition de rendre accessibles les données nécessaires à l'acquéreur. Durant le temps d'exploitation de l'immeuble, les fournisseurs entrent également dans le champ de vigilance et font l'objet d'une évaluation *via* le dispositif développé avec EcoVadis (ESRS S2, section 3.3.2.5).

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

3.1.2.3.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable (SBM-1)

Avec 283 hôtels en patrimoine, situés dans 12 pays et représentant une valeur de 6,4 Md€ à fin 2024, Covivio Hotels est le partenaire privilégié de 17 opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B Hotels...).

À même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds, ou en développement, Covivio Hotels se positionne à leurs côtés dans les métropoles les plus dynamiques (Londres, Paris, Amsterdam, Nice, Florence, Rome, Berlin...). Covivio contribue ainsi au renouvellement de l'offre hôtelière en Europe en identifiant les concepts les plus innovants, en initiant des partenariats avec des nouveaux entrants ou en capitalisant sur le repositionnement de ses hôtels en patrimoine afin de proposer une offre hôtelière toujours plus adaptée à leurs marchés et aux attentes des voyageurs. Le tout au service de la performance environnementale des établissements, et en ligne avec la stratégie RSE déployée par le Groupe.

Covivio Hotels gère son patrimoine hôtelier *via* deux modes de gestion principaux : en bail ou en murs et fonds.

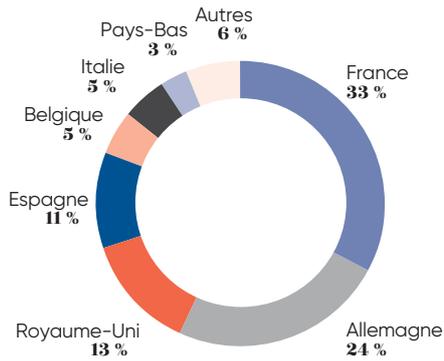
Les hôtels en bail représentent 62 % du patrimoine et la durée résiduelle ferme des baux est de 11 ans en moyenne. Le portefeuille est principalement loué à AccorInvest (20 %), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure). Au Royaume-Uni, les hôtels en bail sont loués à IHG (13 % du patrimoine hôtelier). Enfin, les autres hôtels en bail sont loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa... dans le cadre de baux longs.

Les hôtels en murs et fonds (38 % du patrimoine hôtelier) sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin), en France et en Belgique.

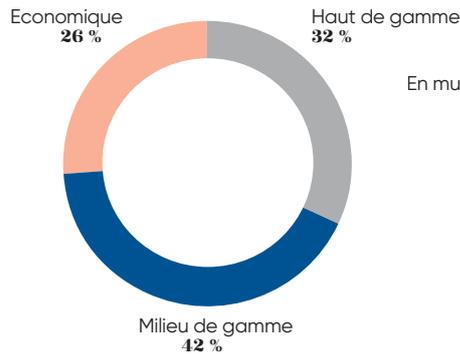
L'activité de Covivio Hotels

- **283 hôtels**
- **39 500 chambres**
- **6,4 Md€** de patrimoine hôtelier en Europe (5,8M€ en PdG)
- **12 pays**
- **90 % des hôtels situés dans les principales métropoles européennes**
- **17 opérateurs hôteliers partenaires:** AccorInvest, IHG, B&B HOTELS, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Radisson Hotel Group, Marriott...

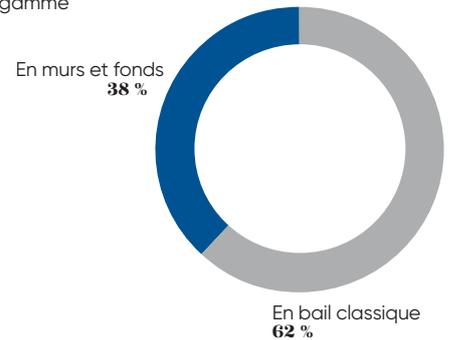
Une présence dans 12 pays en Europe :



Une gamme d'hôtels variée :

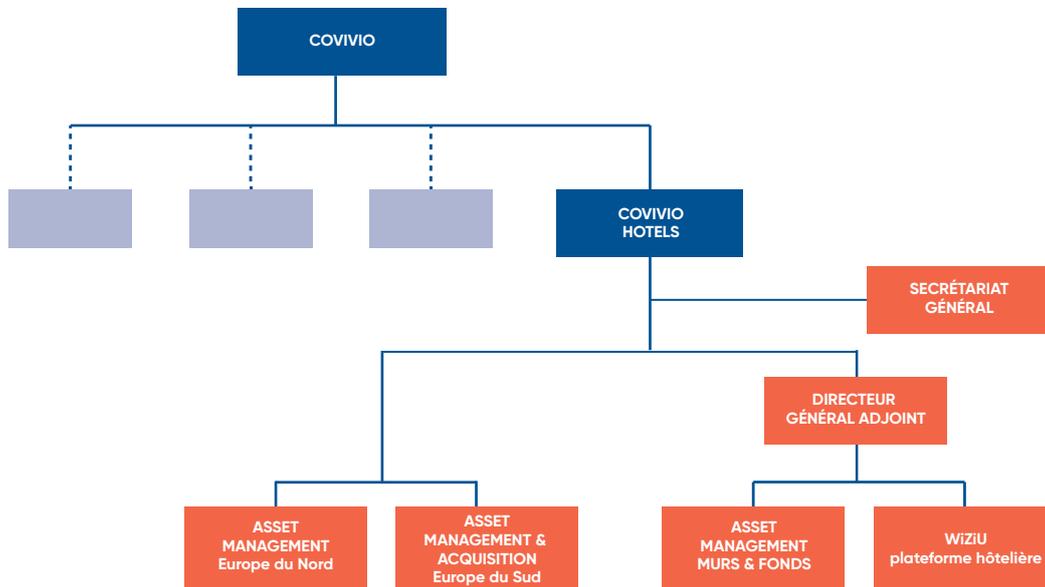


Un profil diversifié :



90 % du portefeuille localisés dans les principales destinations touristiques

Organigramme de Covivio Hotels et positionnement au sein du Groupe Covivio



Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache sans cesse à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Son modèle économique est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- **centralité** : une présence renforcée au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives ;
- **hospitalité** : des actifs et une offre inspirés de nouveaux modèles, pour accompagner la transformation des villes et les nouvelles attentes des clients. Il s'agit de faciliter le « nomadisme » et le télétravail dans un schéma où les frontières entre vie professionnelle et vie personnelle se troublent ;
- **durabilité** : un engagement dans la transition climatique pour une ville durable et résiliente, en plaçant la RSE au cœur du modèle économique pour accélérer la transformation de l'entreprise.

D'une logique d'investisseur et Asset Manager Immobilier, à une logique d'Asset Manager et d'opérateur hôtelier, au service de la création de valeur.

Un positionnement unique pour une foncière

- **Acteur majeur de l'investissement hôtelier** : en privilégiant les meilleurs investissements immobiliers dans le secteur de l'hôtellerie en Europe, tout en diversifiant ses modes d'intervention (baïl, murs et fonds) et en poursuivant dans le même temps l'accompagnement des locataires opérateurs dans leur développement.
- **Précurseur dans le renouvellement de l'offre et de l'expérience hôtelière européenne** : en identifiant les concepts les plus innovants à la fois lifestyle (Zoku Meininger, Anantaran Kimpton...), le tout en retravaillant et repositionnant son patrimoine existant grâce à une politique active d'asset & brand management.
- **Créateur d'une expérience hôtelière locale et sur-mesure** : il s'agit aujourd'hui de s'adapter aux spécificités de l'immeuble, à son environnement et à sa clientèle. Covivio Hotels souhaite proposer aux clients une expérience singulière dans chaque ville via une approche sur-mesure : ici, on proposera des cours de cuisine locale, ailleurs ce seront des visites guidées des plus beaux sites de la ville.

Vers une hôtellerie plus responsable

Covivio Hotels a fait sien le défi du secteur hôtelier, à savoir, maintenir ses standards de qualité et satisfaire les attentes de ses clients tout en diminuant son empreinte carbone :

- fin 2024, 97,5% du portefeuille hôtelier bénéficient d'une certification environnementale, avec un objectif de 100% d'ici fin 2025 ;

- 53% de réduction de l'intensité carbone entre 2010 et 2024, en ligne avec le scénario 1,5°C selon la trajectoire CRREM/SBTi ;
- Covivio Hotels implique ses partenaires hôteliers dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone : un objectif collectif.

Les moyens déployés par Covivio Hotels pour diminuer l'empreinte carbone de ses actifs :

- à partir d'un diagnostic précis réalisé sur chaque établissement afin d'identifier les leviers d'amélioration des performances énergétiques, afin d'optimiser leur exploitation et d'envisager, si nécessaire, une programmation de travaux ;
- accompagnement des locataires opérateurs et des gestionnaires, afin de former le personnel aux pratiques les plus vertueuses possibles et sensibiliser les clients ;
- capitaliser sur l'expérience du Groupe en matière de Développement Durable déployée en bureau et en résidentiel, en identifiant et en diffusant les meilleures pratiques auprès de ses partenaires hôteliers.

En 2024 l'activité murs et fonds a connu une nouvelle expansion avec l'opération de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€. Au terme de cette opération initiée fin 2023, Covivio Hotels et ses partenaires détiennent la pleine propriété de 43 hôtels situés en France, en Belgique et en Allemagne et cède à AccorInvest 16 hôtels situés sur les mêmes territoires.

WiZiU, la plateforme de gestion hôtelière de Covivio

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 conviction de WiZiU : l'alignement d'intérêt entre les parties prenantes (équipes, clients, opérateurs, partenaires et propriétaire) constitue le meilleur levier de création de valeur.

À fin 2024, WiZiU, regroupe 24 hôtels, totalisant plus de 3100 chambres situées à Lille, au Touquet, à Nice, à Rouen, ainsi qu'à Anvers, Bruges, Bruxelles, Gand, Louvain. L'ambition de WiZiU est d'accompagner le repositionnement de ces hôtels via des changements de marques et un programme d'investissements ciblés.

Pour la plateforme, l'humain est la clé de voûte du secteur et des métiers de l'hôtellerie. WiZiU se nourrit des rencontres, du travail en équipe et du dialogue avec tous ceux qui font la vie de ses hôtels. Cet esprit collectif, cette approche vivante de l'hôtellerie est l'ADN de WiZiU.



Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

ACTIVITÉS MÉTIERS

VALEUR CRÉÉE



FINANCIER

- **6,4 Md€** de patrimoine dont > 90 % situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **84 M€** d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100 %** d'obligations vertes (**4,1 Md€**)
- **40,8 %** de ratio d'endettement maîtrisé

- Stabilité financière
- Investissement
- Liquidité



RESSOURCES HUMAINES

- **~1500** collaborateurs dans les hôtels en Murs et fonds
- **48 % / 52 %** de répartition Homme/Femme
- **93 %** 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
- Equipements



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

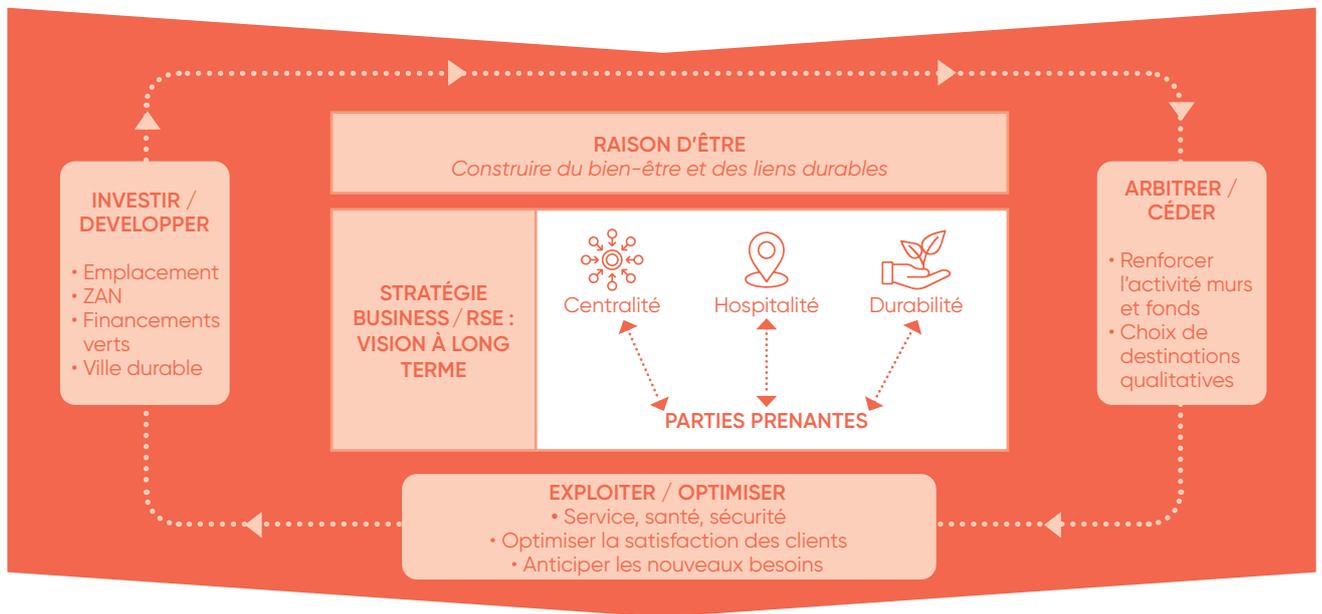
- Stratégie climat
- Biodiversité
- Résilience



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

- **263 M€** de loyers perçus
- **83 M€** de résultat sur les hôtels en exploitation
- Taxonomie : **32 %** de revenus alignés (périmètre immobilier)



VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

- **3 %** de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – UES France)
- **1,7 M€** sur 5 ans alloués à la fondation Covivio
- **17 000** emplois soutenues grâce aux activités du Groupe
- **22** associations soutenues par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances



CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- **97,5 %** d'hôtels certifiés
- **14 %** de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2024
- **24 %** de réduction de la consommation d'eau sur la même période

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 croise des métiers et des expertises extrêmement divers, bénéficiant à l'activité de chacun: architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, clients opérateurs et clients finaux, investisseurs, associations, médias... et bien-sûr salariés.

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le Groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes. En lien et à l'écoute de ces différents acteurs, Covivio co-invente des solutions immobilières en prenant en compte les attentes de ses parties prenantes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment/immobilier



Répondre aux attentes des parties prenantes

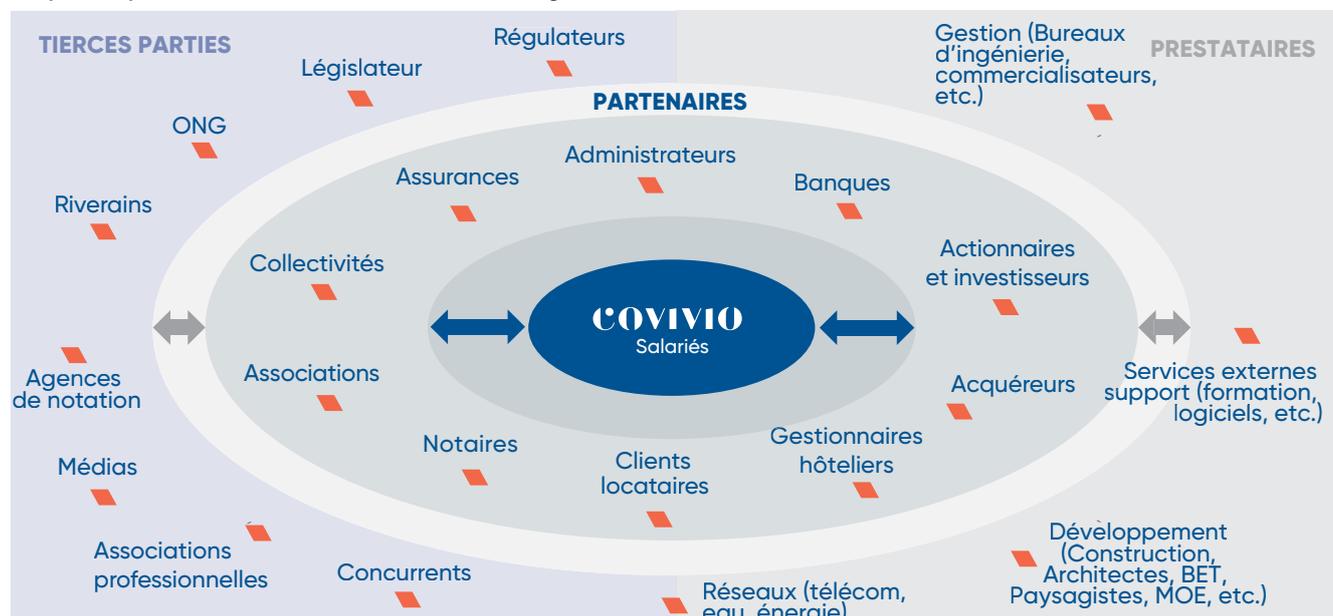
Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité. Les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi:

- 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 interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner 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. Ils ont été réexaminés à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être du Groupe en 2019.

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, Yammer...

Des modes de communication adaptés

Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Opérateurs hôteliers	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de Développement Durable	ESRS S4
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , site Internet...	Chapitre 6
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'enregistrement universel, Rapport de performance durable, Rapport Nature	3.2.6
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	ESRS S1
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Nature Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	ESRS S3
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation via EcoVadis	ESRS S2

Comité des Parties Prenantes

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'Être, Covivio a décidé de créer un Comité des Parties Prenantes afin d'assurer une prise en compte plus régulière et structurée des intérêts des parties prenantes par les organes de gouvernance du Groupe. Sa vocation est de porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie. Il a pour objectifs d'associer les parties prenantes à la réflexion sur les produits et services développés par Covivio ; suivre les grandes ruptures et tendances long terme ; croiser les regards pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développement et la stratégie du Groupe. Ses travaux ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citoyens la possibilité de ralentir. Une restitution des travaux de ce Comité a été effectuée auprès du Conseil d'Administration de Covivio et la synthèse de ses travaux (lien) a été publiée en 2024.

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

Positionnement dans la chaîne de valeur : ← : en amont / □ : opérations directes / ⇒ : en aval

Horizon temporel : CT : court terme / MT : moyen terme / LT : long terme

■ : matériel

□ : non matériel

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	←	□	⇒			CT	MT	LT		
E1 - Adaptation au changement climatique	■	■	■	Impacts Contribution à l'amplification des effets du changement climatique notamment avec les équipements de climatisation et/ou l'artificialisation des sols. L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation. Impact positif: à l'échelle de territoires, participation à la résilience urbaine, par exemple en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain. Risques Risque physique lié à la survenance d'une catastrophe naturelle. Risque financier lié à l'obsolescence ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance. Opportunités Renforcement de la résilience du portefeuille.	■	■	■	3.2.1.1.1	■	
	■	■	■							
	■	■	■							
E1 - Atténuation du changement climatique	■	■	■	Impacts Impact sectoriel fort: le secteur du bâtiment représente 28 % des émissions françaises. Impact positif: participation à l'effort de rénovation énergétique du parc. Risques Risque sur l'attractivité des immeubles notamment lié à l'augmentation des charges pour les clients. Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments. Risque financier et réputationnel conséquent en cas de recours collectif pour inaction face au changement climatique. Opportunités Liquidité de l'actif. Renforcement de la compétitivité.	■	■	■	3.2.1.1.1	■	
	■	■	■							
	■	■	■							
E1 - Énergie (consommation, approvisionnement, EnR)	□	■	■	Impacts Le secteur du bâtiment représente 43 % de la consommation énergétique nationale. Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être majeur si le bâtiment est énergivore et s'il recourt à des d'énergie fossiles. Impact positif: participation à l'effort de rénovation énergétique du parc. Risques Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie 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 Liquidité de l'actif. Renforcement de la compétitivité.	□	■	■	3.2.1.1.1	■	
	□	■	■							
	□	■	■							
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	□	■	■	Impacts Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être humain. Impact potentiel sur l'environnement lors des opérations de construction. Impact positif: dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement. Risques Risque de pollution environnementale (eau notamment) sur les immeubles ou projets de développement limité au regard des activités du Groupe. Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et amendes en cas de pollution).	■	■	□	3.2.2.1	□	
	□	■	■							
	□	■	■							
E2 - Utilisation de substances dangereuses	□	■	■	Impacts Impact potentiel lié aux produits phytosanitaires et à l'amiante. Le portefeuille de Covivio Hotels est principalement urbain. Néanmoins, lorsque les espaces nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires est très limité. Risques Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires. Opportunités Création de continuités écologiques en respect avec la nature.	■	■	□	3.2.2.1	□	
	□	■	■							
	□	■	■							

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	←	□	→			CT	MT	LT		
E3 - Eau (consommation, approvisionnement)	■	■	■	Impacts	Pression sur les ressources disponibles. L'usage de l'eau est omniprésent dans l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements.	□	□	■	3.2.3.1	■
				Risques	Risque physique: inondations, montée des eaux. Risque pour la continuité d'activité en cas de mesures restrictives. Risque d'image: les hôtels, notamment avec des piscines peuvent être ciblés par les médias et les associations pendant les périodes de restriction. Risque financier, hausse de 10 % du prix de l'eau en moyenne en France en 2023.					
E3 - Ressources marines	■	■	■	Impacts	Les impacts sont principalement liés à la restauration pour l'activité hôtelière : approvisionnement de poissons, crustacés. Le prélèvement dans la nappe phréatique est non significatif pour Covivio Hotels.	□	□	■	3.2.3.1	□
				Risques	Risque de réputation et d'amendes (assez limité). Risque financier lié à l'augmentation des coûts (hospitalité) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.					
E4 - Politique et actions liées à la biodiversité	■	■	■	Impacts	Les impacts de Covivio Hotels ne sont pas négligeables : - l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; - les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires ; - les émissions de GES, pour ces mêmes raisons. Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises.	■	■	■	3.2.4.1.3	■
				Risques	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire. Risque réputationnel important.					
E5 - Gestion des déchets & Economie circulaire et gestion des ressources et matériaux	■	■	■	Impacts	Volet exploitation : La gestion des déchets est un enjeu majeur dans le secteur hôtelier (en particulier pour la restauration). Volet développement : Impact fort du secteur du bâtiment sur la production de déchets (46 millions de tonnes de déchets générés par le BTP (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production d'ordures ménagères en France). Seulement 40 à 60 % sont valorisés. Les impacts sont liés principalement à l'activité rénovation de Covivio Hotels. Ils nécessitent de prendre en compte l'économie circulaire tout au long du projet. Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire.	■	■	□	3.2.5.1	■
				Risques	Volet exploitation : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets. 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. Volet développement : Risque financier difficile à estimer mais le risque de difficulté d'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts. Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur.					

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	←	□	⇒			CT	MT	LT		
S1 - Conditions de travail	□	■	□		<p>Impacts</p> <p>Impact sur les relations de travail en cas de difficultés d'organisation opérationnelle (gestion des horaires, charge de travail, absentéisme). Impact sur la santé / sécurité des salariés liés à des environnements de travail parfois exigeants et sur le stress au travail. Impact sur le bien être des salariés touchés. Impact limité à l'échelle de Covivio Hotels compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances. Impact Droits Humains limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles).</p>	■	□	□	3.3.1	■
					<p>Risques</p> <p>Conditions de travail : Risque Santé/ Sécurité :accidents de travail (chutes, coupures, brûlures en cuisine)/ maladies professionnelles et risque financier : coût de recrutements additionnels Egalité des chances : 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 talent et Risque financier et réputationnel : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Droits humains : Risque financier et/ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Continuité d'activité. Marque employeur.</p>					
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	■	■	■		<p>Impacts</p> <p>Impact maximal sur le bien-être et la santé/sécurité des personnes sur les chantiers. Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim).</p>	■	□	□	3.3.2.1.3	■
					<p>Risques</p> <p>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. Risque pénal en cas de discrimination ou de manquement aux Droits Humains.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Relation de confiance avec les fournisseurs; attractivité de la marque; réputation.</p>					
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	□	□	■		<p>Impacts</p> <p>Impact principalement liés à l'exploitation des hôtels. Impact positif lié à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers.</p>	□	■	■	3.3.3.1.3	■
					<p>Risques</p> <p>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. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun). Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet.</p>					
S3 - Droit des populations indigènes	■	□	□		<p>Impacts</p> <p>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.</p>	□	□	■	3.3.3.1.3	□
					<p>Risques</p> <p>Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio.</p>					
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	□	■	■		<p>Impacts</p> <p>Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio Hotels responsable des défaillances.</p>	■	□	□	3.3.4.1.3	■
					<p>Risques</p> <p>Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGD 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 RGD.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Stabilité financière à long terme.</p>					



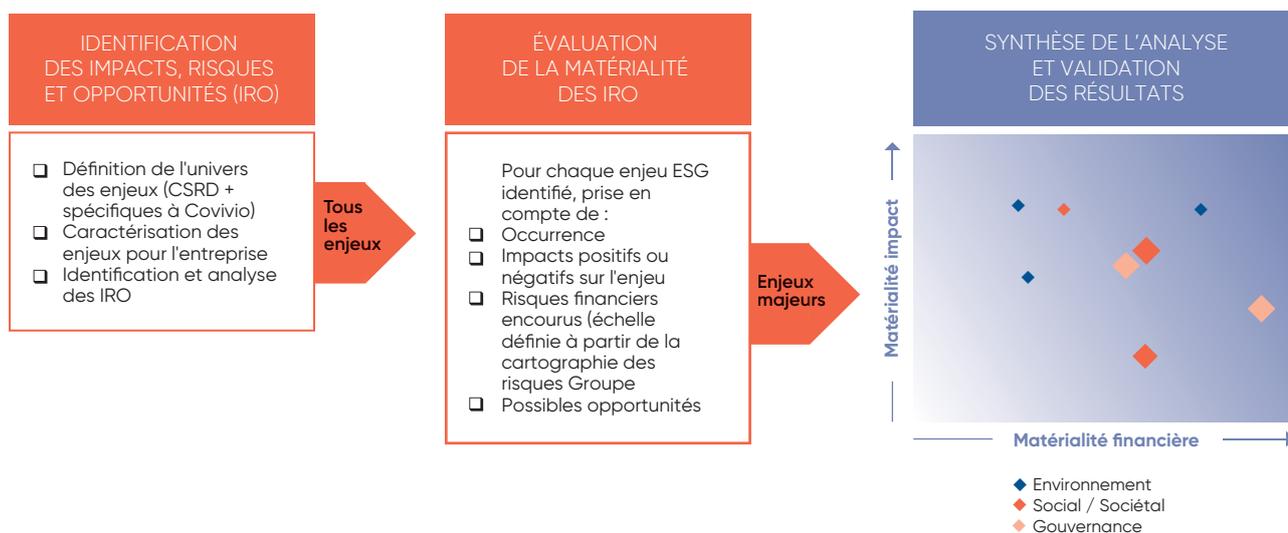
Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	←	□	→			CT	MT	LT		
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	□	■	■		<p>Impacts</p> <p>L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio Hotels responsable des défaillances. Impact positif: apport de bien-être aux occupants.</p>	■	□	□	3.3.4.13	■
					<p>Risques</p> <p>Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Stabilité financière à long terme.</p>					
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	□	□	■		<p>Impacts</p> <p>Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics.</p>	■	□	□	3.3.4.13	□
					<p>Risques</p> <p>Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération de Covivio. Néanmoins, la mise en conformité de certains hôtels est complexe.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Stabilité financière à long terme.</p>					
G1 - Ethique des affaires	□	■	□		<p>Impacts</p> <p>L'impact des retards de paiement des fournisseurs est fort et engendre des défaillances d'entreprise: une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement. Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade.</p>	■	□	□	3.4.2.1	■
					<p>Risques</p> <p>Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée. 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.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Identification de Covivio comme un acteur fiable.</p>					
Enjeux sectoriels - Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	□	■	□		<p>Impacts</p> <p>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.</p>	□	■	■	3.1.3.2	■
					<p>Risques</p> <p>Risques financiers: 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.</p>					
					<p>Opportunités</p> <p>Liquidité des actifs. Réputation.</p>					

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) 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 multipliées par la fréquence ont été ensuite 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)

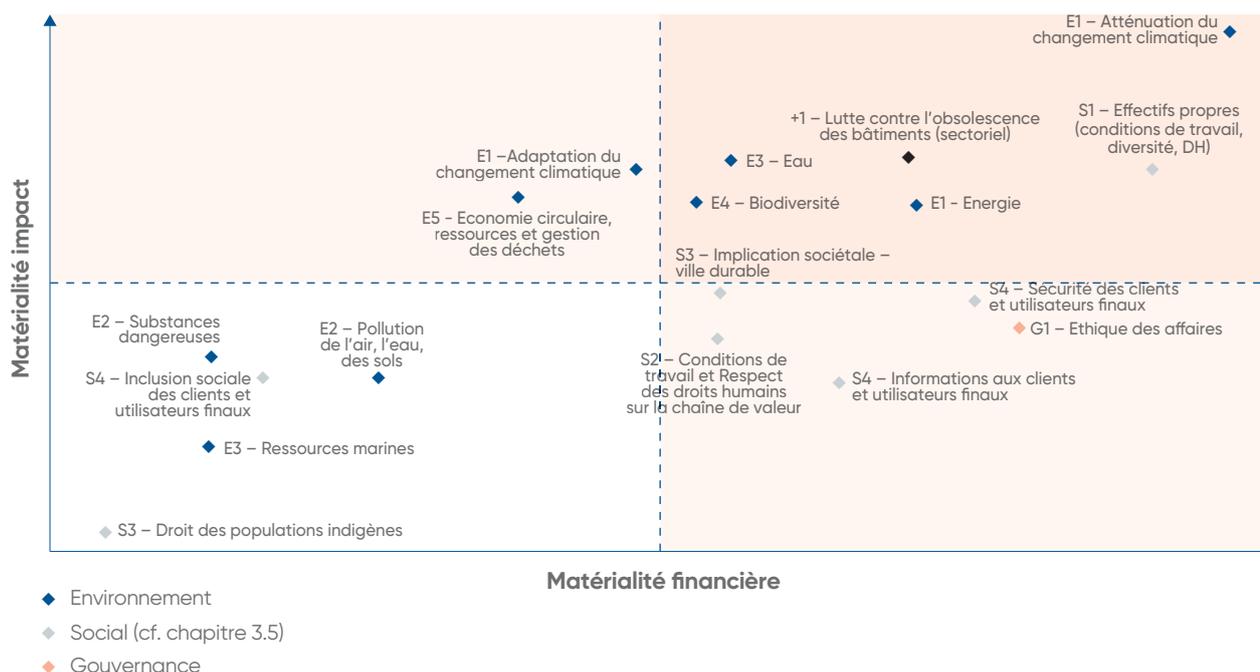
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé dans la section précédente. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T12024: Présentation aux participants des ateliers et au COFIL CSRD ;

- avril 2024: Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation ;
- septembre 2024: Présentation au Comité d'Audit pour validation.

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

Matrice de double matérialité de Covivio Hotels



La liste des data points reportés est présentée en section 3.5.1

Mise à jour de la matrice de double matérialité

Tous les ans, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels devra être 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 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 2024	AVANCEMENT	
 	N R	Secteur – Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Covivio Hotels	Fin 2025	97,5 % d'hôtels certifiés à fin 2024	●●●●○
		Labelliser Green Key 100 % des hôtels en murs et fonds	Hôtels MF	Fin 2025	90 % des hôtels gérés par Wiziu Hôtels et 43 % sur tous les M&F labellisés à fin 2024	●●○○○	
 	N R	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES de 70 % par rapport à 2010 (en intensité par kgeqCO ₂ /m ² /an, exploitation)	Covivio Hotels	Fin 2030	53 % de baisse des émissions de carbone à fin 2024	●●●●○
		E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Covivio Hotels	Permanent	100 % des actifs inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
	N	E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie de 25 % entre 2010 et 2035	Covivio Hotels	Fin 2035	-14 % à fin 2024 (179 kWh/m ²)	●●●●○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires (incluant les due diligences en phase acquisition)	Covivio Hotels - France	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles	●●●●●
 	N	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2024	Hôtels M&F	2030	1,13 m ³ /m ² à fin 2024 sur le périmètre M&F	NA
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi de 2 m ³ /m ² /an	Covivio Hotels	Permanent	Seuil respecté : 1,42m ³ /m ² sur le portefeuille	●●●●●
	N R	E4 – Biodiversité	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	NA
 	N	E5 – Économie circulaire	Fixer un objectif pluriannuel de production de déchets sur les hôtels en gestion directe	Covivio Hotels	2025	Non initié à ce stade, taux de couverture de reporting déchets de 43 % en 2024	○○○○○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Covivio Hotels	Permanent	Non applicable pour l'instant en raison de l'absence de développements en cours	NA
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Covivio Hotels	2026		NA

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT	
  		S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Covivio Hotels	Permanent	Reporting sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hotels Diversité des politiques RH compte tenu du nombre d'enseignes - le lancement de la marque WIZIU permettra de structurer une politique RH plus homogène sur ce périmètre.	●●○○○
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Corporate	Permanent	Programme <i>ex aequo</i> à l'échelle de Covivio pour sensibiliser les collaborateurs à l'égalité FH	●●●●○
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans	Corporate	Permanent	Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2023 à l'échelle de Covivio	●●●●●
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe	Corporate	Permanent	Implication de collaborateurs dans différentes actions RSE: projet Covivio for Climate (C4C) afin de sensibiliser les collaborateurs au développement durable	●●●●○
 		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	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.	●●●○○
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Corporate et développement	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
 		S3 – Communautés affectées	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.	●●●●●
 		S4 – Clients et utilisateurs finaux	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% du patrimoine à moins de 500 mètres des transports en commun, et 99,5% à moins de 1km à pied des transport.	●●●●●
		G1 – Éthique des affaires	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 Ethique	●●●●●



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

L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 et déclinée pour Covivio Hotels, a confirmé les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles. En effet, les immeubles peuvent être confrontés à ce risque, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformation écologique et numérique, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services. Ce sujet interagit fortement avec les autres enjeux matériels présentés dans ce rapport, notamment concernant la performance énergétique et carbone (ESRS E1) des actifs et les qualités du bâtiment en termes de bien-être et de sécurité pour les occupants (ESRS S4).

3.1.3.1 Politique en matière de lutte contre l'obsolescence des bâtiments (certifications, évolutions sociétales, smart building)

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio et de sa filiale Covivio Hotels est menée avec un haut niveau d'ambition, tant dans la conception que la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio détient des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées, notamment en termes de connectivité, de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les opérateurs dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, les jardins et terrasses des immeubles sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité et contribuer au bien-être des occupants. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles possédés par Covivio ont pour objectif d'apporter des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu. Cette stratégie s'applique aux différents actifs détenus, en tenant compte des spécificités propres à chaque activité. La politique de lutte contre l'obsolescence des bâtiments couvre également les enjeux de consommation d'énergie et d'émissions de carbone, critères majeurs examinés dans l'ESRS E1.

Identifié comme risque et impact majeurs dans le cadre de la matrice de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses: détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en prévenir au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper l'évolution des réglementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client et des besoins de celui-ci (ESRS S3, section 3.3.4.3.2). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire et bas carbone et intégrant les enjeux de résilience, afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

Pilotage et mise en œuvre de la politique de lutte contre l'obsolescence

La politique de lutte contre l'obsolescence des actifs est incluse dans le schéma de gouvernance Développement Durable présentée dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1, en tant qu'élément clé de la stratégie RSE du Groupe. Impulsée et suivie par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les strates de l'entreprise (RH, Finance, Audit et Contrôle Interne (ACI), SI, Communication...) ainsi que les directions opérationnelles, Direction de l'Asset Management et Direction Technique.

3.1.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions: bureaux, espaces de coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, ou encore *coliving*. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés. Proximité et relation clients personnalisés sont au cœur de la culture de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'actions sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur un parcours simple et fluide, ainsi que des espaces flexibles et personnalisés, pour une expérience sans cesse renouvelée.

Selon un rapport publié par Booking en 2024 ⁽¹⁾, 62 % des sondés préfèrent privilégier des séjours respectueux de la planète, intégrant des éléments de la culture locale et favorisant des échanges enrichissants avec les communautés.

3.1.3.1.2 Dépasser les standards de construction

Un grand nombre d'opérateurs estime que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation d'hôtels. De plus, les critères concourant au bien-être de leurs clients et de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). 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 (3.1.3.1.3), ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

(1) Le dernier rapport de Booking.com sur le voyage durable met en évidence les défis auxquels sont confrontés les consommateurs et souligne la nécessité d'une collaboration entre les différents secteurs.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux, au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour chaque projet certifié, quatre documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication avec les riverains, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

3.1.3.1.3 Politique en matière de certification des immeubles

Covivio Hotels développe proportionnellement peu d'immeubles nouveaux et le plus souvent acquiert des immeubles déjà existants pour compléter un portefeuille de 283 immeubles en exploitation. Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou LEED. De même, afin d'améliorer les performances de son parc déjà en exploitation, Covivio a recours aux certifications BREEAM In-Use ou Green Key pour valoriser la qualité de son management RSE. En outre, les locataires de ses immeubles en bail recourent à des labels dédiés au secteur de l'hôtellerie et du loisir : Green Key, Green Globe, GSTC...

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels à l'instar de R2S, BiodiverCity ou encore plus récemment en s'engageant pour la création d'un label bas carbone paneuropéen, LCBI, et la mise au point du label BBKA Hôtel, avec le soutien de l'association BBKA.

Focus sur les nouveaux développements

Dans le cadre de ses financements verts et de ses objectifs RSE, Covivio a fixé plusieurs engagements en termes de certifications et de labels pour ses projets de développement. Ces principes s'appliquent aux projets qualifiés de nouvelle construction ou de rénovation majeure. Ils ne s'appliquent pas aux petites rénovations ou aux extensions de bâtiments par exemple.

- **Objectif de certification environnementale globale** (HQE/BREEAM/LEED/DGNB) **et de conformité à la taxonomie européenne** : tous les développements (nouvelles constructions et restructurations lourdes) doivent être conformes à la taxonomie européenne et/ou viser une certification d'un niveau supérieur ou égal à Excellent/Gold.
- **Labels spécifiques** :
 - carbone (BBKA Hôtels) : qualifie les performances bas carbone du bâtiment ;
 - exploitation : Green Key, Green Globe, GSTC...

Cette politique vient renforcer les engagements pris par Covivio en matière de conformité à la taxonomie pour ses projets de développements (ESRSEI).

100 % des hôtels gérés par WiZiU seront labellisés Green Key d'ici fin 2025, soit 24 hôtels (EPRA Cert-Tot)

Le label Green Key (Clé Verte en France) est présent sur tous les continents, dans 77 pays et sur plus de 6 700 sites (hôtels, restaurants, campings...). Green Key est le 1^{er} écolabel international pour l'hébergement touristique. Ce label a été lancé en France en 1998 sous l'appellation Clé Verte. La France est le 2^e 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 par les établissements labellisés 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.

Ce label bénéficie d'une bonne audience en particulier auprès de la clientèle professionnelle.

3.1.3.1.4 Continuer à innover pour rester pionnier

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 façons de travailler, de voyager ou d'habiter de ses clients. Depuis plusieurs années, la stratégie d'innovation de Covivio est constante et consiste à faire émerger de nouveaux usages, améliorer la qualité de son patrimoine et enfin miser sur l'innovation ouverte.

La stratégie d'innovation de Covivio repose sur deux piliers :

- repérer et faciliter la mise en œuvre de nouveaux procédés et matériaux destinés à rendre les immeubles plus résilients ;
- déployer de nouvelles offres et systèmes qui permettent d'améliorer le confort et les services aux occupants.

L'ensemble de ces efforts d'innovation vise à anticiper les tendances du marché immobilier pour répondre aux besoins évolutifs de nos multiples clients.

Innover pour proposer des immeubles sur le marché des immeubles vertueux et résilients

Pour respecter sa trajectoire carbone et dans la dynamique de la nouvelle réglementation « RE 2020 », Covivio recourt à des matériaux et procédés innovants comme le béton bas carbone et des matériaux recyclés. Covivio réalise des pilotes ou POC (*Proof of Concept*) afin de tester de nouvelles solutions, qu'elles soient conçues par de grands industriels ou par de plus petits acteurs. Par exemple, Covivio a testé en 2024, avec l'industriel AGC Glass Europe, une solution de concassage-recyclage de vitrages existants afin d'aboutir à la réinstallation de vitrages neufs bas-carbone. Cette expérimentation menée sur l'immeuble « Beige » à Paris a permis de tester grandeur nature de nouvelles voies de recyclage de matériaux.



Rester en veille permanente

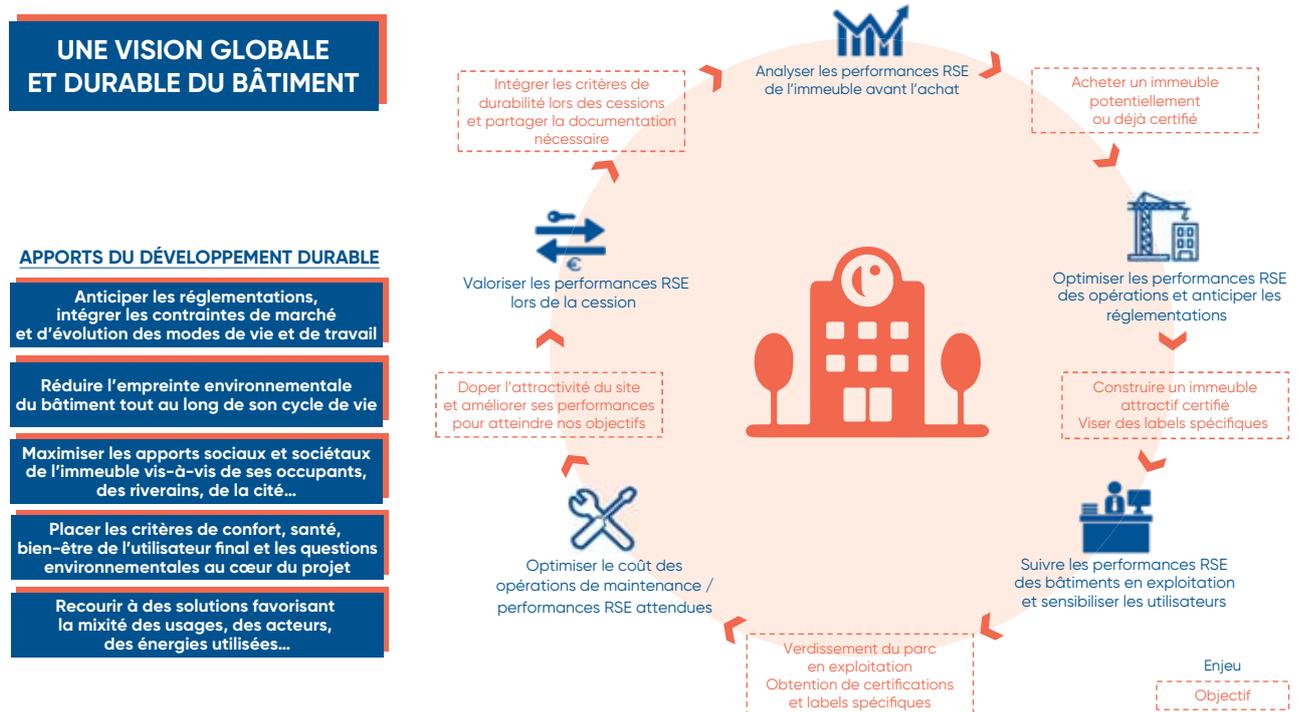
Pour innover sur la durée, il est essentiel de rester en veille permanente afin d'identifier les tendances émergentes, de choisir et d'explorer de nouvelles opportunités. Pour cela, Covivio :

- Collabore avec une cinquantaine de start-up à l'échelle européenne. Dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine, les nouvelles offres de restauration... ces partenariats opérationnels permettent de tester de nouvelles solutions adaptées aux besoins de nos clients et de nos immeubles.
- Participe à la plateforme collaborative Sekoya, dédiée aux solutions bas carbone et développée par Impulse Partners et Eiffage. Elle rassemble des grands groupes, des PME et des start-up innovantes pour identifier, tester et déployer des technologies durables dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier. Sekoya agit comme un accélérateur d'innovation en facilitant la mise en réseau des acteurs, le partage de bonnes pratiques et l'évaluation des impacts environnementaux des solutions proposées.
- Bénéficie d'une newsletter innovation diffusée mensuellement à l'échelle européenne et d'un Comité Innovation qui réunit tous les 2 mois les principales directions opérationnelles de l'entreprise (directions Techniques, Asset Management, Innovation, Développement Durable, Exploitation, SI).

3.1.3.2 Description des impacts, risques et opportunités (IRO)

SECTORIEL - LUTTE CONTRE L'OBSOLESCENCE DES BÂTIMENTS	
Description et mots-clés	Certifications environnementales et labels spécifiques <i>Smart building</i> Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
Impacts principaux	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 Intensification des usages Réversibilité des espaces et changement d'usage Impact des grandes orientations de développement de demain Rythme de la rénovation énergétique
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Risques principaux	Risques financiers: 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 Problèmes de conformité potentiels
Principales opportunités	Liquidité des actifs Réputation
Matérialité	Matériel

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence de ses bâtiments. Les politiques (3.1.3.1) et les actions (3.1.3.3) déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :



3.1.3.3 Actions mises en œuvre

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.) mais nos modes de vie et nos outils (informatique, numérique, etc.) évoluent beaucoup plus rapidement. Les bâtiments doivent donc posséder de bonnes qualités d'adaptation pour accueillir des changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts. Les effets financiers de ce plan d'action sont principalement liés au plan de Capex prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le programme d'actions mises en œuvre pour l'atteinte de la trajectoire carbone participe dans une large mesure à cette dynamique.

3.1.3.3.1 Améliorer la flexibilité et la réversibilité des bâtiments

Vers toujours plus de flexibilité et de services pour des projets sur mesure

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, «Flexibility First!»⁽¹⁾, avait mis en avant le fait que salariés et dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau, vers plus de flexibilité, mais aussi concernant l'ambiance de travail, la mise à disposition d'espaces variés et adaptés aux évolutions des modes de travail. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services pour proposer des offres mixtes. Le Groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés, au travers d'ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenant notamment dans le domaine des services.

Promouvoir une culture de l'inclusion en entreprise

Fruit d'une étude réalisée avec le soutien de l'agence de *design* Total Tool et du Professeur Giulio Ceppi de Politecnico di Milano, Covivio a établi des scénarios et lignes directrices pour concevoir des espaces de travail plus inclusifs. Ce document, disponible en ligne⁽²⁾, détaille également les principes à respecter dans la conception et l'aménagement, pour favoriser la diversité et l'inclusion.

Donner une seconde vie aux immeubles de bureaux

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. Cette stratégie permet de lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et de donner un second souffle à une zone urbaine, en développant des actifs en phase avec les nouveaux modes de vie et de travail.

3.1.3.3.2 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé depuis plusieurs années une profonde transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite au niveau européen par la Chief Transformation Officer et les équipes IT pays, en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, cette mue digitale constitue un processus d'amélioration continue pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

Optimiser la conduite des développements et l'exploitation grâce au BIM (*Building Information Modeling*)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie.

Préparer la smart city de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie : tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les *smart buildings* feront partie intégrante de *smart grids* pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en particulier FlexEner, en collaboration avec l'IFPEB⁽³⁾, RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain.

(1) https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse_-sondage.pdf

(2) <https://www.calameo.com/Covivio/read/005608009013f6890843c?authid=JffGBcdxILPR>

(3) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

3.1.3.4 Vers 100 % d'immeubles certifiés (objectifs et métriques)

Le taux de certification est la part d'immeubles certifiés pour leur bâti (HQE, BREEAM, LEED) et/ou leur exploitation (BREEAM In-Use, Green Key...), calculé en valeur Part de Groupe au 31 décembre 2024.

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100 % d'actifs core (ayant vocation à rester durablement en portefeuille) certifiés d'ici fin 2025, incluant la totalité de ses activités. Les exclusions de périmètre sont précisées dans le protocole de reporting environnemental et représente moins de 5 % de la valeur totale du patrimoine. À fin 2024, ce taux est de 97,5 % sur le portefeuille hôtelier. Conformément au protocole de reporting, le taux intègre deux actifs pour lesquels un dossier a été soumis au BRE mais n'ayant pas reçu de certificat au 31/12/2024, représentant 2,4 % du portefeuille (soit 0,5 %) à l'échelle du Groupe.

L'indicateur de certification est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Le suivi réalisé par la Direction du Développement Durable et les équipes opérationnelles de chaque activité a pour but d'identifier :

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

En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.2.6).

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 1000 et 40 000 m²) 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.

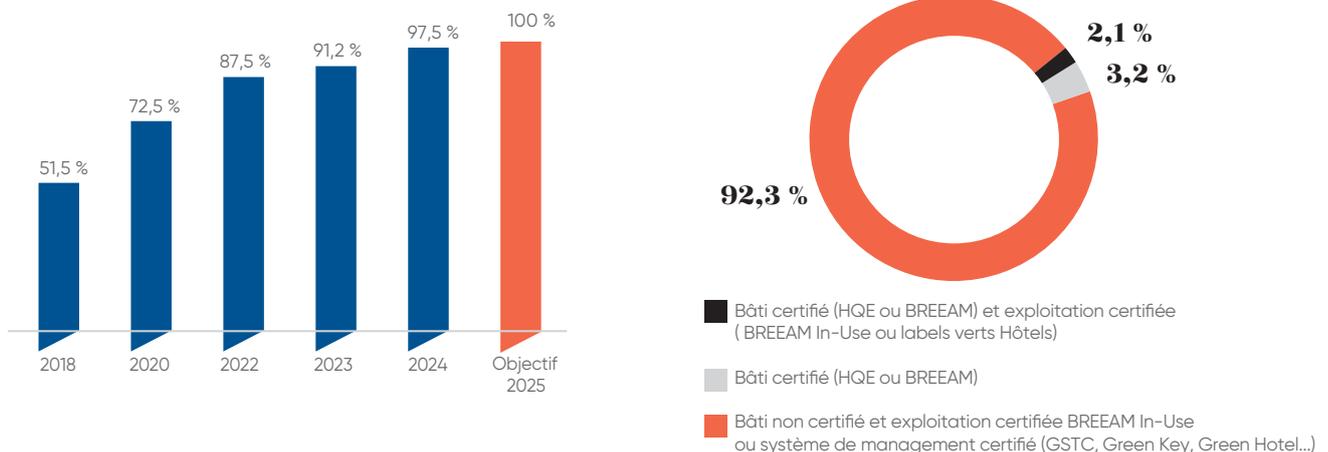
Évolution des taux de certification environnementale des hôtels en Europe

La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs déployant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC ⁽¹⁾, Green Hotel) et des loisirs (Green Globe), ou ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. **88 %** du parc possèdent un tel label à fin 2024.

Au 31 décembre 2024, 90 % des hôtels opérés par WiZiU (filiale de Covivio Hotels détenant et exploitant une partie de ses actifs en murs et fonds) ont obtenu le label Green Key ou sont engagés dans ce processus de labellisation.

Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de certification des actifs de Covivio, il est à noter que 26 % des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

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



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

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, conformément 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 (scopes 1, 2, 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, cette 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. Covivio étudie actuellement le nouveau référentiel SBT pour le secteur immobilier en considérant un alignement à une trajectoire 1,5 °C sur les scopes 1,2,3 liés à l'utilisation des bâtiments ainsi qu'à une contribution net zéro carbone à horizon 2050.

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.

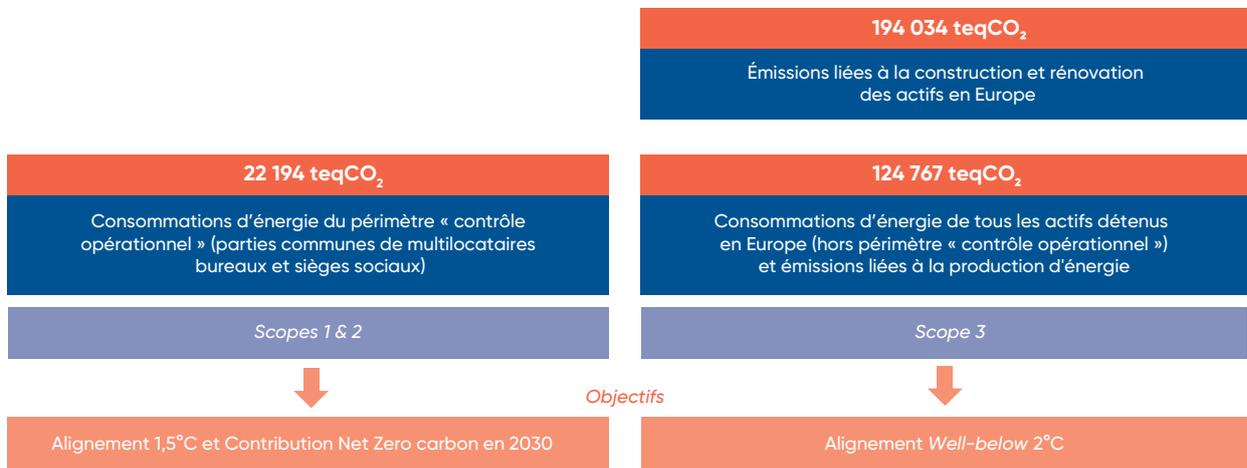
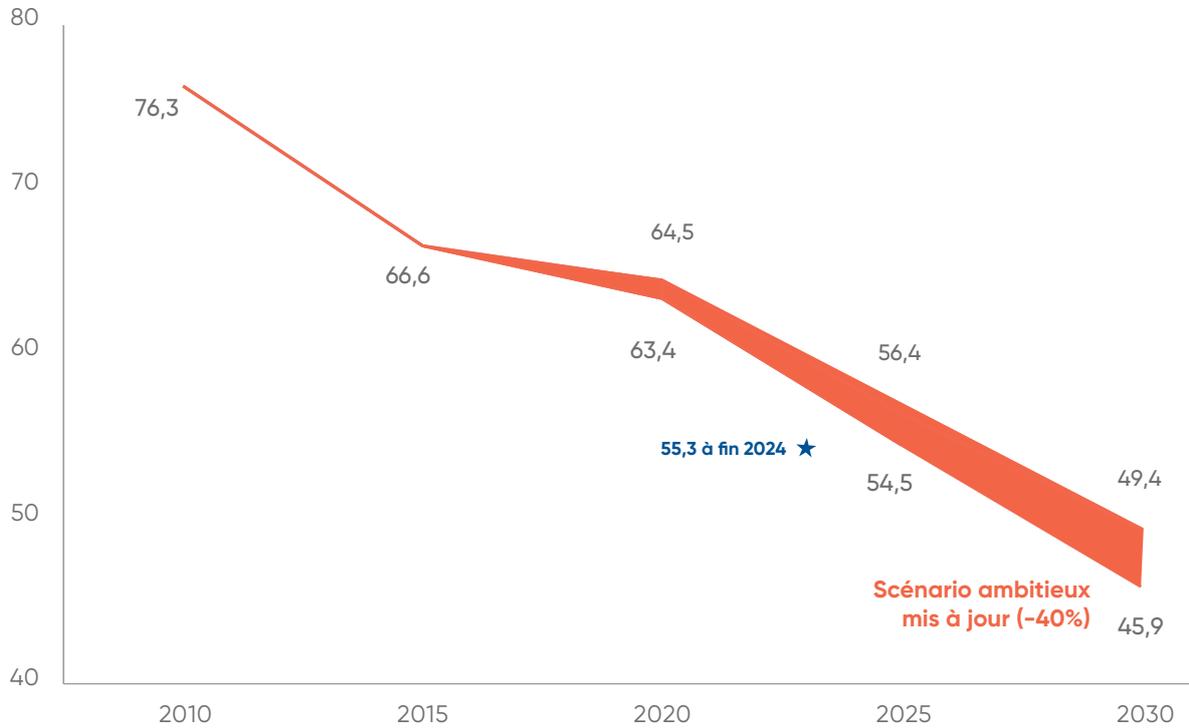
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- 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 (exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux) ;
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » de la SBTi (entre 1,5 et 2 °C) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privées des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030. 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 m² (construction + restructuration + exploitation) - Données Covivio Groupe
(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO₂/m²/an)

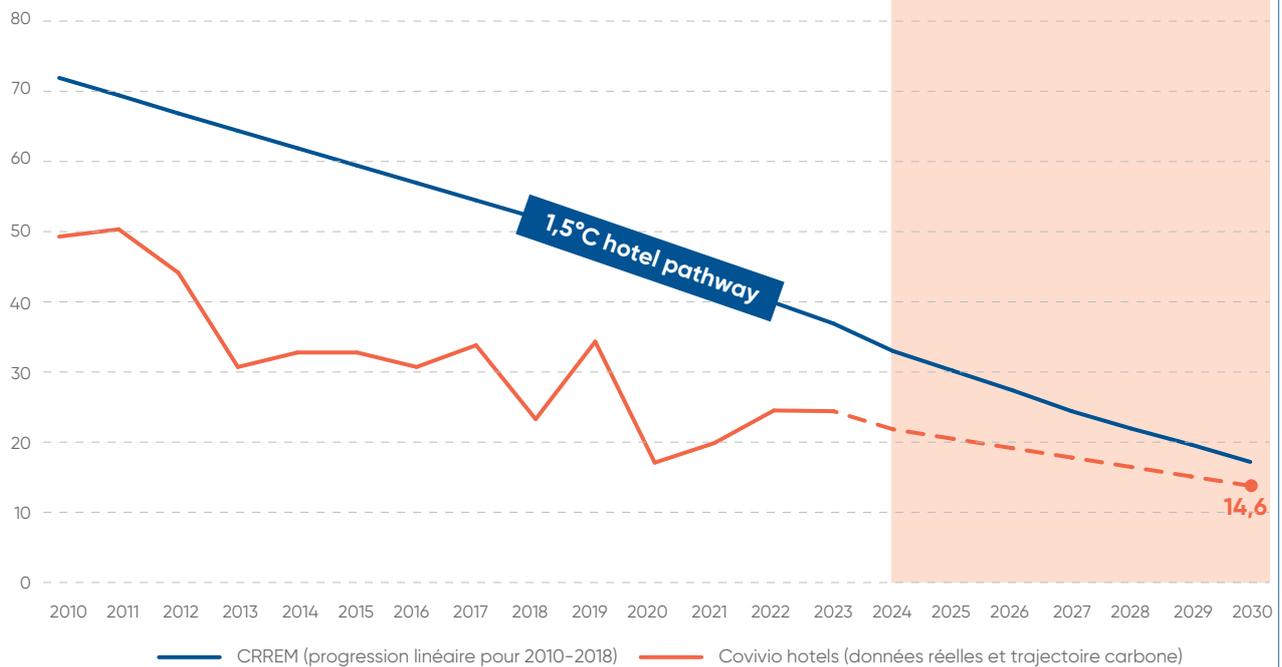


Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), 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 ⁽¹⁾ » 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)



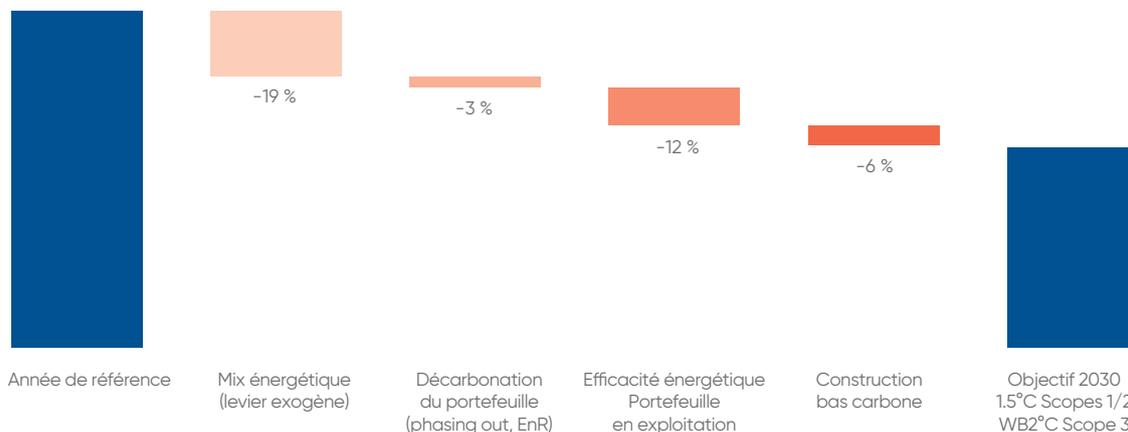
Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °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.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO₂ que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué ».

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, 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 464 kteqCO₂.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio, avec de 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.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d’énergie renouvelable).

Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage de renouvelable 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. Les rénovations sont également l’occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

La production photovoltaïque sur le portefeuille hôtelier s’élève en 2024 à 42 MWh, elle était de 32 MWh en 2017. Les opérations de rénovations sont l’occasion d’étudier la possibilité d’installation d’équipements photovoltaïques.

La majorité des opérations développées par Covivio consiste en rénovations/restructurations. Pour répondre aux attentes des collectivités, aux contraintes d’urbanisme et à la stratégie Nature du Groupe, c’est le recours à la végétalisation des terrasses qui est privilégié. Les installations photovoltaïques portent sur des opérations neuves et de façon marginale sur la construction d’ombrières au-dessus de parkings.

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 de Covivio Hotels 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, 6 % des hôtels en gestion ont une intensité inférieure à 5 kgeqCO₂/m².

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 avec garanties d’origine dans la consommation totale d’électricité n’était que de 8 % en 2017, elle s’élève aujourd’hui à 33 % et 47 % sur le périmètre en gestion.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de l'Atelier (6 500 m², livré en février 2024), nouveau siège européen de Covivio

La rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, Biodiversity). Elle a permis un gain énergétique de 44 % (calculs réglementaires) et la création de 1 000 m² d'espaces verts. Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain (alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz) et en souscrivant à un contrat d'électricité avec garantie d'origine renouvelable 100 % française.

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^e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

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 (Bâtiment bas carbone), portée par l'association éponyme, dont Covivio est l'un des membres fondateurs.

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 compte s'appuyer fortement 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) ⁽¹⁾ 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.

- Plus d'informations : section 3.1.3.4.

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. 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'informations 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

Chaque actif s'inscrit dans différents référentiels, et poursuit différents objectifs exprimés en énergie ou en émissions de carbone. 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 EPC (DPE) et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Ainsi, les émissions de carbone 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 CO₂e – ainsi que la maîtrise des coûts d'abattement (coûts d'une solution de décarbonation rapportés aux émissions de CO₂e évitées) de chaque action planifiée, exprimés en euros investis par tonne de CO₂e évitée.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO₂, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits permettent de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

(1) « La Low Carbon Building Initiative a pour objectif d'inciter les acteurs de l'immobilier à accélérer la décarbonation du secteur » – Covivio.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français a requis en 2022 un effort de réduction de 10 % des consommations énergétiques avant la fin 2024. Les entreprises ont ainsi été appelées à identifier et actionner tous les leviers à leur disposition pour agir sur les consommations.

Covivio signataire de la Charte Sobriété énergétique tertiaire

Le plan national de sobriété énergétique lancé à l'automne 2022 a permis de réduire de 12 % la consommation annuelle française d'électricité et de gaz, en tenant compte des effets météorologiques.

Afin de poursuivre cette dynamique, deux chartes ont été proposées à la signature : l'une en faveur des fédérations et associations professionnelles, qui s'en sont fait l'écho auprès de leurs membres ; l'autre pour les entreprises privées de notre secteur.

Le 18 octobre 2023, 80 acteurs ont signé ces deux chartes, notamment la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et Covivio, en présence de la ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Covivio avait déjà mis en œuvre un certain nombre de leviers, notamment via la sensibilisation des clients (comités environnementaux, réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire) et la maintenance des immeubles, certification environnementale), son plan de travaux et développement en intégrant la performance énergétique, ou encore la mise en place de la supervision et d'un contrat d'*energy management*.

En septembre 2022, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct un courrier portant sur le plan de sobriété. Cette démarche s'est inscrite dans la dynamique de sensibilisation effectuée au sujet de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce courrier rappelle les principaux écogestes à mettre en œuvre 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. La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes ;
- **éclairage :** extinction des enseignes lumineuses de 21 heures à 7 heures et 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.

Afin de suivre le déploiement du dispositif éco-énergie tertiaire (DEET) issu du décret tertiaire et de ses arrêtés, et d'assurer le suivi et la pérennisation des initiatives menées dans le cadre de la Charte Sobriété énergétique tertiaire, un Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires a été constitué au 4^e trimestre 2024. Sous l'égide du Plan Bâtiment Durable, ce Comité sera coanimé par Jean-Eric FOURNIER, Président de la Commission RSE de la FEI et Directeur du Développement Durable de Covivio, et Magali SAINT-DONAT, Présidente de la Commission RSE de l'ADI. L'IFPEB (Institut Français pour la performance du bâtiment) et l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) y apporteront leurs concours d'experts.

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 (3.2.3.4.1), 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).

Mise en oeuvre 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 m² 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/m²/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 les 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). Des rendez-vous ont été organisés auprès des locataires à ce sujet, couvrant 100 % des hôtels détenus en France, en bail ou en murs et fonds. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 le lancement d'un audit destiné à analyser les conditions dans lesquelles les objectifs du décret et ses arrêtés pourraient être atteints.

Adaptation du plan de travaux selon les simulations réalisées/ audits/études des gisements

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 chaufferie gaz. Cela représente 50 à 70 kWh/m²/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 CO₂e, 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.

Plan d'action 2025-2030 pour réduire l'intensité carbone du portefeuille

Gisement brut	⇒	Gisement affiné	⇒	Gisement activé
Audits ciblant 5 000 tonnes en 2025				Actions ciblant une réduction de 12 200 tonnes de 2025 à 2030
Audits dirigés :				Actions identifiées couvrant 102 % de l'objectif Covivio Hotels
<ul style="list-style-type: none"> ● audit remplacement de chaudières ● audit de rétro-commissionnement ● audit pré-programme de travaux ● audit d'enveloppe (avec simulation thermique). 				Maîtrise du coût d'abattement : <ul style="list-style-type: none"> ● objectif 150 €/tonne de CO₂ abattu ● en moyenne 450 € de green Capex/tonne de CO₂ abattu.

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 ⁽¹⁾ : 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 ⁽²⁾ : 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 ⁽³⁾ : 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.

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)

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

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

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d’impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d’Être de Covivio 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 m² 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 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.

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 3.3.2.2.1.

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

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.

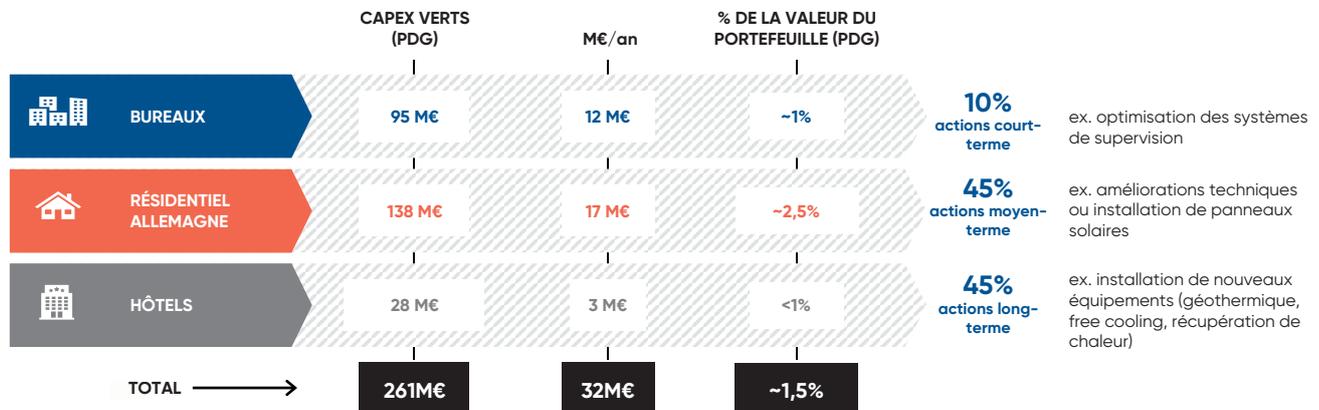
Méthodologie retenue

- 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.
- 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).

En 2024, Covivio Hotels a investi 136 M€ en acquisition et Capex, dont 83 % alignés à la taxonomie européenne.



Cas pratiques

1 - Novotel – Bruges

L'hôtel détenu par Covivio Hotels et exploité par WIZIU (plateforme de gestion hôtelière de Covivio) a été totalement rénové en 2024. Ce programme de travaux a inclus 3 M€ de mesures d'efficacité énergétique permettant une sortie des énergies fossiles, une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 52 % permettant de se placer d'ores et déjà sous le seuil CRREM 2030 (1,5 °C, Hôtels – Belgique). Ce programme inclut :

- rénovation complète du système énergétique avec l'installation de pompes à chaleur ;
- systèmes de ventilation basse consommation avec une haute efficacité de récupération ;
- hottes intelligentes au-dessus des espaces de cuisson permettant de diviser la consommation par quatre.

Par ailleurs, une logique d'économie circulaire a été déployée pour maîtriser la consommation de ressources et réduire l'impact carbone de la rénovation.

2 - B&B Francfort Offenbach

Plan de cofinancement de 210 000 € de Capex entre Covivio Hotels et B&B Hotels pour cet hôtel loué en bail classique, incluant la décarbonation de la production d'eau chaude permettant une électrification complète de l'actif. Cette mesure permettra d'éviter l'émission de 11,4 tonnes de CO₂ par an et constituera un retour d'expérience profitable à l'ensemble du portefeuille B&B Allemagne.

3.2.1.1.4 Emissions 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

Investissements réalisés sur le patrimoine en exploitation

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 :

7.3 Equipement d'efficacité énergétique

- (a) ajout d'une isolation aux éléments existants de l'enveloppe, tels que les murs extérieurs (y compris les murs végétalisés), les toits (y compris les toits végétalisés), les combles, les sous-sols et les rez-de-chaussée (y compris les mesures visant à assurer l'étanchéité à l'air, les mesures visant à réduire les effets des ponts thermiques et les échafaudages) et les produits pour l'application de l'isolation à l'enveloppe du bâtiment (y compris les fixations mécaniques et les adhésifs)
- (b) remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres à haut rendement énergétique
- (c) remplacement des portes extérieures existantes par de nouvelles portes à haut rendement énergétique
- (d) installation et remplacement de sources lumineuses à faible consommation d'énergie
- (e) installation, remplacement, entretien et réparation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) et de chauffage à l'eau, y compris les équipements liés aux services de chauffage urbain, au moyen de technologies à haut rendement

7.5 Instruments et dispositifs de mesure/ régulation/ contrôle de la performance énergétique

7.6 Installation, entretien et réparation de technologies d'énergie renouvelable (photovoltaïque, pompes à chaleur)

9.3 Services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments

Investissements réalisés sur les actifs en développement

Pour atteindre son objectif de développer 100 % de bâtiments alignés sur la taxonomie sur l'objectif d'atténuation, les projets doivent respecter les principes suivants. Une différence est faite pour les nouvelles constructions suivant qu'elles sont destinées à être conservées en portefeuille ou vendues.

	Développement pour détention future	Développement pour vente	
	Activité 7.7 : Acquisition et détention d'actifs immobiliers (incluant nouvelles constructions pour détention après livraison)	Activité 7.2 : Rénovation de bâtiments	Activité 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments (promotion)
TSC⁽¹⁾	Permis de construction avant 31/12/2020 : top 15 % énergie primaire ou DPE A (ou B quand A+B < 15 % dans le pays concerné) Permis de construction après 31/12/2020 : NZEB - 10 %	Réduction de 30 % de la consommation d'énergie primaire après travaux	NZEB - 10 % (ou équivalent régulation thermique nationale)
	Pour les bâtiments > 5 000 m ² : Installation d'une GTB (puissance > 290 kW)/réalisation d'une analyse du cycle de vie/Test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique		
DNSH	DNSH Adaptation : Étude des risques climatiques à l'échelle actif pour toutes les activités et plan d'adaptation si des risques sont identifiés (Covivio recourt à MSCI pour cette étude)		
	Autres DNSH pour les constructions et rénovations : 3 – Eau : ECAU label A ou robinets 6L/min/douches 8L/min/toilettes 3-6L/min 4 – Biodiversité : étude d'impact environnemental incluant l'analyse des zones d'intérêt en termes de biodiversité et les potentielles mesures d'atténuation et de réparation 5 – Pollution : Produits classe A en termes de qualité de l'air, limitation des nuisances sur le chantier et étude de pollution des sols si nécessaire et conformité REACH 6 – Économie circulaire : traitement de gestion des déchets, reporting et objectif de valorisation > 70 % + étude de flexibilité/modularité/recyclabilité du bâtiment		
MS	Géré niveau Groupe (Politique Droits Humains)		

(1) TSC = Technical Screening Criteria/DNSH = Do Not Significantly Harm/MSS = Minimum Safeguards

Résultats 2024

En 2024, 5,1 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille en Europe.

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Eligible	Aligné	Eligible
Atténuation du changement climatique	14,7 %	46 %	17,9 %	100 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %	83,2 %	100 %

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des Opex verts 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.

Fil rouge, le cas de l'Atelier :

L'Atelier, a reçu le 16 octobre 2024 le prestigieux prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) parmi huit projets finalistes. Le prix ULI Europe Awards for Excellence est attribué par un jury de professionnels renommés. Il récompense les projets exceptionnels de développement urbain dans les secteurs privé, public et non lucratif, situés dans les pays de la région EMEA. Ce prix honore l'ensemble du processus de développement du projet : la planification, la construction, la viabilité économique, la gestion, l'impact communautaire, ainsi que le *design*.

Ce prix, qui a été remis à Barcelone à l'occasion du C Change Summit, récompense les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain. Une distinction prestigieuse pour L'Atelier, réalisation issue d'une collaboration inédite entre Covivio, STUDIOS Architecture et Maison Sarah Lavoine.

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 (3.1.2.3.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe 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). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les sections concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- intensité énergétique du parc (3.2.1.5) : 179 kWh/m² au 31/12/2024, 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) : 23,2 kgCO₂/m² au 31/12/2024 soit - 49 % par rapport à 2010 – Objectif - 40 % d'ici 2030 (vs 2010) ;
- certification du portefeuille européen (3.1.3.4) : 97,5 % d'immeubles certifiés au 31/12/2024 – Objectif 100 % d'ici 2025.

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

3.2.1.1.11 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 :

ESRS E1 - ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Description/mots-clés	Résilience des bâtiments face au changement climatique Évaluation des risques climatiques physiques, gestion de l'eau
Principaux impacts	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien être des personnes en cas de mal-adaptation Le bâtiment peut aussi contribuer à amplifier les effets du changement climatique avec les équipements de climatisation ou l'artificialisation des sols. Impact positif: à l'échelle de territoires, participation à la résilience urbaine, par exemple en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque physique : Survenance d'une catastrophe naturelle: submersion, inondations, températures extrêmes, canicules... Ces risques peuvent conduire à la destruction totale d'un actif Risque financier : Risque d'obsolescence ou de dévaluation de certains actifs; Augmentation des coûts (rénovation, exploitation et assurance)
Principales opportunités	Accroître la résilience du portefeuille
Matérialité	Matériel
ESRS E1 – ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Description/mots-clés	TCFD/Gouvernance Climat/Relations avec les parties prenantes Sensibilisation Stratégie Climat/Gestion et construction bas carbone Trajectoire carbone et scénarios de décarbonation Contribution Net Zéro Carbone Mobilité durable et pratiques responsables des collaborateurs et des occupants
Principaux impacts	Impact sectoriel fort : le bâtiment représente 28 % des émissions françaises. L'indice d'impact est considéré comme maximal ici en raison de la fréquence des événements climatiques, qui peuvent être observés chaque année à des degrés divers et à différents endroits. Les politiques actuelles nous orientent vers + 3,2 °C. Tension sur les ressources disponibles (énergie, eau) en particulier dans certaines zones. Impact positif : participation à l'effort de rénovation énergétique du parc



Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes, en aval
Principaux risques	Risque financier et réputationnel conséquent d'un recours collectif en cas d'inaction face au changement climatique Risque sur l'attractivité des immeubles lié l'augmentation des charges pour les clients Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments.
Principales opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité : Attractivité de Covivio pour ses partenaires. Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts.
Matérialité	Matériel
ESRS E1 – ÉNERGIE	
Description/mots-clés	Certifications environnementales et labels spécifiques <i>Smart building</i> Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
Principaux impacts	Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être maximal si le bâtiment utilise des sources d'énergie fossiles et/ou énergivores. La consommation d'énergie représente 40 % du poids carbone d'un bâtiment en France (jusqu'à 60 % dans d'autres pays en raison d'un mix énergétique national plus intense en carbone), l'impact sur l'environnement est donc important. Impact positif: participation à l'effort de rénovation énergétique du parc
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque financier : La hausse des coûts de l'énergie peut accélérer l'obsolescence des actifs en réduisant leur liquidité Coût d'alignement et de mise en œuvre de la nouvelle réglementation RE2020
Principales opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité Attractivité de Covivio pour ses partenaires Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts
Matérialité	Matériel

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentées 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 « Sûreté/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 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de 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.

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 scénarios, 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.

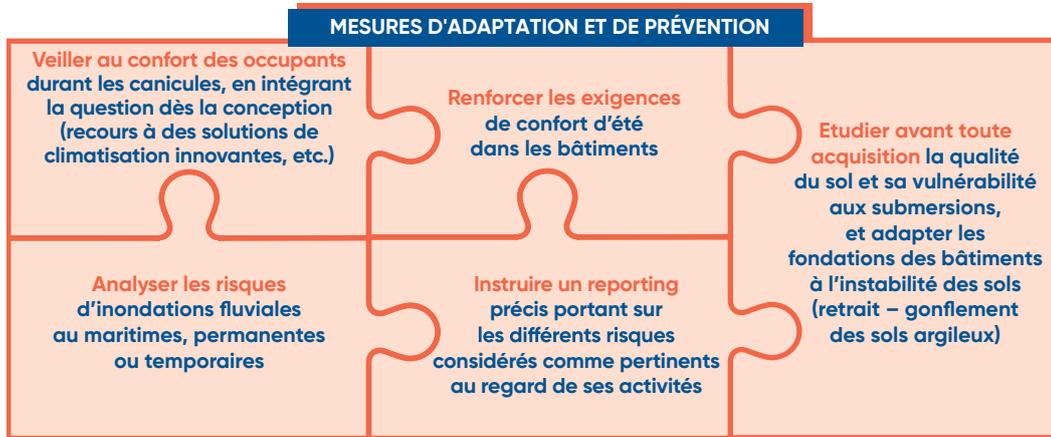
Risques liés au climat

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis
Extrêmes (moyen terme)				
Phénomènes climatiques : ● tempêtes ● grêle ● incendies ● inondations ● sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	Construction : ● perte d'actifs ● coûts de réparation ou remplacement ● retards de construction Exploitation : ● perte d'actifs ● perte de valeur ● interruption d'activité	Adaptation progressive du patrimoine Études de résilience ciblées Choix de localisation Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux Part des bâtiments certifiés (HQE, BREEAM, LEED...) Consommation énergétique Émissions de CO ₂
Variations de températures : ● vague de chaleur ● vague de froid	Perte de confort thermique Risque pour la santé des locataires	Construction : ● dimensionnement des installations chaud/froid ● coûts supplémentaires Exploitation : ● augmentation des coûts opérationnels ● baisse taux d'occupation ● baisse de loyer	Analyse du dimensionnement des équipements/ installations Veille et anticipation des réglementations	
Chronique (long terme)				
Augmentation des températures	Baisse de la qualité de l'air Prolifération d'insectes Destruction d'espaces verts	Exploitation : ● coûts opérationnels	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO ₂
Montée des eaux	Submersion d'actifs	Exploitation : ● perte d'actifs ● interruption d'activité	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/ statistiques
Politique et juridique (moyen terme)				
Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	Construction : ● augmentation des coûts Exploitation : ● augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO ₂ des choix de matériaux	Pourcentage de bâtiments certifiés
Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	Exploitation : ● risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO ₂ des actions d'efficacité énergétique	Montant des pénalités
Évolution du marché (long terme)				
Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	Exploitation : ● augmentation des coûts d'exploitation ● baisse de la liquidité	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments certifiés
Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	Exploitation : ● incapacité à payer les loyers	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays...
Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	Exploitation : ● perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments certifiés

Risques physiques

Risques de transition

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 de la TCFD et de la TNFD. Il offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



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 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, le télétravail, 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, un ensemble d'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 MSCI, réalisée 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). Une étude interne a cependant révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2 % des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude du WRI conduite sur le portefeuille, a démontré que 21,7 % et 9,5 % du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 14,4 % de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.1).
- 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

Covivio a réalisé une nouvelle version de l'analyse de risques climatiques de son portefeuille à fin 2023 avec MSCI Real Assets.

La totalité du portefeuille de Covivio Hotels (hors commerces et foncier) a été analysée pour mesurer l'impact financier des risques physiques et de transition sur la valeur de chaque actif et au niveau du portefeuille.

Une version approfondie de l'analyse

L'analyse réalisée permet d'aller plus loin que celles des éditions précédentes dans la qualification des risques et de préciser leur horizon de temps grâce à de nouvelles fonctionnalités dans le modèle MSCI Real Assets Climate.

Les analyses des risques physiques et de transition sont désormais réalisées sur plusieurs horizons temporels : 2030, 2040, 2050 et 2100. Le nombre de risques physiques analysés a été étendu en 2024 de 6 à 11 afin de mieux s'aligner avec les différentes réglementations européennes, dont la Taxonomie. MSCI étudie également la possibilité d'ajout de nouveaux risques en lien avec la taxonomie européenne, notamment concernant la question des sols (érosion, glissement de terrain, etc.).

L'impact financier est calculé pour l'ensemble des risques physiques suivants : inondations, vents violents issus des cyclones, extrême chaud et extrême froid, feux de forêts.

MSCI Real Assets a également adopté un nouveau modèle d'inondation tiers (Fathom) incluant une résolution et des élévations plus fines.

L'analyse repose sur les données réelles des bâtiments de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO₂, DPE.

Le DPE est utilisé en l'absence de données de consommations énergétiques afin d'affiner le proxy utilisé sur les 11 % d'actifs n'ayant pas de données réelles, Covivio ayant une couverture de consommations énergétiques réelle de 89 %.

Analyse des risques physiques

11 risques physiques analysés ⁽¹⁾

Risques physiques extrêmes		
Risque	Qualification	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres)	Domages sur les actifs
Inondations fluviales		Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers
Inondations pluviales		
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde)	Domages sur les actifs
		Interruption de l'activité
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel)	Domages sur les actifs
		Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers

Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts
Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > - 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
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	

Impact financier des risques physiques selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Physical VaR [% valeur]	- 0,08	- 0,22	- 0,33	- 0,49

Source : MSCI Real Assets.

Selon un scénario 3 °C | REMIND | *Current policies*, la *Climate Value at Risk* du portefeuille de Covivio Hotels est de - 0.33 % à horizon 2050 et de - 0.49 % à horizon 2100.

Les principaux risques physiques pour le portefeuille sont les inondations côtières (- 0.23 %) et pluviales (- 0.20 %), avec un niveau d'impact financier catégorisé de « négligeable » au global.

Dans la précédente version de l'analyse et selon le même scénario, la *Climate Value at Risk* était de - 0.41 % à horizon 2100. La diminution est expliquée par la révision du modèle d'analyse du risque d'inondation qui a permis de revoir à la baisse l'exposition au risque pour certains actifs.

Niveau d'impact financier pour le risque de transition

L'analyse du risque de transition est réalisée à partir de données réelles de consommations énergétiques pour 89 % des actifs de Covivio.

Selon un scénario 1,5 °C REMIND Net Zero, le portefeuille est aligné avec l'objectif de réduction 2023.

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

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	- 0.33 %	- 1.90 %	- 4.07 %	- 4.07 %

Source : MSCI Real Assets.

Globalement, l'impact financier du risque de transition est de - 4.07 % à horizon 2050 et de - 0.33 % à horizon 2030. L'essentiel du risque est prévu entre 2040 et 2050.

Le niveau de risque à horizon 2050, pour le portefeuille global, est inférieur à celui de l'Univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de - 4.70 %.

(1) Source : MSCI Real Assets : pour plus de détails sur la méthodologie, contact : realestate@msci.com

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

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’action, 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 30 %. 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 ; et	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.
(a) Atténuation du changement climatique	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 <i>via</i> 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 Doublé la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	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 de : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Direction 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) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environnementale des bâtiments	100 % d'actifs certifiés d'ici 2025 100 % des nouveaux développements visant une certification > Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100 % des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux <i>via</i> 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)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	- 40 % d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	E1-2	E1-1.B	E1-1.C	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
Adaptation au changement climatique	100 % du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		E1-1.L	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)
Efficacité énergétique	- 25 % d'intensité d'énergie finale sur le parc entre 2019 et 2035		Section : E1-1 « Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille »	E1-1.C	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque par rapport à 2030 à l'échelle du groupe Covivio		E1-1.B		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100 % des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		ESRS Enjeu sectoriel	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100 % des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux		E1-1.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 recréant 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 m² 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.

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 (E1-1.A)
(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	<p>- 40 % d'intensité carbone par m² déteu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 (KgeqCO₂/m²/an)</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 63 % Scopes 1-2 (1,5 °C) - 37,5 % (scope 3) (WB2D)
(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 KgeqCO₂/m²</p> <p>2030 : 45,9 KgeqCO₂/m²</p> <p>En valeur absolue :</p> <p>2015 = 433 298 teqCO₂ (scope 3)</p> <p>2015 = 21,242 teqCO₂ (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	E1-1.B/E1-1.I
(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)	E1-1.A et E1-6
(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	-28 % à fin 2024



L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés :

- la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) ;
- la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4).

Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2024	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Hôtels Europe	14,6 KgeqCO ₂ /m ² /an	- 70 %	23,2	34,5 (pondération par pays de présence)

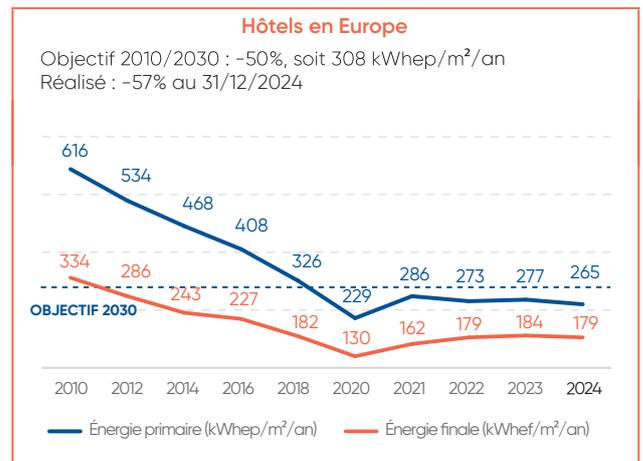
3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

La consommation énergétique du parc diminue en 2024 en s'établissant à 179 kWh_{ef}/m² en données absolues. A périmètre constant, la consommation diminue de 4 % sur le parc. Cette diminution est liée à la poursuite des efforts entrepris par Covivio et ses clients pour assurer la sobriété au sein de ses immeubles. Il est également à noter que la correction climatique est cette année négative en raison d'une année 2024 douce en termes de climat dans les principales localisations du groupe (intensité à 169 kWh_{ef}/m² sans corrections climatiques).

A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

Le taux de couverture est également en hausse à 96 % et intègre 3 % de données estimées. Ces estimations sont principalement des estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting). Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée en 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh_{ef}/m²)



Données environnementales consolidées (Abs)

ENERGIE – CONSOMMATION ABSOLUE	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN	HOTELS EN	TOTAL PORTEFEUILLE		
			M&F	BAIL	2023	2024	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			564 151	1 034 881	1 670 447	1 599 032	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			99 %	95 %	91 %	96 %	
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			53/54	215/225	288/308	268/279	
Proportion de données de consommations estimées			2,8 %	2,8 %	-	2,8 %	
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)		Energy-Int	183,6	177,1	183,6	179,4	
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)			276,5	259,2	276,8	265,3	
Total énergie directe (en kWh_{ef})			19 259 906	62 863 149	94 237 764	82 123 055	
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable		Fuel-Abs	16 651 621	62 564 189	90 676 759	79 215 810	
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			794 546	-	1 403 277	794 546	
Fioul (énergie directe)			1 813 739	298 959	2 157 729	2 112 698	
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	
Total énergie indirecte (en kWh_{ef})			84 317 172	120 384 303	212 373 486	204 701 475	
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable		302-1	Elec-Abs	40 246 076	63 658 576	131 151 119	103 904 652
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable				4 093 466	3 123 362	-	7 216 829
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable – GO				11 740 905	43 323 658	42 161 780	55 064 563
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)				23 277	18 266	94 571	41 543
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée		DH&C-As	20 361 170	6 752 394	35 876 092	27 113 564	
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine renouvelable			6 926 611	2 706 482	-	9 633 093	
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			655 721	566 503	3 184 495	1 222 223	
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine renouvelable			293 224	253 327	-	546 551	
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ef})			103 577 078	183 247 451	306 611 251	286 824 529	
dont origine renouvelable			23 848 752	49 406 830	43 565 057	73 255 582	
Consommation totale d'énergie (en GJ)			372 877	659 691	1 103 801	1 032 568	
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ep})			156 003 745	268 282 183	462 317 656	424 285 927	
Consommation totale d'énergie (en kWh _{ef}) extrapolée sur le périmètre de reporting (en kWh _{ef})			105 097 637	192 700 079	337 115 005	297 797 716	
Consommation totale d'énergie (en kWh _{ef}) extrapolée sans corrections climatiques			96 335 293	174 265 664	325 443 763	270 600 957	
Réconciliation avec les états financiers							
Consommations résiduelles des immeubles vacants			-	-	-	-	
Consommations des commerces et actifs à typologie atypique (en kWh _{ef})			-	-	35 340 767	33 829 864	
Consommations prorataée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			-	-	35 172 015	33 668 326	
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (en kWh_{ef})			105 097 637	192 700 079	407 627 787	365 295 906	

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.

Données environnementales consolidées (LfL)

ENERGIE – LFL CONSOMMATIONS	CONTROLE OPERATIONNEL			TOTAL PORTEFEUILLE		
	2023	2024	Var	2023	2024	Var
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	510 637			1 464 064		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	92 %			89 %		
Total Électricité (en kWh) (Elec-LfL)	51 670 464	52 573 259	1,7 %	150 512 641	152 336 139	1,2 %
Total Réseaux chauds et froids (en kWh) (DH&C-LfL)	25 088 085	25 145 338	0,2 %	30 207 440	34 652 354	14,7 %
Total Gaz-fioul-bois (en kWh) (Fuel-LfL)	21 377 179	18 930 828	- 11,4 %	87 511 718	74 056 819	- 15,4 %
Consommation totale (en kWh) (Energy-Int)	98 135 727	96 649 426	- 1,5 %	268 231 799	261 045 313	- 2,7 %
Consommation totale (en kWhep)	155 001 961	147 152 720	- 5,1 %	403 808 320	386 945 639	- 4,2 %
Intensité (en kWhep/m²/an)	192,2	189,3	- 1,5 %	183,2	178,3	- 2,7 %
Intensité (en kWhep/m²/an)	303,5	288,2	- 5,1 %	275,8	264,3	- 4,2 %

Mix énergétique

ANNEE	Contrôle opérationnel (murs et fonds)	TOTAL PORTEFEUILLE
	2024	2024
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	21 %	33 %
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	23 %	26 %

ANNEE	Groupe	
	2024	
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)		8 877
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)		2 780
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)		99 096
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)		0
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)		29 081
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 1 à 5)		139 833
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)		48,8 %
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)		73 736
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)		25,7 %
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)		752
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)		72 504
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)		
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 8 à 10)		73 256
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)		25,5 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)		286 825

Diagnostiques 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 : 84 % en valeur/80,5 % 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	1,8 %	6,3 %	26 %	14,4 %	48,5 %	35,5 %	16 %

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).

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.

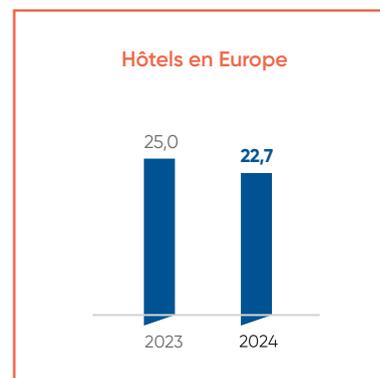
	2024	Référence
Loyers nets ⁽¹⁾	262,7 M€	Chap. 4.1.
Consommation totale d'énergie (MWh)	365 296	E1-6
Intensité portefeuille (MWh/€)	0,00139054	

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_{eff}/m²)



(1) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PaG au 31 décembre 2024 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de coworking n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Données environnementales consolidées (Abs)

GHG – EMISSIONS ABSOLUES	GRI	EPRA SBPR	TOTAL PORTEFEUILLE	
			2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) – Scopes 1-2			-	564 151
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) – Scopes 1-2-3			1 670 447	1 599 032
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2			-	99 %
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2-3			91 %	96 %
Proportion de données estimées			-	2,8 %
GHG Protocol				
Scope 1		GHG-Dir-Abs	-	3 865
Scope 2 <i>Market based</i>		GHG-Indir-Abs	-	10 168
Scope 3 <i>Downstream leased assets MB</i>		GHG-Indir-Abs	41 525	23 116
Total émissions reporting (teqCO₂)			41 525	37 150
Intensité Carbone (en KgeqCO₂/m²/an) reporting Scopes 1-2		GHG-Int	-	24,9
Intensité Carbone (en KgeqCO₂/m²/an) reporting Scopes 1-2-3		GHG-Int	24,9	23,2
<i>Scopes 1-2 Location based</i>			-	15 332
<i>Scope 3 Downstream leased assets LB</i>			52 953	32 194
<i>Émissions non corrigées MB (Scopes 1-2-3)</i>			39 906	35 394
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone				
Surface totale			1 836 635	1 700 243
Scope 1-2 MB extrapolé				14 240
Scope 3 <i>Downstream MB</i> extrapolé			45 656	24 343
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/cessions, HP...				548
Scope 3 <i>Upstream/T&D</i> energy extrapolé				2 396
Total émissions exploitation trajectoire carbone (teqCO₂)			45 656	41 527
Intensité Carbone (en KgeqCO₂/m²/an) trajectoire carbone			24,9	24,4
Émissions non incluses dans la trajectoire carbone				
Scope 1 – Réfrigérants sur périmètre opérationnel				836
Scope 3 – Emissions liées aux actifs cédés (extrapolation si absence de données réelles) et parcs d'activité			-	10 288
Scope 3 – T&D			-	679
Scope 3 (Voir détail plus bas)			-	-

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 les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie des 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 27 287 teqCO₂ en 2024. 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		
	2023	2024	Var
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) – Scopes 1-2		510 637	-
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) – Scopes 1-2-3		1 464 064	-
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2		92 %	-
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) – Scopes 1-2-3		89 %	-
GHG Protocol			
Scope 1	3 874	3 799	- 1,9 %
Scope 2 <i>Market based</i>	10 126	9 173	- 9,4 %
Scope 3 <i>Downstream leased assets MB</i>	22 583	20 215	- 10,5 %
Total émissions reporting (teqCO₂)	36 583	33 187	- 9,3 %
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an) reporting Scopes 1-2	27,4	25,4	- 7,3 %
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an) reporting Scopes 1-2-3	25,0	22,7	- 9,3 %

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

Répartition par pays	HISTORIQUE		ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES		
	Année de référence	2024	écart (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1					
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions (teqCO ₂)		4 763			
<i>Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)</i>		-			
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2					
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO ₂)		15 557			
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO ₂)		10 318			
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3					
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO ₂)					
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]		83 844			
2 Biens d'investissement		3 142			
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)		3 076			
4 Transport et distribution en amont	Non calculé	-	NA	-70 % en intensité (exploitation Scopes 1-2-3.3 et 3.13)	Non défini
5 Déchets produits lors de l'exploitation		5 527			
6 Voyages d'affaires		6			
7 Déplacements domicile-travail des salariés		1 165			
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		36 826			
13 Actifs loués en aval market-based		49 748			
14 Franchises		-			
15 Investissements		1 881			
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (LOCATION-BASED)		148 388			
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)		135 467			
Émissions totales de GES (location-based) (teqCO ₂)		168 709			
Émissions totales de GES (market-based) (teqCO ₂)		150 547			



Émissions scope 3 et méthodologie appliquée

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total teqCO ₂ 2024	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
1. Biens et services achetés	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	Calculs faits en collaboration avec le CSTB	56 698	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 ² d'entretien par an calculé sur la base de nos bureaux gérés directement (auparavant nous utilisons un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO ₂ grâce au ratio ADEME de 170 kgCO ₂ /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. Méthode basée sur les dépenses	Basé sur les données comptables interne	1 302	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 Climate). Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses	Basé sur les données comptables interne	53	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle
	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. Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses	Basé sur les données comptables et opérationnelles interne	25 706	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. Méthode des données moyennes	Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)	84	Non	Non matériel
2. Biens d'équipement	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. Méthode basée sur les dépenses moyennes	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). Basé sur les données comptables interne	3 142	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	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. Méthode spécifique au fournisseur	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. Basé sur les données des fournisseurs	-	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 multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). Méthode des données moyennes	IEA Factors : total des données en amont par pays	2 396	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 multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). Méthode des données moyennes	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 ₂ eq/kWh) DH&C : DEFRA	679	Oui	
4. Transport et distribution en amont			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	
5. Déchets générés dans les opérations		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. Méthode spécifique au fournisseur	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	5 527	Non	

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total t _{eq} CO ₂ 2024	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
6. Voyages d'affaires	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. Méthode des données moyennes	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	6	Non	Non matériel d'après notre nombre d'employés
7. Déplacements des salariés	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. Méthode des données moyennes	ADEME	1 158	Non	
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-		
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-		
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-		
11. Utilisation des produits vendus	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	
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		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.			-		
13. Actifs loués en aval	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>	24 891	Oui	
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				10 288	Non	
	Réfrigérants		Extrapolation réalisée sur la base des actifs pour lesquels nous disposons d'un rapport réel		1 647	Non	
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-		
15. Investissements	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.	<i>Approche market based, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA</i>	1 881	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.

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

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (upstream inclus)
Allemagne	10 507
France	10 009
Espagne	5 110
Royaume-Uni	5 014
Belgique	3 594
Hongrie	2 668
République Tchèque	2 234
Italie	1 273
Pays-Bas	487
Pologne	289
Portugal	202
Irlande	139
TOTAL (TEQCO₂)	41 527

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 ₂)	Calcul
7. Déplacements domicile-travail	1 165
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 706
5. Déchets générés dans les opérations	5 527

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)

	2024	Référence
Loyers nets	262,7 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales (teqCO ₂)	150 547	E1-6
Intensité portefeuille (teqCO ₂ /€)	0,000573	

(i) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PdG au 31 décembre 2024 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

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

À ce jour, Covivio ne finance pas de projets 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.

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	Explications
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI	
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI	Ne prend pas en compte les Capex qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	Capex	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les Capex à investir seraient trop importants	Budget Capex calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif	
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché		
Risques physiques	Capex/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie	
Opportunité – Marché	Revenus		14,7 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 31,9 % en ne retenant que les activités immobilières (77)	
Opportunité – Marché	Capex		20,4 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 84 % sur l'objectif d'adaptation	
Opportunité – Marché	Valeur		Facilitation des financements (4,1 Md€ alignés avec les principes des <i>GB framework</i>)	



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. Il s'agit de présenter les incidences (matérielles, positives et négatives, réelles ou potentielles) de l'entreprise sur les pollutions et ses actions pour les prévenir, contrôler, réduire et si possible éliminer.

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.

3.2.2.1 Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Identification des impacts, risques et opportunités liés à la pollution, actuels et potentiels

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. Covivio a toutefois mis en œuvre différentes politiques et actions sur le sujet pour prévenir les enjeux liés à la pollution des sols, de l'air et de l'eau et prévenir le recours à des substances dangereuses dans le cadre de ses activités. Elles sont décrites ci-dessous afin de répondre aux sollicitations des parties prenantes sur le sujet mais ne dépendent pas de l'obligation de reporting CSRD.

ESRS E2 – POLLUTION DE L'AIR, DE L'EAU ET DES SOLS	
Description et mots clés	Pollution environnementale / Obligation de dépollution Risques pour la santé et l'environnement, Bien être des occupants Étiquetage des composés organiques volatils (COV)
Principaux impacts	La pollution de l'air engendre 48 000 décès prématurés par an en France avec un coût sanitaire évalué à 100Md par an Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être et la sécurité Impact potentiel sur l'environnement lors des rénovations Impact positif: dépollution des sols dans le cadre d'opérations d'aménagements
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque de pollution environnementale (eau notamment) sur les hôtels ou les chantiers de rénovation limité Risque financier: coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et amendes en cas de pollution Risque de mauvaise qualité de l'air intérieur. Les principales sources de pollution sont les activités humaines (restauration), les matériaux de construction et de décoration (moquettes, peintures, vernis, colle...)
Matérialité	Non matériel
ESRS E2 – UTILISATION DE SUBSTANCES DANGEREUSES	
Description et mots clés	Produits chimiques et phytosanitaires
Principaux impacts	Les espaces végétalisés ou semi-végétalisés de Covivio Hotels sont limités. Néanmoins, lorsque les espaces nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires est très limité
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant l'usage de produits phytosanitaires
Principales opportunités	Création de continuités écologiques en respect avec la nature
Matérialité	Non matériel

3.2.2.2 Politiques sur la pollution (E2-1)

Concernant les risques liés à différents types de pollution, la Direction Environnement applique une politique rigoureuse dans le respect des réglementations locales. Cela consiste notamment à assurer le suivi des :

- diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution des sols) ;
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- commissions de sécurité pour les hôtels ;
- certifications de performance environnementales des actifs (BREEAM In Use, Green Key...).

Ces démarches vont au-delà des réglementations, avec une forte attention portée à la sécurité des biens et des personnes et à la résilience des immeubles. Il s'agit de gérer tout risque qui pourrait placer Covivio dans l'incapacité de faire face à un sinistre, un accident, un risque sanitaire, engageant la responsabilité de l'entreprise.

Les impacts et risques liés à la pollution sont détectés et évalués *via* des audits ou diagnostics, souvent rendus obligatoires par la réglementation, et effectués lors d'une acquisition ou d'une location.

3.2.2.2.1 Atténuation des impacts négatifs liés à la pollution de l'air, de l'eau et du sol

Comme cela a déjà été évoqué, l'analyse de double matérialité a montré que la pollution ne constitue pas un enjeu à considérer comme matériel pour Covivio. Le Groupe s'attache néanmoins à réduire et maîtriser les risques liés à la pollution :

- de l'air, avec un accent plus important depuis la crise sanitaire de 2020 sur la pollution au monoxyde de carbone et aux particules fines émises dans les bâtiments en exploitation ou en travaux ;
- de l'eau : durant la période de construction ou de rénovation, puis durant les années d'exploitation du site ;
- des sols et des gaz du sol, sur la même période, au regard des conséquences que pourraient avoir des matériaux ou déchets susceptibles de comporter un danger pour l'environnement ou les personnes.

La question de la qualité de l'air dans les bâtiments est abordée dans l'ESRS S4 (section 3.3.4.5), compte tenu du fait qu'il représente un sujet de sécurité et de bien-être pour les occupants.

Pollution des sols

En matière de sites et sols pollués, les démarches de gestion mises en place s'appuient sur les principes suivants : prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, connaître, surveiller et maîtriser les impacts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage puis pérenniser cet usage, garder la mémoire, impliquer l'ensemble des acteurs.

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites...), état des risques et pollutions (ERP) établissant notamment les risques naturels, miniers et technologiques (risque d'inondation, mouvement de terrain, risque Seveso...) auquel l'actif peut être exposé, etc. La Direction

de l'Environnement de Covivio a notamment en charge la bonne observation de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...) ou d'un suivi périodique (amiante par exemple). Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room).

Les certifications globales comme HQE ou BREEAM offrent au Groupe un cadrage qui sait aller au-delà des réglementations tant en ce qui concerne la pollution de l'air (émissions de CO₂, NO₂, fluides frigorigènes, etc.) et de l'eau (type d'exutoire unitaire ou séparatif, pré-traitements/filtrations avant rejets, etc.).

Pollution de l'eau

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités. Les chantiers de construction peuvent représenter un risque avec des eaux de ruissellement qui peuvent véhiculer des huiles et des hydrocarbures. Si les eaux usées du chantier ne sont pas rejetées dans le réseau communal, un système d'assainissement conforme à la réglementation doit être mis en place et géré par une entreprise spécialisée. Les chartes chantier à faibles nuisances déployées pour l'ensemble des intervenants rappellent ces mesures et autres bonnes pratiques pour éviter la pollution de l'eau, ainsi que la réglementation en la matière, et notamment le fait que le rejet d'huiles, de lubrifiants et de détergents dans le réseau d'assainissement communal est strictement interdit. Enfin, elle décrit les procédures que le responsable environnement du site devra mettre en place pour gérer les déversements accidentels dans l'eau ou le sol : kit anti-pollution, mesures d'alerte et évacuation vers un centre de traitement agréé des terres ou des eaux contaminées par les produits accidentellement déversés. Des conteneurs sont également prévus, avec une capacité de rétention suffisante, pour recueillir les déchets liquides dangereux du site : peintures, solvants, produits de traitement du bois.

3.2.2.2.2 Substitution, minimisation et élimination progressive des substances préoccupantes

La charte chantier à faibles nuisances de Covivio encadre l'utilisation de produits dangereux sur les chantiers. 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^e amendement) ;
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983 et modificatifs et arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel, dûment justifié et approuvé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits étiquetés avec l'un des classements suivants est interdite :

- R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à 49 des phases R de la CEE ;
- Xn (nocif), T (toxique), et T+ (très toxique) dans la réglementation française.

Les produits moins nocifs (« Xi, irritants ») sont tolérés sous réserve que toutes les précautions soient prises lors de leur mise en œuvre et qu'ils ne soient pas à l'origine d'émissions ultérieures susceptibles de gêner les occupants.



Utilisation des produits phytosanitaires

L'autre source potentielle de pollution concerne le parc en exploitation, avec l'utilisation potentielle de produits phytosanitaires pour la gestion des espaces verts. Les deux chartes de biodiversité (conception et gestion) rappellent la politique de Covivio de n'utiliser que des produits conformes à la réglementation. La conception de l'espace vert doit intégrer cet objectif de non-utilisation de produits phytosanitaires, que ce soit au niveau de la conception ou de la gestion du site. Ainsi, des mesures prophylactiques peuvent être mises en place pour prévenir l'apparition de maladies et détecter précocement les problèmes sanitaires. Il s'agira notamment de :

- diversifier les plantes utilisées et favoriser les associations végétales pour réduire la pression parasitaire ;
- nettoyer soigneusement les outils utilisés ;
- mettre en place des méthodes de suivi des populations d'insectes ravageurs pour évaluer les risques potentiels et permettre d'agir de manière appropriée et efficace.

Si, malgré tout, une intervention sanitaire est nécessaire, des méthodes de lutte biologique doivent être mises en œuvre. Plusieurs techniques existent :

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

3.2.2.2.3 Éviter les incidents et situations d'urgence, contrôler et limiter leur impact sur les personnes et l'environnement

Lors de la construction ou rénovation de bâtiments, Covivio se dote d'une charte chantier à faibles nuisances, laquelle permet d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air ou encore la gestion des déchets.

Sur l'ensemble des projets bénéficiant d'une telle charte, les sujets de pollution sont systématiquement intégrés en étant regroupés autour de deux axes : pollution de l'air et protection des milieux naturels.

Les chartes chantier à faibles nuisances de Covivio prévoient notamment les dispositions suivantes :

• Pollution de l'air :

La pollution de l'air est limitée grâce à l'utilisation d'un matériel adapté. En effet, les équipements de coupe (scie, etc.) et de ponçage sont équipés d'aspirateurs pour éviter la propagation de poussières. Des matériaux émettant moins de particules (tel que le ciment sans poussière) sont aussi utilisés. De plus, le transport de poussière à cause des équipements est limité, grâce à un nettoyage des équipements lorsqu'ils sortent des zones empoussiérées. Les poubelles sont également couvertes pour éviter l'envol des déchets pulvérulents (poudres, poussières, particules fines). D'autre part, les émissions de poussières liées aux engins de chantier sont limitées grâce à différentes techniques : en empierrant les voiries créées sur le chantier ou en humidifiant les terres en période sèche (en l'absence d'arrêté préfectoral restreignant l'usage d'eau potable). Enfin, les équipements pouvant émettre des substances toxiques, notamment les gaz d'échappement, sont traités pour rejeter l'air vicié à l'extérieur et maintenir un air sain à l'intérieur.

• Pollution et protection des milieux naturels :

Pour protéger les milieux naturels et limiter la pollution au maximum, les entreprises travaillant sur les chantiers de Covivio sont soumises à différents principes énoncés dans la charte. Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant est formellement interdit. Tout rejet d'effluents liquides non traités est strictement prohibé.

Covivio applique des exigences strictes. Les hydrocarbures et huiles doivent être mis sur rétention. Ces dernières doivent d'ailleurs être biodégradables afin de réduire les risques de pollution des sols et eaux souterraines. Les eaux de pluies doivent également être retenues pour limiter le ruissellement des eaux chargées sur site. Par ailleurs, les eaux claires sont séparées des eaux chargées pour limiter la quantité d'eau à traiter. De plus, les compagnons sont sensibilisés à la manipulation de produits polluants et aux actions à mener en cas de déversement accidentel. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers.

D'autre part, les terres doivent être végétalisées avant la fin du chantier pour limiter l'impact sur la biodiversité.

3.2.2.3 Informations sur l'absence de politique (ESRS 2)

Les certifications environnementales incluses dans la politique Covivio intègrent les réglementations en matière de pollution dans chaque pays et, comme elles, se durcissent progressivement. Ce sujet n'étant pas jugé matériel au terme de l'analyse de double matérialité, il ne nécessite pas d'actions complémentaires au titre de la politique menée en ce domaine.

3.2.2.4 Actions, plans d'action, process (E2-2)

3.2.2.4.1 Actions et ressources en relation avec la pollution

Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room). En France par exemple, la Direction Environnement (4ETP), rattachée à la Direction Technique française de Covivio, passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, installations classées... Une analyse de la documentation disponible est effectuée en phase de due diligence, afin d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions ou de répondre aux questions des acquéreurs lors de cessions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par de nouvelles investigations. Leurs impacts à court ou long terme sont estimés afin de permettre une évaluation des coûts correspondant aux actions qui pourraient être décidées pour limiter l'impact de ces risques.

Des outils au service des expertises

Depuis une quinzaine d'années, Covivio recourt aux services et à la plateforme de Provedi pour le suivi de risques comme ceux liés à l'amiante, au plomb, aux risques naturels, miniers et technologiques, etc. Sur la base des diagnostics et des audits obtenus lors des acquisitions et régulièrement mis à jour, les techniciens de Provedi renseignent une plateforme accessible aux salariés de Covivio (Direction de l'Environnement, Direction Technique, Assets et Property Managers...) ou à des fournisseurs ayant besoin d'informations en ce domaine (pour garantir la santé de leurs collaborateurs et des tiers (locataires, visiteurs, voisinage...)). Des pictogrammes de couleurs verte, orange et rouge permettent d'indiquer si le résultat de tel audit ou diagnostic est conforme totalement, partiellement ou doit faire l'objet d'une action plus conséquente.

3.2.2.4.2 Engagement de la chaîne de valeur contre la pollution

La charte chantier à faibles nuisances permet notamment d'engager les intervenants sur les chantiers dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air ou encore la gestion des déchets.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Chaque entreprise intervenue dans le cadre de la rénovation de l'Atelier a dû se conformer à la charte de chantier propre à l'opération. Les objectifs principaux de la charte chantier sont rappelés ci-dessous :

- assurer que le bois mis en œuvre sur le chantier (palettes et autres) et dans la construction soit labellisé FSC ou PEFC ;
- respecter des objectifs de réduction de déchets sur au moins 5 typologies de déchets : atteindre 75 % de valorisation énergétique ou matière des déchets non dangereux de chantier et 50 % de valorisation matière ;
- suivre les consommations énergétiques et d'eau du chantier, ainsi que les déplacements de matériaux et des déchets ;
- mettre en place et observer des pratiques de construction responsables.

Gestion de l'absorption des COV

La charte chantier à faibles nuisances de Covivio permet d'agir en amont de la chaîne de valeur afin de limiter la pollution. Elle définit, entre autres, des consignes pour limiter l'absorption des Composés Organiques Volatils (COV) :

- stockage des matériaux absorbants : une zone adaptée est désignée pour stocker et protéger les matériaux absorbants, notamment les tapis, les panneaux d'isolation acoustique, les revêtements muraux en tissu, les matériaux isolants, les rembourrages et les garnitures ;
- chronologie d'installation : les matériaux humides émetteurs de COV, comme les adhésifs, les produits de préservation du bois et les apprêts, les enduits, les glacis, les peintures et les pâtes à joints sont posés et laissés à durcir le temps nécessaire, avant la pose de matériaux absorbants (plaques de faux plafonds, les cloisons en plâtre, les isolants ou les revêtements de sol en fibre) ;
- délai de séchage : les apprêts durs exigeant une installation adhésive sont posés et laissés à sécher pendant au moins 24 heures, avant l'installation de matériaux absorbants ;
- ventilation : après la mise en place de matériaux émetteurs de COV, un délai est prévu afin de ventiler les espaces concernés. Cela permet d'éviter que les matériaux absorbants n'absorbent ces polluants et les libèrent par la suite dans l'air intérieur ;
- les phases de pose de peinture sont associées à une ventilation des pièces, afin de dissiper les polluants et les odeurs rapidement. Les recommandations des fabricants sont respectées.

3.2.2.4.3 Plans d'action sur site

Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

Dans le cadre de plusieurs activités (rénovation, construction neuve), Covivio est soumis au DNSH Pollution (*do no significant harm*, ou « absence de préjudice important »). Sa conformité repose principalement sur l'alignement à la réglementation (REACH ⁽¹⁾) et le rappel de celle-ci dans ses différents documents contractuels avec ses prestataires. Le recours à des produits à faibles émissions de COV est également requis (3.2.6).

3.2.2.5 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Efficacité des politiques et actions à travers des objectifs

À ce jour Covivio ne s'est pas fixé d'objectifs chiffrés sur le sujet pollution au-delà des réglementations. En revanche, Covivio s'attache à suivre les risques de pollution via l'outil Provedi, et ceci de façon très attentive: 85 % des sites sont d'ores et déjà couverts par des diagnostics et suivi via cette plateforme.

Covivio a participé à plusieurs expérimentations comme par exemple en matière de qualité de l'air intérieur, afin de mieux identifier les leviers d'amélioration. Covivio a été précurseur en participant à Office'R, étude paneuropéenne réalisée en lien avec le CSTB, l'une des premières conduites sur le sujet, il y a une dizaine d'années. Par ailleurs, Covivio a réalisé l'appel à projet « air quality challenge », en coopération avec EDF et l'incubateur Impulse Partners, en 2019, autour de la qualité de l'air dans les bâtiments tertiaires. Covivio recourt depuis au lauréat, Octopus Lab, pour le suivi de la qualité de l'air dans la plupart de ses immeubles de bureaux en gestion directe situés en France.

Covivio a pour objectif le suivi et l'intégration des mesures visant à contrôler la pollution (air et eau) dans ses différentes activités (construction, exploitation bureau et hôtels) :

- eau : il est demandé de justifier de l'absence de plomb dans le réseau intérieur ou de justifier le respect du seuil réglementaire : 10 µg/L. En cas de dépassement du seuil visé, l'entreprise doit mettre en œuvre des mesures correctives pour réduire la dissolution dans l'eau (ou rénover les réseaux intérieurs) ;
- qualité de l'air : sur l'ensemble de ses travaux, les contrats de Covivio prévoient de recourir à des matériaux faiblement émissifs (Étiquetage des émissions en polluants volatils de classe A+), ce qui est salubre notamment pour les personnels du chantier et par la suite pour les utilisateurs. La classe de filtre doit correspondre à une qualité de l'air intérieur conforme à la nouvelle référence normative EN 16798 ;
- pollution des sols : les immeubles n'accueillent pas d'activité industrielle polluante mais néanmoins font l'objet d'examens afin de s'assurer que le niveau de pollution du sol est en adéquation avec la réglementation.

(1) Registration, Evaluation, Authorisation and restriction of Chemicals

3.2.2.6 Exigence de données CSRD

Métriques sur la pollution (E2-4)	À ce jour Covivio n'a pas mis en place un suivi de métriques sur le sujet pollution. Néanmoins, des mesures sont réalisées sur les projets de développement, en lien avec les réglementations mais également dans le cadre des certifications volontaires (HGE, BREEAM...). Ces analyses concernent la qualité de l'air et de l'eau et sont reconduites en phase exploitation (ESRS S4). À ce stade, ces mesures ne sont pas consolidées par le Groupe.
Effets financiers sur les IRO (E2-6)	À ce jour, Covivio n'a pas procédé à une description d'informations quantitatives sur les conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Ce type d'analyse n'est pas examiné à ce jour. 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 pour Covivio (E3 – IRO – 1)

L'année 2023 a battu des records de chaleur en France comme dans de nombreux pays. Une sécheresse historique a également été enregistrée, avec de multiples incendies et un impact important sur la biodiversité. Le gouvernement a présenté le 26 janvier 2023 son plan d'actions. Objectif : « Diminuer d'un peu plus de 10 % le volume d'eau prélevée dans nos sous-sols d'ici la fin du quinquennat », a déclaré le ministre de la Transition écologique. Parmi les pistes étudiées : le recyclage des eaux usées et une lutte accrue contre les fuites.

En 2024, la France a connu des précipitations importantes et des inondations spectaculaires, notamment dans le sud. Les autres pays européens n'ont pas été épargnés, avec par exemple plus de 200 morts en Espagne. Les effets du bouleversement climatique en cours ne sont pas linéaires. Néanmoins, année après année, l'eau devient un enjeu crucial même pour les pays qui n'avaient, jusqu'à présent, pas de problème d'alimentation en eau potable.

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 incluse dans les sujets couverts par les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clé 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 dans des zones à risque de stress hydrique. 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 l'ESRS E2 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"> Eau chaude sanitaire/ Eau froide Arrosage des espaces verts Fuite sur les réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> Consommations de services (restauration, café, etc.) Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles 	<ul style="list-style-type: none"> Spa, piscines Restauration Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles 	<ul style="list-style-type: none"> Nettoyage chantiers et véhicules Eau utilisée (ciment sur site) Base vie

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

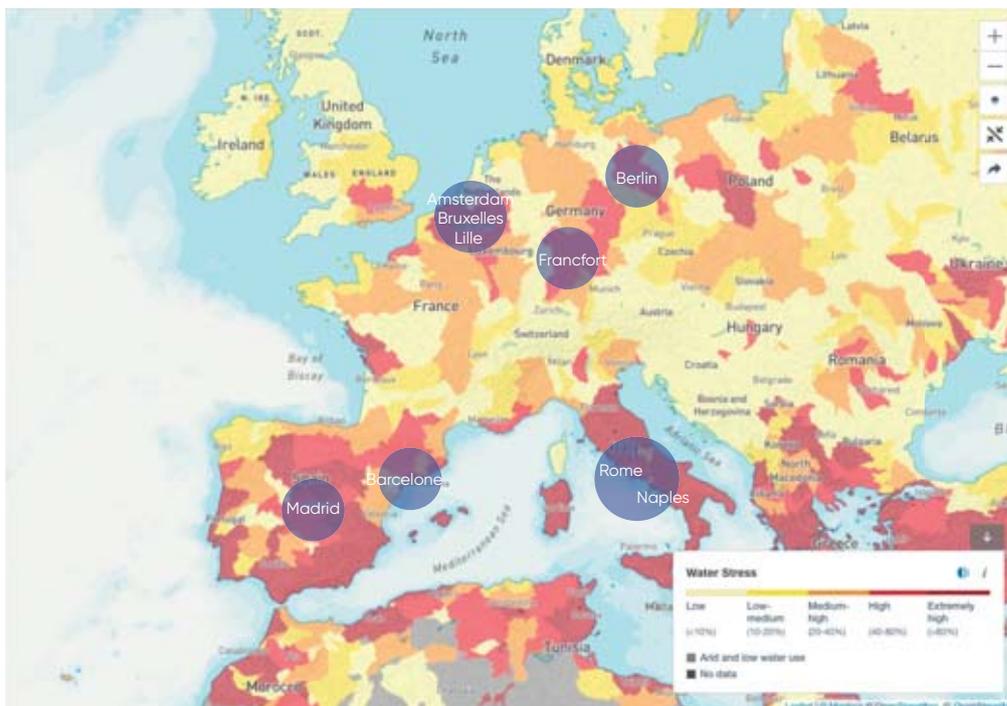
ESRS E3 – EAU (CONSOMMATION, APPROVISIONNEMENT, STRESS HYDRIQUE)	
Description et mots-clés	Évolution des risques liés à l'approvisionnement en eau Stress hydrique Sensibilisation
Principaux impacts	L'usage de l'eau est omniprésent en hôtellerie (douches, cuisines, piscines...) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval

Principaux risques	Risque physique lié à l'eau (inondations, montée des eaux) pouvant causer des dommages et des ruptures d'exploitation ou de retards de chantier Risque pour la continuité d'activité en cas de mesures restrictives Risque d'image: les hôtels, peuvent être ciblés par les médias et les associations pendant les périodes de restriction Risque financier: hausse de 10 % du prix de l'eau en moyenne en France en 2023
Matérialité	Matériel
ESRS E3 – RESSOURCES MARINES	
Description et mots-clés	Pollution marine et rejets dangereux dans l'eau douce Traitement des eaux usées Prélèvement d'eau dans la nappe phréatique
Principaux impacts	En France, 31% des masses d'eau souterraines sont en mauvais état en raison de la pollution Le prélèvement dans la nappe phréatique est non pertinent pour Covivio Les impacts sont liés à la restauration: approvisionnement en poissons, crustacés
Principaux risques	Risque réputationnel (assez limité) Risque Financier: augmentation des coûts avec la mise en place d'un approvisionnement responsable
Matérialité	Non matériel

Cartographie des risques : la cartographie WRI Aqueduct

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau, Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir de l'outil *Aqueduct Water Risk Atlas* développé par le World Resource Institute's (WRI). Depuis 2024, l'analyse de MSCI *Climate Value at Risk* intègre également le niveau de stress hydrique sur l'ensemble de notre patrimoine ainsi que les précipitations extrêmes. Ce risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI.

D'après la cartographie Aqueduct du WRI, respectivement 28 % et 16,5 % du périmètre eau en surface sont situés dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 39,5 % de la consommation d'eau.



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

L'évaluation de l'usage et de la dépendance à l'eau de Covivio a été effectuée à partir d'un référentiel public, l'outil *Aqueduct Water Risk Atlas*, lequel 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 %).

A noter que Covivio Hotels n'est pas amené à puiser directement dans les nappes, ses actifs bénéficiant des réseaux de distribution d'eau publics.

3.2.3.2 Politiques de gestion des ressources en eau (E3-1)

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc 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. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour rechercher davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

Les clients sont de plus en plus conscients des impacts environnementaux liés à la consommation de l'eau. Ainsi, selon une étude de Booking ⁽¹⁾ de 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, Covivio n'a pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou pour la rejeter. En effet, l'eau utilisée par Covivio vient et est rejetée dans les réseaux. Le traitement de l'eau est donc un sujet non matériel pour Covivio. Le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées dans cette section s'appliquent aux différentes étapes du cycle de vie de l'immeuble (développement, rénovation et exploitation).

Elles sont déployées et suivies par la Direction Technique de Covivio Hotels pour les actifs en exploitation et par la Direction du Développement pour les bâtiments faisant l'objet d'une construction ou d'une rénovation. En déployant ces politiques, Covivio Hotels s'inscrit dans l'objectif défini dans le plan de sobriété eau lancé en France en avril 2023 qui vise à réduire de 10 % les prélèvements de cette ressource d'ici 2030.

Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs s'agissant 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. Un nombre croissant de clients des hôtels est sensible aux enjeux liés à la préservation de la ressource eau.

3.2.3.2.1 Limiter les consommations d'eau sur le patrimoine

Covivio a mis en place un suivi des consommations d'eau de ses immeubles depuis la réalisation de la cartographie environnementale réalisée sur son portefeuille d'immeubles en 2010. L'historique de ces consommations et la baisse significative constatée montrent l'efficacité des mesures adoptées dans les bâtiments pour réduire les consommations d'eau. Depuis 2018, le niveau des consommations a atteint un plancher.

3.2.3.2.2 Innover pour limiter les consommations d'eau sur les chantiers et sur les immeubles développés par Covivio

Dans le cadre de ses développements et pour être aligné à la Taxonomie, Covivio intègre les technologies hydro-économiques. Les bâtiments (constructions, rénovations) sont équipés de systèmes qui visent à réduire les consommations d'eau : mousseurs sur les robinets des lavabos et éviers, douches à faibles débits, WC avec réservoirs 3L/6Litres, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, etc.

Dans ses chartes chantier à faibles nuisances, Covivio liste les outils techniques qui permettent de limiter la consommation d'eau durant la phase de construction :

- coffret de coupure automatique programmable de l'alimentation en eau du chantier. Coupure en dehors des horaires du chantier, afin de limiter les fuites éventuelles ;
- récupération et réutilisation des eaux pluviales ;
- utilisation de matériel de nettoyage limitant les consommations (nettoyage des rouleaux de peinture) ;
- aire de lavage des bennes réutilisant l'eau, etc.

3.2.3.2.3 S'engager auprès des opérateurs hôteliers

Covivio Hotels a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds. Le référentiel de ce label prend en compte le sujet de l'eau, qui est matériel en hôtellerie et participe à la maîtrise des charges d'exploitation d'un hôtel. C'est d'autant plus le cas lorsque l'hôtel bénéficie d'un restaurant, d'une piscine ou d'équipements type spa. Dans tous les cas, le nettoyage des linges de lit, toilette et de table, ainsi que les douches représentent des consommations significatives. Dans ce contexte, le GHR 5 ⁽²⁾, l'UMIH ⁽³⁾, le GNC ⁽⁴⁾ et le Syndicat National de résidences de tourisme et des Apart-Hotels ont signé une charte d'engagements « plan de sobriété eau » afin de lutter contre le stress hydrique et les sécheresses dues au changement climatique.

La politique de Covivio Hotels en matière de gestion de l'eau s'inscrit en ce sens en déployant des actions concrètes (3.2.3.3) afin de réduire la consommation d'eau de ses établissements.

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

(2) GHR : Groupement des Hôtels et Restauration de France.

(3) L'UMIH : Union des Métiers de l'Hôtellerie.

(4) GNC : Groupement National des chaînes Hotellières.

3.2.3.2.4 Impliquer les fournisseurs et sensibiliser les clients

La Charte Achats Responsables de Covivio demande l'engagement du fournisseur concernant ses impacts environnementaux, ce qui inclut notamment la réduction des consommations d'eau. Le fournisseur de Covivio s'engage également « à limiter les impacts environnementaux liés à son activité sur l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement, en favorisant les matériaux locaux, biosourcés, recyclés et recyclables et également en prenant en compte, dans la mesure du possible l'emballage et le mode de transport des produits en proposant des produits et services respectueux de l'environnement, notamment éco-labellisés ». Ces engagements permettent à Covivio de réduire indirectement la pollution de l'eau dans ses activités grâce à l'utilisation de produits respectueux de l'environnement par ses fournisseurs.

Par ailleurs, les chartes chantier à faibles nuisances de Covivio prévoient également l'engagement des entreprises partenaires aussi en termes de maîtrise des consommations d'eau.

Enfin, la sensibilisation des clients des hôtels constitue un levier fort de réduction de la consommation d'eau. Dans ses hôtels opérés en direct, Covivio Hotels renforce l'affichage pédagogique à destination de ses clients. L'enjeu est de susciter l'adhésion sur une consommation plus responsable de l'eau (favoriser les douches, réduire la fréquence de lavage des serviettes de toilettes, la fréquence des nettoyages des chambres).

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2024	Avancement
Hôtels Europe	≤2 m ³ /m ² /an	2025	1,42 m ³ en 2024 1,41 m ³ /m ² en 2023 - 38 % par rapport à 2008	

S'agissant des rejets d'eau, ceux-ci ne constituent pas un enjeu significatif pour Covivio. Il faut noter que les constructions nouvelles et les rénovations peuvent avoir un impact positif en ce domaine, et ceci de deux façons :

- aménagement de terrasses végétalisées : les terres retiennent les eaux de pluies, notamment, lors des orages, ce qui réduit les risques d'engorgement des réseaux ;
- construction de réservoirs de rétention qui recueillent les eaux de pluie puis les rejettent dans les réseaux avec un système de « goutte à goutte ».

3.2.3.3 Plan d'action et objectifs Eau (E3-2)

En France, un plan de sobriété eau a été lancé en avril 2023. Il vise à réduire de 10 % les prélèvements de cette ressource d'ici 2030. Covivio Hotels intègre cet objectif sur les immeubles hôtels qu'il gère en direct, qu'ils soient ou non en zone de stress hydrique. Pour les immeubles en bail, c'est-à-dire loués à des enseignes, les objectifs de consommation d'eau et le suivi relèvent du locataire. Ils donnent néanmoins lieu à des échanges entre preneur et bailleur à l'occasion de rencontres : Comité de Partenariat, Comité environnemental, etc. Ils font l'objet d'engagements de la part des locataires.

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs figurant dans le tableau ci-après. Covivio a choisi, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif de baisse, compte tenu notamment du plancher atteint sur les hôtels détenus en Europe (autour de 1,5 m³/m²/an). Les objectifs consistent donc à rester en deçà du seuil performant de 2 m³/m²/an). C'est la Direction du Développement Durable de Covivio qui collecte et met en forme le reporting des consommations d'eau.

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

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.

Plan d'action Hôtels

Au 31 décembre 2024, 90 % des hôtels WiZiU sont labellisés Green Key ou en cours de validation. Afin d'obtenir la labellisation Green Key, les hôtels doivent répondre positivement à quatorze critères regroupant la gestion de l'eau. 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. Covivio Hotels déploie un dispositif afin d'obtenir le label Green Key pour l'intégralité de ses sites d'ici fin 2025.

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.

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 8L/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-vaisselles 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'informations : le site Clef Verte.

3.2.3.4 Indicateurs à l'échelle du Groupe Covivio (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).

La consommation globale est calculée à partir des tableaux présentés en 3.2.3.4.1.

3.2.3.4.1 Consommation totale d'eau sur les différents portefeuilles

Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des rejets aux retraits (dans la ligne de ce qui est défini par le CDP – Water). Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source et repart essentiellement dans celle-ci : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. Une part non significative des retraits d'eau est liée à la récupération des eaux de pluie sur le parc tandis que les rejets peuvent être de plusieurs ordres, tout en restant à la marge à l'échelle du Groupe : eau intégrée dans les produits (ciment sur les chantiers), eau retournant dans la nature (arrosage), fuites d'eau.

- **Hôtels en bail classique : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau.**
- **Hôtels en murs et fonds : l'exploitant détient un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau.**

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.

Les consommations d'eau de Covivio Hotels sont restées stables en 2024 par rapport à 2023.

EAU – CONSOMMATION ABSOLUTE	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN	HOTELS EN	HOTELS EUROPE	
			M&F	BAIL	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			559 898	994 142	1 625 193	1 554 041
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			98 %	91 %	88 %	94 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			52/54	188/225	280/308	240/279
Pourcentage de données estimées			2,4 %	2,0 %	-	2,1 %
Consommation totale d'eau (en m³)			634 908	1 575 838	2 292 089	2 210 746
Intensité eau (en m³/m²/an)			1,13	1,59	1,41	1,42
Consommation totale d'eau extrapolée (en m ³)			649 123	1 725 032	2 590 295	2 362 474
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique			18 218	181 273	-	199 491
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique			121 759	294 239	-	415 999
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (en kWh _{ef})			-	-	0	0
Consommations des actifs à typologie atypique (en m ³)			-	-	-	128 117
Consommations prorata des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (en m ³)			-	-	-	272 487
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (en m³)			649 123	1 725 032	2 590 295	2 763 078

Reportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0.010518 m³/€.

Dans le cadre de ses activités, Covivio ne procède pas directement à des opérations de recyclage d'eau et n'a pas recours à des équipements de stockage à grande échelle. Le Groupe déploie toutefois 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.

La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée même si des systèmes de récupération d'eau de pluie peuvent être installés sur les immeubles.

3.2.3.4.2 Évolution de la consommation à périmètre constant

EAU – LFL CONSOMMATION	CONTROLE OPERATIONNEL		TOTAL PORTEFEUILLE	
	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	510 739		1 373 784	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	89 %		83 %	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	-		-	
Consommation totale d'eau (en m³)	597 522	576 365	1 949 408	1 954 777
INTENSITÉ EAU (en m³/m²/an)	1,17	1,13	1,42	1,42
Variation		- 3,5 %		0,3 %

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme **ESRS E4** porte sur la présentation des informations relatives à la biodiversité. Il s'agit de présenter les incidences (matérielles, positives et négatives, réelles ou potentielles) de l'entreprise sur la biodiversité et ses actions pour les prévenir, les atténuer, et pour favoriser sa restauration.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci *via* leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux. Conscient des nombreux liens entre les enjeux climat et biodiversité, Covivio a souhaité définir une stratégie « Nature » intégrée, en complétant les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources ou la renaturation, dans le but d'adresser l'ensemble de ses impacts sur le vivant. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de deux ans, alimenté notamment par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les enjeux biodiversité (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID). Validée en 2024 par le Comex puis le Comité RSE, cette stratégie à horizon 2030 constitue le socle de l'engagement de Covivio sur les dimensions carbone et biodiversité et démontre l'engagement renouvelé du Groupe en faveur de la transition.

Au fil des études conduites et des ateliers réalisés en interne, il est apparu pertinent et cohérent de définir une stratégie Nature permettant de conjuguer les stratégies climat et biodiversité. En effet, ces enjeux sont indissociables et nécessitent d'adopter une vision globale intégrant leurs interdépendances. Ainsi, la stratégie et le plan d'actions décrits dans cet ESRS sont directement en lien avec les ESRS E1, E3 et E5.

Le suivi et la mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio s'appuie sur les instances de gouvernance RSE existantes : le Comité RSE assure la supervision de la stratégie Nature, et la Direction Développement Durable est chargée de son pilotage opérationnel, en coordination avec les différentes activités et pays du Groupe. Le Comité de pilotage développement durable du Groupe, réunissant régulièrement le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur Développement Durable, permet également de renforcer le lien entre les sujets Nature et les instances décisionnaires. 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).

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 économique (E4-1)

L'érosion de la biodiversité est liée à cinq pressions principales associées aux activités humaines :

- changement dans l'utilisation des terres, de l'eau douce et des mers ; exemples : artificialisation due à l'étalement urbain, fragmentation due à la construction d'infrastructures linéaires ;
- surexploitation des ressources ; exemples : surpêche, surexploitation du bois, pillage de plantes et d'animaux rares ;
- changements climatiques ; exemples : émissions de GES causées par la combustion de combustibles, par le déboisement ;
- émissions de polluants ; exemples : particules fines, composés azotés, polluants chimiques, poussières ;
- propagation d'espèces exotiques envahissantes ; exemples : propagation de la renouée du Japon par transport de marchandises.

Conscient d'opérer dans un secteur d'activité fortement dépendant et significativement impactant sur la biodiversité, Covivio est convaincu que la prise en compte des enjeux Nature est indispensable pour le Groupe, qu'il s'agisse de responsabilité environnementale ou de gestion des risques. Aussi, Covivio a engagé dès 2019 un ensemble de diagnostics visant à mieux comprendre les relations entre son activité et le changement climatique, les ressources en eau ou encore la biodiversité.

Afin de compléter ces premiers éléments, une étude approfondie des impacts, dépendances, risques et opportunités Nature a été réalisée entre 2021 et 2024. Cette étude vise à définir la résilience du modèle de Covivio au regard des enjeux liés à la biodiversité au sens de l'ESRS E4-1.13, couvrant toutes les activités du Groupe. La stratégie Nature de Covivio a été conçue sur cette base, intégrant et complétant ses engagements déjà existants et renouvelant l'ambition environnementale de l'entreprise. Cette stratégie a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et s'est appuyée sur les retours de parties prenantes externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études).

Un secteur au cœur de la transition écologique

La Nature est à la base de toutes les dimensions de la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, etc.) et est cruciale pour nos économies, avec plus de 50 % du PIB mondial dépendant directement des ressources naturelles. Pourtant, au cours des dernières décennies, elle a été de plus en plus dégradée par les activités anthropiques, un grand nombre d'indicateurs en reflétant l'état alarmant : en 2019, 75 % de la surface terrestre étaient significativement altérés par l'action humaine, plus de 85 % des zones humides ont été perdues et le nombre des populations d'animaux sauvages a diminué de 69 % entre 1970 et 2018. Les modalités de développement économique qui ont prévalu jusqu'à présent sont aujourd'hui incompatibles avec le maintien des écosystèmes vivants.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas récente, le sujet bénéficie d'une attention renouvelée dans le sillage de la 15^e Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (COP15) de 2022 ayant débouché sur l'Accord de Kunming-Montréal (ou Cadre Mondial pour la Biodiversité). Le paysage réglementaire et les cadres méthodologiques se renforcent depuis plusieurs années, à l'échelle nationale (Stratégie Nationale pour la Biodiversité en France et en Italie, Stratégie de Développement Durable en Allemagne, etc.), européenne (CSRD, Taxonomie, etc.) et internationale (TNFD ⁽¹⁾, SBTN ⁽²⁾, etc.). Les entreprises et investisseurs sont aujourd'hui de plus en plus tenus d'intégrer les enjeux biodiversité dans leurs réflexions stratégiques et de communiquer de façon transparente sur ceux-ci. La prise en compte renforcée des liens entre acteurs économiques et

(1) The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures.

(2) Science Based Targets Network.

biodiversité invite ainsi à décentrer la focale sur les seuls enjeux climatiques au bénéfice d'une vision plus holistique des impacts environnementaux – ou impacts « Nature », permettant ainsi de concevoir des synergies et d'éviter les antagonismes entre les différentes thématiques environnementales.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier, notamment celui de l'hôtellerie, jouent un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation/artificialisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci via leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux. Les étapes d'extraction (graviers, sable...) et de transformation des matières premières (clinker, etc.) concentrent en effet une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution au changement d'usage des sols, à la pollution, etc.) comme sur le climat, faisant de la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment un enjeu majeur. Au-delà de la réduction de leurs impacts, les secteurs du bâtiment et de l'immobilier, notamment l'hôtellerie, peuvent aussi jouer un rôle favorable via leur contribution à la transition des villes et des territoires, en influençant les modes de vie comme les façons d'habiter et de travailler.

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

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 (Global Biodiversity Score), ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks*

and Exposure), ainsi que le rapport du WBCSD ⁽¹⁾ « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ». Ce premier diagnostic a notamment permis d'identifier les principaux postes d'impact de l'entreprise et a servi de socle pour la définition de la stratégie Nature.

Principaux impacts

Les impacts de Covivio sont évidemment imputables à son activité intrinsèque. Néanmoins, les réduire est un impératif et les mesurer est donc indispensable.

Les impacts statiques évaluent la part de « dette écologique » dont Covivio est responsable. La dette écologique correspond au cumul des dégradations de la biodiversité passées (précédant l'année d'étude) dont la persistance des impacts est toujours visible aujourd'hui. Les impacts dynamiques évaluent les dégradations additionnelles sur la biodiversité causées par une année d'activité (l'année d'étude).

- Impacts statiques terrestres : 48 MSA.km² (soit la moitié de Paris) ⁽²⁾.
- Impacts statiques aquatiques : 11 MSA.km² (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques terrestres : 2 MSA.km² (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris).

Chaque année, les activités de Covivio contribuent donc à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km².

2/3 des impacts de Covivio sur la biodiversité sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression ⁽³⁾

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

(1) World Business Council for Sustainable Development.

(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)

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

L'approvisionnement en matières premières (notamment l'aluminium, le ciment, l'acier et le bois) pour les activités de construction et de rénovation concentre la majeure partie (environ 2/3) des impacts de Covivio. Les principales pressions associées à ces activités sont le changement d'usage du sol (développement de sites d'extraction et de transformation), les émissions de GES (consommation d'énergie pour extraire les minerais et les transformer), l'écotoxicité et l'eutrophisation (pollutions de l'eau et des sols associés aux traitements des minerais).

Les consommations d'énergie des locataires représentent le second plus grand poste d'impact (environ 25%), et, de plus, génèrent des émissions de GES.

En comparaison, l'usage et la conversion des terres associés aux activités de développement et de gestion immobilière a un impact relativement faible (environ 10 % des impacts). Ce dernier est principalement lié à l'emprise au sol du bâti existant, notamment celle du parc résidentiel allemand, 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.

À 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 fortement des services rendus par la nature, tout au long de sa chaîne de valeur.

Dans l'ensemble, les activités de Covivio sont dépendantes de plusieurs services écosystémiques :

- la disponibilité et la qualité de l'eau sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en tant que ressource nécessaire à l'extraction et la fabrication des matériaux (ciment, etc.) ainsi qu'au bon déroulement des chantiers (préparation de mortier, etc.) et au fonctionnement des bâtiments ;
- la production et la disponibilité des matériaux de construction (sable, gravier, bois, etc.) ;
- la régulation du climat et la protection contre les inondations et les tempêtes, indispensables à la pérennité des actifs et à la sécurité des chantiers ainsi que des sites d'extraction et de transformation des matériaux.

Principales dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

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

Méthodologie

L'outil GBS (Global Biodiversity Score), lancé en 2020 par CDC Biodiversité ⁽¹⁾, s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces, 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) par km², proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km² représente 1 km² de biodiversité vierge qui a été détruit). Plus d'informations sur la méthode GBS sont disponibles [ici](#).

L'utilisation de l'outil ENCORE a permis d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité donnée en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur, sur l'ensemble de la chaîne de valeur. 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*. Plus d'informations sur la méthode ENCORE sont disponibles [ici](#).

Cette analyse a été complétée par les impacts liés aux émissions de gaz à effet de serre et ainsi le bilan carbone du Groupe (ESRS E1).

(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.

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 a réalisé des analyses dédiées et a détaillé les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise. En sus de la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes et des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (en lien avec la mise en œuvre de la DPEF) et 2020 (risques RSE liés aux achats), une première évaluation des risques climat a été menée dès 2020 sur le périmètre Bureaux via la solution MSCI *Climate Value at Risk*. Cette étude a ensuite été étendue à l'ensemble du Groupe. Actualisée annuellement, elle est complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (WRI Aqueduct) ainsi que par l'utilisation de l'outil PREDICT permettant d'analyser l'exposition du patrimoine

Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Une cartographie interne a également permis d'évaluer l'exposition des actifs à la montée du niveau de la mer. 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 a été complétée par la réalisation d'une cartographie de l'ensemble des sites du Groupe au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

Ces études ont été menées avec la participation de la Direction du Développement Durable, des contributeurs et acteurs relais pays et ont fait l'objet d'une validation en Comité de pilotage développement durable. Les principaux risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de ces études sont présentés ci-dessous.

Risques prioritaires

Risques de transition politique, en lien avec les évolutions des contextes réglementaires :

Obligations d'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées sur les bâtiments, cadres visant à limiter le développement urbain et à sanctuariser les espaces verts, développement d'une taxe carbone associée à une hausse des prix des matériaux ou obligations de traçabilité et de responsabilité en lien avec les matières premières comme le règlement européen contre la déforestation importée (RDUE)

Risques physiques et systémiques en lien avec les phénomènes climatiques ou l'effondrement des écosystèmes

Montée des eaux, hausse des températures et évolution de la stabilité des sols (retrait/gonflement des argiles, etc.) ; raréfaction des ressources hydriques pouvant mener à des pénuries ou des conflits d'usage ; perturbation des chaînes d'approvisionnement et hausse du prix des matières premières (raréfaction des ressources en bois dues à des incendies ou des parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique, etc.)

Principales opportunités

Opportunités business

Émergence de nouveaux marchés pour la rénovation (y compris la rénovation énergétique), la déconstruction ainsi que la conception durable des bâtiments

Opportunités de financement

En lien avec le développement de ces nouveaux marchés, le soutien de la restauration écologique ou de la transformation du secteur

Opportunités en termes d'utilisation des ressources et de protection des écosystèmes

Notamment en termes d'utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques

Méthodologie retenue

L'évaluation des risques et opportunités biodiversité s'est basée sur les recommandations de la TNFD, et s'est articulée autour des étapes suivantes :

- identification des principaux risques et opportunités par catégorie (réglementaires, de marché, etc.)
- évaluation de la probabilité d'occurrence des différents risques et opportunités sur la base de deux scénarios fondés sur la publication « Transition(s) 2050 » de l'ADEME (voir annexe), d'un travail documentaire et de regards d'experts
- évaluation des impacts potentiels de chaque risque ou de la capacité de Covivio à saisir chaque opportunité, via un atelier réunissant des représentants des équipes opérationnelles de chaque pays.

Le tableau présenté en annexe décrit plus précisément les résultats ainsi que les scénarios utilisés.

Les ruptures d'approvisionnement dans la chaîne de valeur représentent un risque majeur

Les risques physiques extrêmes (vagues de chaleur ou les feux de forêt) ou chroniques (augmentation continue des températures, épuisement de la ressource en eau, etc.) mais aussi l'évolution des réglementations et les enjeux géopolitiques sont susceptibles de créer des ruptures d'approvisionnement dans les chaînes de valeur dont dépend Covivio. À titre d'exemple, la production de bois, directement dépendante de la santé des écosystèmes et de la stabilité climatique, est susceptible d'être prise entre une forte augmentation de la demande et une baisse de productivité, créant une forte pression sur son prix, et des ruptures d'approvisionnement ⁽¹⁾. En 2021, les feux de forêts en Colombie Britannique au Canada ont ainsi eu un impact très important sur l'augmentation du prix du bois aux États-Unis sur la même période. La production de béton, intimement associée à la disponibilité de la ressource en eau, est également susceptible d'être mise à mal par la raréfaction de la ressource. On estime en effet qu'en 2050, 75 % des zones de captage de l'eau nécessaire à la production du béton seront localisées dans des zones de stress hydrique ⁽²⁾, ou encore que le sable, deuxième ressource la plus consommée au monde après l'eau, pourrait voir sa demande croître de 45 % d'ici à 2060, créant une pression considérable sur cette ressource finie ⁽³⁾.

(1) https://www.researchgate.net/figure/Projected-wood-supply-gap-selected-tropical-countries-Chart-World-Bank-PROFOR-CIF_fig1_342437408

(2) *Impacts of booming concrete production on water resources worldwide*, A Miller et al, *Nature Sustainability*, 2018.

(3) *NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060.*

Afin d'atténuer ces risques, Covivio fait appel à de sociétés de construction ayant recours à un panel diversifié de fournisseurs, leur permettant de s'adapter à la disponibilité fluctuante de nombreux matériaux critiques pour ses projets comme le bois ou le sable. Le Groupe reste néanmoins vulnérable aux ruptures d'approvisionnement et aux hausses des prix de matériaux clés

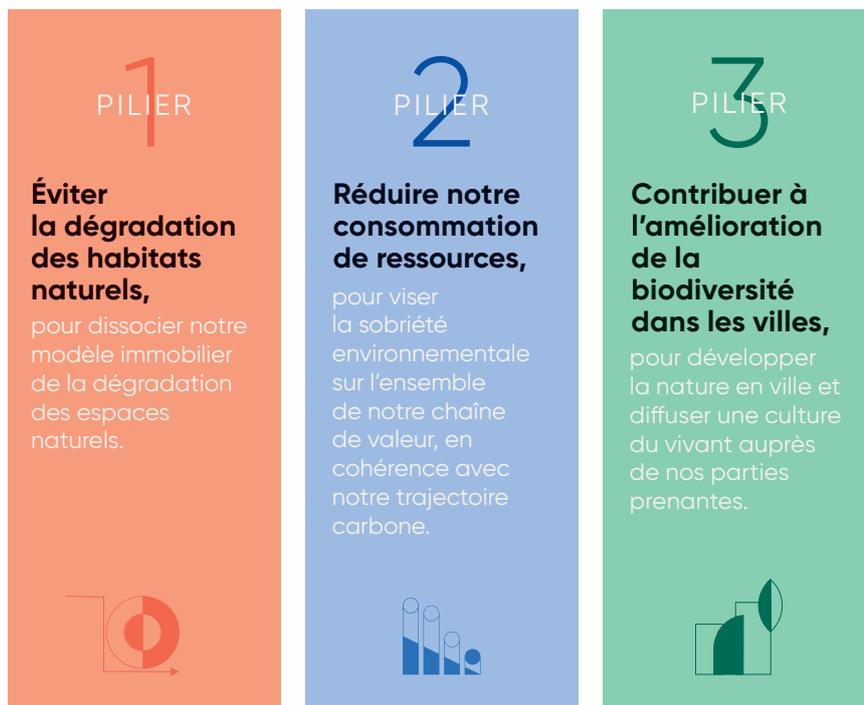
dans l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments, comme le bois. À ce titre, l'amélioration des connaissances concernant la traçabilité des matériaux, la baisse du recours aux matériaux neufs, et la connaissance des fournisseurs constituent des axes forts de la nouvelle stratégie Nature du Groupe (Pilier 1 axe 3).

3.2.4.1.3 Tableau récapitulatif des IRO liés à la biodiversité (SBM-3)

ESRS E4 – POLITIQUES ET ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ	
Description et mots-clés	Stratégie de préservation de la biodiversité Éviter/Réduire/Compenser Artificialisation et utilisation des sols/100 % Zéro Artificialisation nette Dépendances et services écosystémiques Chartes et politiques de biodiversité, gestion des espaces verts, plantes envahissantes
Principaux impacts	Les impacts de Covivio Hotels ne sont pas négligeables, étude GBS réalisée en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> • L'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio participe le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; • Les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des clients. ; • Les émissions de GES pour ces mêmes raisons. Impact positif: l'utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises Chiffres clés : 9,6 % des terres sont artificialisées en France (7 % en 1992), en Ile de France cela concerne 25 % des terres. L'objectif national est de réduire par deux les zones artificialisées d'ici 2031 (par rapport à 2021)
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire Risque réputationnel important
Matérialité	Matériel

3.2.4.2 Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers : (1) l'évitement de la dégradation des habitats naturels, (2) la réduction de la consommation de ressources, (3) la contribution à l'amélioration de la biodiversité dans les villes. Chacun de ces piliers a été décliné autour d'objectifs et d'un plan d'action opérationnel, qui sera finalisé d'ici début 2025. La présente stratégie renouvelle l'engagement environnemental du Groupe, en intégrant et complétant les objectifs déjà existants (climat, etc.) avec de nouveaux axes de travail (artificialisation, traçabilité, renaturation, etc.).



Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promu par les travaux du *Science-Based Target Network*. Cette approche est axée autour de l'atténuation des impacts de l'activité de Covivio (éviter et réduction) d'une part, et la contribution à la restauration de la biodiversité au sein de son périmètre d'activité de l'autre.

La stratégie couvre l'ensemble des activités du Groupe en s'adaptant aux spécificités de chacune (notamment pour faire la différence entre l'activité de développement et l'exploitation des immeubles). 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. Afin de mener à bien la réalisation du plan d'actions, un Comité de pilotage Nature a été créé et inséré à la gouvernance des enjeux développement durable telle que présentée dans l'ESRS 2,

Forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités

Faisant suite aux travaux conduits (3.2.4.1), Covivio s'est interrogé sur sa capacité à faire face aux risques ressortant de cette analyse mais aussi à saisir les opportunités.

Covivio dispose de plusieurs atouts pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature identifiées. Le Groupe dispose notamment d'une bonne compréhension de son exposition aux risques grâce à la réalisation de plusieurs études dédiées ; d'un modèle de développement dans des contextes urbains denses permettant de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la rénovation des bâtiments ; et d'un ensemble de projet pilotes sur lesquels s'appuyer, sur des thématiques clés, comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la mise en place de toitures végétalisées.

Covivio identifie par ailleurs les points d'amélioration suivants pour une meilleure prise en compte des risques et opportunités biodiversité :

- structurer des mécanismes de traçabilité des achats ;
- développer des savoir-faire permettant d'intervenir sur les actifs existants (ex. pour la création d'espaces naturels, ou l'installation de certains dispositifs d'économie d'énergie et d'eau).

L'ensemble de ces éléments a ainsi été repris dans la formalisation de la stratégie Nature.

Les engagements présentés ci-après répondent aux IRO identifiés (3.2.4.1), sont ensuite déclinés opérationnellement (3.2.4.3) et sont associés à des objectifs quantifiables (3.2.4.4).

3.2.4.2.1 Éviter la dégradation des habitats naturels

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 et surtout à l'amont de sa chaîne de valeur, en lien avec l'extraction et la transformation des matières premières. La limitation de l'artificialisation, le renforcement de la traçabilité et la définition de standards exigeants sur les matériaux clés constituent ainsi des axes majeurs de travail pour Covivio, qui œuvre ainsi à dissocier son modèle de développement immobilier de toute dégradation additionnelle des habitats naturels.

Engagements du pilier 1

- L'impact direct des actifs sur les espaces naturels est connu : systématiser le suivi d'indicateurs pour qualifier les impacts de nos actifs en termes d'artificialisation et de proximité aux zones sensibles c'est-à-dire zones protégées ou considérées comme clés pour la biodiversité (Key Biodiversity Areas ou KBA). Il s'agit de territoires essentiels pour la conservation de la biodiversité à l'échelle nationale ou mondiale, abritant des écosystèmes rares ou des espèces endémiques ou menacées, pouvant jouer un rôle vital dans la conservation de la biodiversité.
- Le développement immobilier du Groupe est dissocié de la dégradation des espaces naturels : s'engager en faveur du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et renforcer les offres immobilières associées.
- Covivio s'engage à améliorer la traçabilité des matériaux clés : développer une meilleure connaissance de l'impact environnemental des matériaux utilisés pour favoriser les plus durables d'entre eux.

3.2.4.2.2 Réduire la consommation de ressources

L'objectif de ce pilier est de réduire la consommation de ressources naturelles liées aux activités de Covivio. Cet objectif repose sur deux leviers d'engagement : diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et 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 du Groupe vis-à-vis des risques Nature et d'améliorer la satisfaction client *via* la réduction de leurs consommations.

Engagements du pilier 2

- Les bâtiments du Groupe sont exemplaires car ils permettent aux locataires de réduire leur consommation d'eau et d'énergie : assurer un haut niveau de performance eau et énergie sur tous les actifs.
- La dépendance de Covivio à l'égard des nouvelles matières premières est réduite : favoriser le recours aux matériaux recyclés en amont, et la déconstruction sélective et récupération en aval.

3.2.4.2.3 Contribuer au développement de la nature en ville

Au-delà de la limitation des impacts du bâti sur l'environnement, Covivio souhaite jouer tout son rôle dans le redéveloppement de la Nature en ville, *via* la préservation des sols, le développement de solutions d'accueil de la biodiversité sur ses opérations mais aussi la création d'une « culture de la biodiversité » auprès de ses équipes et de ses clients. Viser un impact positif sur la biodiversité sur la majeure partie des projets, et sensibiliser les équipes et les résidents sont ainsi les temps forts de ce troisième et dernier pilier de la stratégie Nature de Covivio.

Engagements du pilier 3

- Impact positif sur la biodiversité dans 100 % des opérations de développement : suivre et maximiser les gains de biodiversité sur les projets.
- Promotion d'une culture de la Nature au sein des équipes : sensibiliser les fonctions clés et développer les expertises biodiversité en interne.
- Implication des clients et parties prenantes dans les enjeux de biodiversité : sensibiliser aux enjeux environnementaux et en faire un axe fort de l'image de marque Covivio.

3.2.4.3 Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

3.2.4.3.1 Principales actions mises en œuvre en lien avec la stratégie Nature

1. Actions liées au pilier 1 – Éviter la dégradation des habitats naturels

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- concourir au Zéro Artificialisation Nette d'ici 2030 ;
- 30 % des dépenses d'investissement liées aux opérations de rénovation énergétique et de densification d'ici à 2030 ;
- développement d'un système de traçabilité pour les matériaux à haut risque (au niveau national ou régional) d'ici à 2030.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux

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 (voir *ci-dessous*), 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 et contre l'étalement urbain.

La proximité des actifs de Covivio aux aires protégées et les risques associés aux mesures de protection de ces espaces

En 2024, Covivio a analysé la proximité de ses 1 641 sites vis-à-vis des aires protégées (dont 100 % de son parc hôtelier), en continuité d'analyses similaires menées en 2015, 2017 et 2020 sur des périmètres plus restreints. L'étude révèle qu'une part significative des actifs du Groupe est située à proximité de ces zones clés pour la biodiversité : 42 % des sites sont localisés à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 mètres et cinq sites se trouvent directement à l'intérieur de zones protégées. Les résultats de cette étude sont détaillés à l'échelle de Covivio Hotels en section 3.2.4.5.

Cette proximité importante confère à Covivio une responsabilité particulière en matière de préservation de la biodiversité, en particulier pour les sites les plus proches ou intégrés dans les aires protégées (alignement avec la réglementation, élaboration de plans d'action visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu, formation des équipes Covivio et sensibilisation des occupants, etc.). Ces sites constituent également une opportunité de renforcer les liens avec les acteurs locaux engagés dans la préservation de la

nature et d'ancrer l'engagement du Groupe en faveur de la biodiversité 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.

Le CBS, un outil de mesure de l'impact biodiversité des projets

Covivio a choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur, capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites en exploitation. Le CBS (Coefficient de Biotope par surface) de Covivio se base sur la littérature scientifique et sur la méthodologie CBS utilisée par des acteurs du secteur, en particulier celle mise au point par la ville de Berlin. L'indicateur décrit le rapport entre les surfaces éco socio aménageables (surfaces non imperméabilisées favorables à la biodiversité et à la biophilie) et la surface totale du site. Ainsi, à chaque type de surface est attribuée une pondération en fonction de son intérêt pour la biodiversité, l'échelle de pondération allant de 0 à 1,2 (0 représentant des surfaces imperméabilisées et 1,2 des surfaces à un intérêt écologique fort). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus s'alignent sur les enjeux de Covivio, permettant d'intégrer les notions de valeur biophilique, de services écosystémiques, de biodiversité et de gestion écologique des espaces verts. La valeur du CBS permet de comparer les sites dans leur état actuel avec des scénarios d'aménagement, ou bien de comparer, pour un même site, des données d'une année sur l'autre.

Ressources forestières

Dans le cadre de ses opérations, tant en phase développement qu'exploitation, Covivio s'engage à utiliser des produits forestiers (bois, papier) provenant de forêts gérées durablement, en ayant recours aux labels PEFC ou FSC. Le Groupe rappelle notamment cet engagement à ses parties prenantes dans le cadre des chartes chantier à faible nuisance ou dans les commandes passées avec ses fournisseurs sur son périmètre *corporate*.

2. Actions liées au pilier 2 – Réduire la consommation de ressources

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- - 40 % des émissions de GES (ESRS E1) ;
- 100 % des actifs avec des certifications environnementales (ESRS Enjeux sectoriel) ;
- - 25 % de consommation d'énergie (base 2019) (ESRS E1) ;
- doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe (ESRS E1) ;
- utilisation de matériaux recyclés : [30] % d'acier, [30] % d'aluminium et [30] % de ciment par m² construit [à préciser après diagnostic complet] (ESRS E5).

Ce pilier étant fortement interconnecté avec les autres ESRS, les actions qui y sont liées sont détaillées dans les différentes sections.

3. Actions liées au pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- 90 % des nouvelles constructions ayant un impact positif sur la biodiversité (c'est-à-dire CBS amélioré) ;
- gain net de biodiversité sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe.

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 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity® ;
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life®, Eve® ou EcoJardin.

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité

Le Groupe s'appuie sur une démarche partenariale forte avec ses clients pour œuvrer en faveur de la transition environnementale. L'ensemble des actions de sensibilisation est décrit dans l'ESRS S4, section 3.3.4.3.c. parmi lesquelles la mise en place de clauses vertes dans les baux, l'organisation de comités développement durable, la sensibilisation dans le cadre d'une démarche de sobriété, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en s'appuyant sur ces canaux existants (objectif 21 de la stratégie).

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative Act4nature International⁽¹⁾, une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs⁽²⁾ et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme SMART (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques). Covivio a ainsi rendu publics ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen *Business & Nature* en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100 % des opérations d'ici fin 2025, etc.

3.2.4.3.2 Ressources allouées à la biodiversité et à la protection des écosystèmes

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'actions. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.

(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>

- **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 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, mais 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.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux. Le plan paysager intègre la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity mise en œuvre sur ce site, qui accueille le nouveau siège européen du Groupe. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m² d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.3 Mécanismes de compensation

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.

3.2.4.4 Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Objectifs de la stratégie Nature

Pour chaque pilier de la stratégie, Covivio a défini des objectifs permettant de couvrir les impacts, risques et opportunités identifiés. Des étapes intermédiaires ont été identifiées dans le déploiement de chaque action, conduisant à différer le lancement de certains objectifs, considérant que l'état actuel des connaissances n'était pas suffisant ou que la réalisation d'un autre objectif du plan était un prérequis.

Ce plan d'action reprend également des objectifs climat (ESRS E1), liés à l'eau (ESRS E3) ou à la gestion des déchets et l'économie circulaire (ESRS E5). Pour y parvenir, Covivio doit mobiliser l'ensemble de sa chaîne de valeur, à commencer par ses collaborateurs (ESRS S1), lesquels ont été impliqués dans l'élaboration de ce plan, mais aussi ses fournisseurs (ESRS S2), la communauté, notamment en lien avec les services écosystémiques rendus par la nature (ESRS S3) et ses clients (ESRS S4). Cette vision holistique s'impose donc pour assurer la cohérence de cette stratégie et traiter les différents IRO qui y sont liés.

Pilier 1 – Éviter la dégradation des habitats naturels

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Connaître l'impact direct des actifs sur les espaces naturels					
#1 Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS*) sur 100 % du pipeline (au 31/12/N)	Lancé	Fin 2025	75 % des projets livrés ces deux dernières années	Développement (tertiaire et résidentiel)	Impacts : changement d'usage du sol Risques : 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.)
#2 100 % des actifs couverts par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels	Lancé	Fin 2024	100 %	Exploitation – Groupe	
Dissocier le développement immobilier de la dégradation des espaces naturels					
#3 0 % d'artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver)	2026-2028	Évaluation annuelle	Non calculé	Développement (tertiaire et résidentiel)	Impacts : changement d'usage du sol, Changement climatique Risque : 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 au sens de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB), corridors verts et bleus, etc.) Opportunité : nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#4 Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30 % des Capex de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation	2026-2028	Fin-2028 et permanent ensuite	33 % de rénovation (/ Capex de développement, hors résidentiel)	Groupe	

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés					
#5 Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations	2024-2026	Fin 2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)	<p>Impacts : changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions.</p> <p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).
#6 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.)	2026-2028	Fin 2028	À lancer	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	

Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Détenir des bâtiments exemplaires permettant aux clients de réduire leurs consommations d'eau et d'énergie					
#7 - 40 % d'intensité carbone par m ² déteu (scope 1, 2 et 3, année de référence 2010)	Lancé	Fin-2030	- 28 % à fin 2024	Groupe	<p>Impact : changement climatique.</p> <p>Risque : renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises.</p> <p>Opportunité : aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.</p>
#8 100 % du patrimoine core et 100 % des nouveaux projets certifiés sur le plan environnemental	Lancé	Fin-2025 et permanent	98,5 % sur le parc 100 % sur le pipeline	Groupe	<p>Opportunité : augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).</p>
#9 - 25 % de consommation d'énergie en 2030 (base 2019) > tertiaire uniquement > à réajuster en 2025	Lancé	Fin-2030	- 30 % à fin 2024	Groupe	<p>Impact : changement climatique.</p> <p>Risque : renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises.</p> <p>Opportunité : augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).</p>
#10 - 10 % d'intensité moyenne eau sur le périmètre de contrôle opérationnel (base 2019) Et respect des seuils fixés par portefeuille (en m ³ /m ² /an)	2024-2026	Fin-2030	- 29 % (Bureaux) / -24 % (Hôtels)	Groupe	<p>Impact : surexploitation de la ressource en eau.</p> <p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments pénuries locales d'eau potable. <p>Opportunité : augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).</p>
#11a Utiliser de l'électricité avec garanties d'origine renouvelable pour 100 % du périmètre opérationnel	Lancé	Fin-2025 et permanent	80 %	Contrôle opérationnel	<p>Impact : changement climatique.</p> <p>Risque : renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises.</p> <p>Opportunité : aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.</p>
#11b Doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe par rapport à 2023	2024-2026	Fin 2030	1,3 GWh en 2024	Groupe	<p>Impact : changement climatique.</p> <p>Risque : renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises.</p> <p>Opportunité : aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.</p>
Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières					
#12 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).	2024-2026	Fin-2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)	<p>Impacts :</p> <ul style="list-style-type: none"> changement d'usage du sol, Changement climatique surexploitation de la ressource en eau et pollutions. <p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). <p>ETS** : Emissions Trading System.</p>

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
#13 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 ² construit (*à identifier après diagnostic).	2026-2029	Fin-2030 et permanent	À lancer	Développement (puis exploitation)	Impacts et risques similaires au précédent. Opportunité : augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	2024-2026	Permanent	Mise en place d'un groupe de travail dédié	Groupe	Impacts, risques et opportunités similaires au précédent +. Opportunité : nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (>5 000 m ² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser (<i>in situ</i> ou <i>ex situ</i>) 30 % des matériaux (calcul en masse)	2026-2029	Fin-2030 et permanent	Diagnostic sur Bobillot	Développement (tertiaire et résidentiel)	Impacts, risques et opportunités similaires au précédent.

Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % des opérations					
#16 Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles constructions.	2024-2026	Fin 2025	CBS x3,3 sur les projets analysés (75 % des livraisons 2022-2023)	Développement (tertiaire et résidentiel)	Impacts : changement d'usage du sol. Risque : 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.). Opportunité : 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).
#17 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 (périmètre à définir après un <i>screening</i> du portefeuille).	2026-2029	Fin 2030	Pas encore lancé	Exploitation (sous gestion directe) – Groupe	
Promouvoir une culture de la nature au sein des équipes					
#18 100 % des membres de la direction formés aux questions de biodiversité du secteur	2024-2026	Fin-2025 et permanent	Fait en 2024 <i>via</i> la préparation de ce plan	Groupe	
#19 Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/ rénovation à grande échelle (>5 000 m ² de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité.	2024-2026	Fin-2026 et permanent	Référents biodiversité en France	Développement (tertiaire et résidentiel)	Opportunité : 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).
#20 100 % des nouvelles opérations examinées par le comité d'investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement).	2025-2026	Fin-2026 et permanent	À lancer	Groupe	Impacts : changement d'usage du sol. Opportunités : ● nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette ● augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
Impliquer les clients et les parties prenantes dans les questions de biodiversité					
#21 Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (biodiversité, climat, eau, exigences en matière de gestion des espaces verts comme le recommande le label BiodiverCity, etc.)	2025-2029	Fin-2026 et permanent ensuite	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau	Groupe	

3.2.4.5 Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (E4-5)

Les indicateurs d'impact liés à la biodiversité sont présentés à la section 3.2.4.1 et sont de deux ordres :

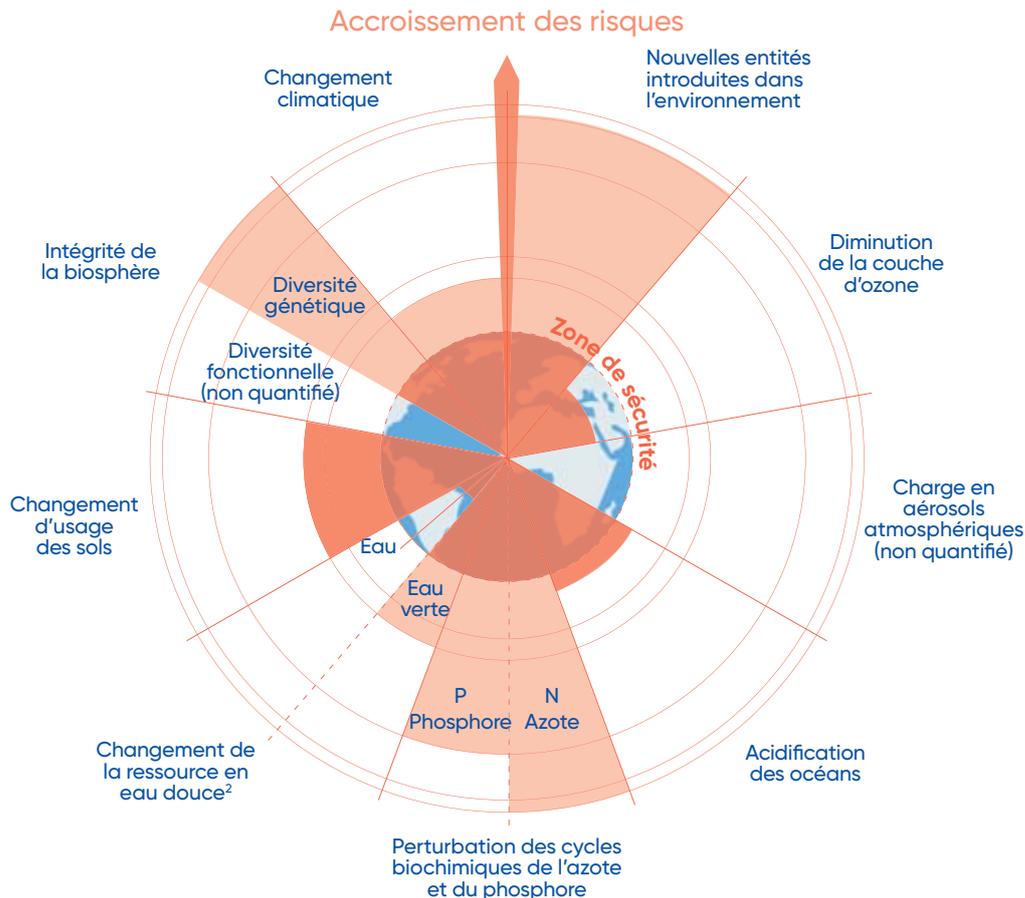
- une analyse à la maille actif avec le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) pour mesurer l'impact des opérations sur la biodiversité à l'échelle d'un site ou d'un projet de développement ;

- une analyse à la maille portefeuille et Groupe avec le GBS (Global Biodiversity Score) qui permet de déterminer l'impact de Covivio sur la biodiversité en prenant en compte l'ensemble de ses activités et de sa chaîne de valeur. Résultats : Impacts statiques terrestres : 48 MSA.km² ; Impacts statiques aquatiques : 11 MSA.km² ; Impacts dynamiques terrestres : 2 MSA.km².

La prise en compte des limites planétaires

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 ⁽¹⁾ 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.

Les limites planétaires en 2023 ⁽¹⁾



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

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT (SBTi), 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.

Rapport de cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio

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

Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT. 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.

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 » ;

(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>

- 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 Natura2000, 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 (ex : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Du fait de la grande diversité d'aires protégées propres à chaque pays et intégrées dans la base de données WDPA, seules les principales typologies d'aires protégées qui sont ressorties de l'étude sont présentées dans la liste suivante. Les zones de conservation (AMCEZ) ne sont pas ressorties de l'étude et ne sont donc pas intégrées dans la liste.

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 kilomètres, 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 mètres/Entre 500 mètres et 1 kilomètre/Entre 1 kilomètre et 5 kilomètres/A plus de 5 kilomètres d'une aire protégée ⁽¹⁾.
- Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hôtels).

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 mètres d'une aire protégée et 17 % supplémentaires se situent entre 500 mètres et un kilomètre d'une aire protégée. **Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre 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. Ce diagnostic sera ensuite décliné en surface en 2025 afin de prioriser les actions à conduire.

Cinq sites se situent spécifiquement au sein d'une aire protégée :

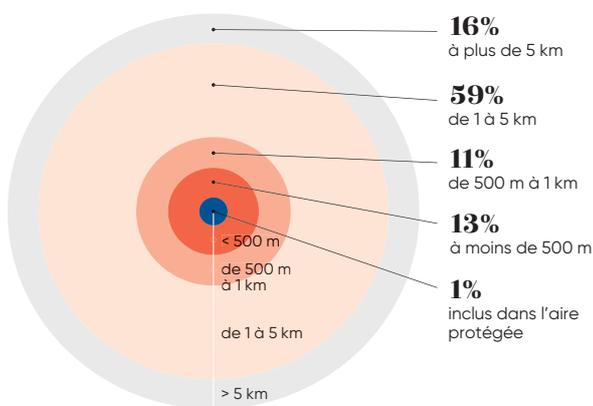
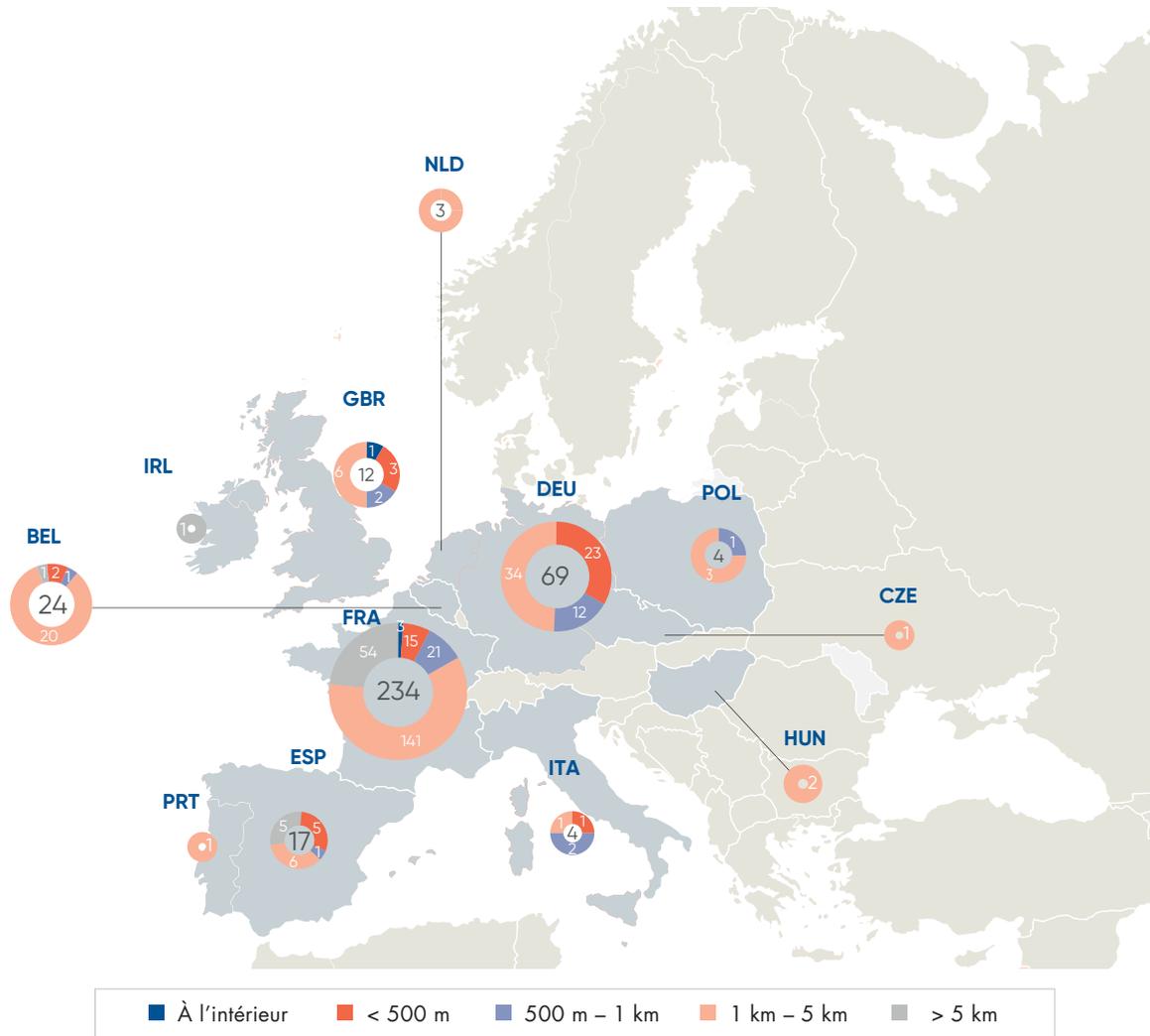
- trois sites en France ;
- un site en Grande Bretagne ;
- un site en Allemagne.

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'un kilomètre d'une zone protégée mais seulement 7 % à plus de cinq kilomètres.

(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 kilomètres (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Carte de la répartition des sites de Covivio Hotels selon leur distance à des aires protégées et selon les pays



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.

3.2.4.6 Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes de la taxonomie

L'Acte Délégué ⁽¹⁾ 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'actions 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 et être en mesure de publier de premières informations en 2025.

(1) 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 et en favorisant le réemploi, réduisant ainsi l'impact environnemental de leur utilisation, minimisant les déchets et le rejet de substances dangereuses à tous les stades de leur cycle de vie.

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 préalable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

La norme ESRS E5 s'appuie sur le cadre législatif européen existant, en particulier le plan d'action pour une économie circulaire, la directive-cadre sur les déchets et la stratégie industrielle pour l'Europe.

3.2.5.1 Impacts Risques et Opportunités de la gestion des ressources et de l'économie circulaire (IRO-1)

Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire et la gestion des ressources comme autant d'éléments de mise en œuvre de sa politique RSE. Le secteur du bâtiment est très impacté par la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60%)⁽¹⁾. La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur du bâtiment exploite 50% des matières premières extraites en Europe.

Le secteur de l'hôtellerie/restauration génère en France, selon l'ADEME, environ 1,9 millions de tonnes de déchets chaque année. La gestion des déchets est devenue un enjeu majeur pour les établissements hôteliers soucieux de réduire leur impact environnemental. La gestion des déchets dans le secteur hôtelier 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 AGECE), 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 le 10 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 non matériel 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 de la gestion des déchets dans l'exploitation d'un hôtel.

(1) Déchets du bâtiment | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS E5

ESRS E5 – ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET GESTION DES RESSOURCES/MATÉRIAUX	
Description et mots-clés	Utilisation des ressources et identification des ressources critiques Matériaux durables, biosourcés, recyclables, recyclés et réutilisables Engagement de la chaîne de valeur
Principaux impacts	Impacts liés principalement à l'activité rénovation de Covivio Hotels. Ils nécessitent de prendre en compte l'économie circulaire tout au long du projet. La loi AGEC en France (Anti-gaspillage et économie circulaire) vise à accélérer la transition ⁽¹⁾ . Passage au tri à 7 flux sur les chantiers : métal, plastique, verre, bois et papier/carton + Déchets de fractions minérales : béton, briques, carrelages, céramiques ou pierres/Déchets de plaques de plâtre : plaques de plâtre, cloisons en nid d'abeille, dalles de plâtre ou carreaux Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque financier difficile à estimer mais le risque de difficulté sur l'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts Risque réputationnel au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur Un enjeu d'assurance non négligeable : la mise en place du réemploi peut être ralentie pour cette raison
Matérialité	Matériel
ESRS E5 – GESTION DES DÉCHETS	
Description et mots-clés	Assurer la collecte sélective sur les bâtiments Coût de la gestion des déchets
Principaux impacts	72 % des Français déclarent trier leurs emballages à domicile, mais seulement 29 % le font sur leur lieu de travail ou dans les lieux publics La gestion des déchets est un enjeu majeur dans le secteur hôtelier (notamment pour la restauration)
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et dans une mesure plus limitée en aval
Principaux risques	Risque financier limité bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple). Un risque réputationnel peut dans ce cas s'ajouter au risque de non -continuité d'activité.
Matérialité	Matériel

(1) FAQ-INEC-Batiment.pdf (institut-economie-circulaire.fr).

Un travail collectif impliquant toute la filière

Dans le cadre des rénovations et restructurations d'immeubles, Covivio réalise des diagnostics de ressources permettant d'identifier produits, matériaux, équipements et déchets du projet et de définir leur potentiel de réemploi et de valorisation en priorisant les plus vertueux. En fonction des typologies d'immeubles, des partenariats sont noués avec des acteurs locaux, ce qui permet d'impliquer des associations œuvrant sur le territoire. Il s'agit notamment d'associations œuvrant dans le secteur de l'insertion professionnelle et de retour à l'emploi, compte tenu de l'importance des travaux de démontage, manutention, tri.

En outre, Covivio met en place des chartes chantier à faibles nuisances sur ses programmes de construction et de rénovation. Celles-ci encadrent notamment les conditions de choix des

matériaux et d'équipements, en incitant ses partenaires à recourir à des solutions de réemploi, réutilisation, recyclage. Elles organisent un cadrage ambitieux repris ensuite par les cahiers des charges et contrats.

Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux concernant l'économie circulaire. Ils sont menés avec des associations (Alliance HQE-GBC, BBKA, Orée, IFPEB...), des fournisseurs et avec le monde universitaire. C'est ainsi qu'en 2020 le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment), qui permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

3.2.5.2 Politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

3.2.5.2.1 Accélérer la transition vers l'économie circulaire dans le cadre des opérations de développement

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire comme autant d'éléments de mise en œuvre de sa politique RSE. Cette démarche a pour objectif de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles, par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ». Pour Covivio, cela se traduit notamment tout d'abord par deux aspects importants :

- favoriser les restructurations plutôt que la démolition/reconstruction. De telles opérations nécessitent ainsi de procéder à un curage soigné de l'immeuble à rénover en réalisant tout d'abord un diagnostic pour identifier les équipements ou matériaux potentiellement réemployables sur site en l'intégrant au futur projet ou hors site en les mettant à disposition sur des plateformes (don ou vente) ;
- avoir une réflexion sur l'avenir du bâtiment dès sa conception pour s'assurer de sa capacité d'adaptation et de flexibilité pour intégrer les nouveaux usages. Cette étape est clé dans l'allongement de la durée de vie de l'actif.

Le recours à des matériaux durables, recyclés ou plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. 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.

L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est notamment 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.

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 ». Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, des initiatives ont également été lancées dans le cadre de lutte contre le gaspillage alimentaire (3.2.5.3.3).

Une démarche collaborative visant à promouvoir l'économie circulaire sur les projets

Dans le cadre de ses opérations de (re)développement, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux en matière d'économie circulaire. Ces derniers visent aussi bien le recyclage et/ou la réutilisation des matériaux issus du curage et de la déconstruction que le réemploi de matériaux et/ou équipements sourcés *in situ* ou *ex situ* dans le cadre de ses projets. Conscient des impacts du secteur et des possibilités offertes par les projets, un Groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France 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.

Les premiers travaux de ce Groupe ont donné lieu à la réalisation d'un cahier des charges permettant de définir le périmètre d'intervention d'un AMO Économie Circulaire qui pourrait être amené à travailler sur un chantier Covivio. Ce cahier des charges est également accompagné d'une trame de bilan de réemploi en fin de chantier et d'un tableau de mise à disposition d'équipements/matériaux à réemployer entre les projets Covivio.

À l'échelle du Groupe, l'économie circulaire fait l'objet d'échanges réguliers au sein du SD Meeting et dans le cadre du Comité de suivi de la stratégie Nature. Ce sujet est en effet majeur dans le cadre de la Stratégie Nature (3.2.4.2).

3.2.5.2.2 Transition déchets sur le patrimoine en exploitation

Covivio a mis en place un reporting déchets sur ses différents actifs en exploitation depuis plus de dix ans. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux axes :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. Réalisé : 100 % de collecte sélective sur les immeubles en 2023 et 2024 ;
- la sensibilisation des utilisateurs finaux : 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.

Dans les hôtels dotés d'un restaurant, les déchets alimentaires font l'objet d'une collecte particulière, pour des raisons d'hygiène et réglementaires. Des mesures anti-gaspillage se généralisent depuis plusieurs années, sous l'impulsion de réglementations comme en France la loi AGEC.

Covivio a débuté en 2024 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds, qui aboutira d'ici fin 2025 à la labellisation complète de ce portefeuille. Pour plus d'informations sur Green Key : section 3.1.3.1.3.

Covivio s'attache à limiter autant que possible l'utilisation de plastiques à usage unique. Par exemple dans le cas de Covivio Hotel, 100 % des hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une démarche zéro plastique, avec des initiatives qui peuvent varier en fonction des enseignes : suppression du recours à des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, recours à des flacons rechargeables pour le shampoing ou le savon plutôt que des mini-flacons à usage unique, etc.

3.2.5.2.3 Approvisionnement durable

Covivio a commencé à élaborer des plans d'approvisionnement durable sur certaines familles d'achats pour l'ensemble des activités du Groupe (développement, exploitation). La politique Nature de Covivio, applicable à ses différentes activités, prévoit (objectif n° 5) d'encadrer la provenance des matériaux et équipements mis en œuvre sur les projets, d'ici fin 2026.

L'approvisionnement durable est celui qui intègre des critères environnementaux et sociaux aux processus d'achat des biens et services comme moyen de réduire l'impact sur l'environnement, d'augmenter les bénéfices sociaux et de renforcer la durabilité économique d'un projet, tout au long du cycle de vie des produits (définition du *Sustainability Purchasing Network*, organisme qui œuvre en faveur des Achats Responsables).



Afin de suivre ce principe, les matériaux retenus doivent posséder une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- être réutilisés ;
- présenter un certain contenu de matière recyclée ;
- disposer d'une certification de management environnemental ;
- disposer d'un certificat de traçabilité ;
- provenir des sources les plus proches géographiquement lorsque les performances et les coûts des équipements et matériaux sont identiques.

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou en 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 de nos fournisseurs et prestataires ;
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC ;
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêt gérées durablement.

3.2.5.3 Actions en relation avec l'utilisation des ressources et l'économie circulaire (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.

3.2.5.3.1 Actions mises en œuvre sur les projets de développement

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes (fournisseurs, bureaux d'études, locataires, exploitants...) 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 :

- notice environnementale ;
- système de management de l'opération ;
- évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM) ;
- 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 établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*à minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc. Quand le réemploi d'un matériau n'est plus possible, sa valorisation ou son recyclage dans la production d'un nouveau matériau sont privilégiés.

3.2.5.3.2 Actions mises en œuvre sur le patrimoine en exploitation

Depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets sur ses sites (3.2.5.5.1) et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. L'un des deux axes majeurs de ce plan d'action est la sensibilisation des utilisateurs finaux en particulier sur les immeubles de sièges ou encore dans les hôtels détenus en murs et fonds.

Plastiques à usage unique

Compte tenu de l'activité du Groupe, la production de déchets plastiques est principalement liée à l'exploitation des hôtels. Lors de constructions et rénovations, la priorité pour identifier des leviers d'actions est davantage donnée aux matériaux à fort impact en termes de carbone et de biodiversité comme le béton, l'acier ou l'aluminium.

Afin d'être exemplaire sur ses actifs en gestion, Covivio a initié depuis plusieurs années une démarche visant à tendre vers le « zéro plastique » d'ici fin 2026. Cette mesure a notamment été défendue dans le cadre du projet Covivio 4 Climate (C4C). Dans ce cadre, un processus d'identification des plastiques à usage unique utilisés sur les sites a été mis en place afin de réfléchir à une alternative. 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.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Dans le cadre de sa démarche C4C, Covivio a profité du déménagement de son siège européen, qui accueille notamment la direction de Covivio Hotels, pour mettre en œuvre de nouvelles mesures liées à la réduction et à la gestion des déchets :

- tri des déchets et recyclage de 100 % des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri élargi aux autres déchets (métal, plastique, alimentaires...);
- gâchis alimentaire limité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations;
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau ;
- distribution de gourdes en plastique recyclé ;
- 100 % du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement) et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales. Covivio met également à disposition des titres de ePresse via QRCode dans les espaces communs.

3.2.5.3.3 Actions mises en œuvre pour l'exploitation des hôtels

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 WIZIU doit obtenir d'ici fin 2025.

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Ce 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.

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 via 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)

Par ailleurs, le label a mis au point une méthode d'estimation du volume des déchets en coopération avec le WWF ⁽¹⁾ afin d'aider les opérateurs à fiabiliser les données sur le sujet.

Lutte contre le gaspillage alimentaire

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.

(1) <https://www.greenkey.global/https://sustainablehospitalityalliance.org/resource/hwmm>

3.2.5.3.4 Principales ressources déployées

La gestion des déchets représente entre 1% et 4% ⁽¹⁾ du budget d'exploitation d'un immeuble si un prestataire externe est choisi. En complément, les entreprises sont redevables de la taxe de ramassage des ordures ménagères. Celle-ci est refacturable au locataire. Si le budget lié à la gestion des déchets est mesuré, il est amené à poursuivre sa hausse dans les années à venir afin d'intégrer, au-delà de la collecte, des frais liés aux équipements de tri et à la sensibilisation des utilisateurs finaux.

En phase de développement, le déploiement d'une démarche d'économie circulaire conduit à mobiliser différents types de ressources :

- techniques et intellectuelles : mobilisation de l'écosystème local et des partenaires clés pour assurer la réussite de la démarche (associations, entreprises spécialisées, BET/AMO ⁽²⁾ Environnement ou économie circulaire);
- humaines : engagement des collaborateurs sur le sujet nécessaire pour sortir de la pratique habituelle;
- financières : frais additionnels liés à la dépose soignée des équipements sur site, mais pouvant être compensés par la vente des équipements réemployés.

Si l'équation financière reste à ce jour difficile à trouver, la montée en compétences de la filière et l'expérience acquise sur les projets va permettre d'optimiser les gains possibles à moyen-long terme.

3.2.5.4 Objectifs de gestion de ressources et de l'économie circulaire (E5-3)

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) les déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% minimum est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

3.2.5.4.1 Objectifs liés à la démarche d'économie circulaire sur les projets de 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 six modules : matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio participe à l'inversion de la tendance à l'épuisement du stock de ressources planétaires.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur trois piliers et 21 objectifs. Ces derniers vont au-delà de la réglementation afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. Au terme des différentes analyses conduites, l'économie circulaire est apparue comme un enjeu clé pour l'atteinte des objectifs climat et biodiversité du Groupe. Plusieurs objectifs du plan traitent ainsi de ce sujet, comme le montre ci-après l'extrait du tableau d'objectifs présenté dans l'ESRS E4 – section 3.2.4.4.

Objectifs de la Stratégie Nature de Covivio liés à la gestion des ressources et des déchets

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre
Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés				
#5 Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations	2024-2026	Fin 2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#6 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.)	2026-2028	Fin 2028	À lancer	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)
Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières				
#12 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).	2024-2026	Fin-2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#13 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 ² construit (*à identifier après diagnostic).	2026-2029	Fin-2030 et permanent	À lancer	Développement (puis exploitation)
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	2024-2026	Permanent	Groupe de travail dédié	Groupe
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle* (>5 000 m ² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser (<i>in situ</i> ou <i>ex situ</i>) 30% des matériaux (calcul en masse) (*à identifier après diagnostic).	2026-2029	Fin-2030 et permanent	Diagnostic en cours	Développement (tertiaire et résidentiel)

(1) Diagnostic PEMD en phase curage en France.

(1) Dépenses d'exploitation dans la gestion des déchets: le guide complet – Businessplan-templates.com

(2) BET : Bureau d'études techniques/AMO : assistant à maîtrise d'ouvrage

Cahier des charges AMO économie circulaire

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France (3.2.4.2), les objectifs suivants ont été rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire pour les projets de redéveloppement, en complément des objectifs décrits ci-dessus (notamment l'objectif 15) :

- obtenir le label BBKA ou LCBI pour 75 % des opérations en France ;
- pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage ;
- expérimenter une certification ou un label économie circulaire (CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle) ;
- 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 ;
- 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.

Ces objectifs constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par le projet. 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.

Plus d'informations en section 3.2.4.3, notamment concernant le lien de ces objectifs avec les IRO liés à la nature.

Chartes chantier à faibles nuisances

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour chacun de ses développements certifiés en France permettent aussi de fixer des objectifs spécifiques afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale.

Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85 %, dont 50 % de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant les bonnes pratiques à adopter.

3.2.5.4.2 Objectifs liés à la gestion des déchets sur le patrimoine en 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, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100 % de collecte sélective en 2023 et 2024).

Hôtels en murs et fonds

Avec la mise en place du label Green Key, le poids et/ou volume de déchets recyclables d'une part et non recyclables d'autre part doivent être mesurés ou estimés. Avec 90 % hôtels labélisés (périmètre WiZiU) au 31 décembre 2024, les données peuvent désormais être consolidées et Covivio Hotels prévoit de définir, courant 2025, un objectif pluriannuel en poids et en volume.

Périmètre corporate

Covivio a initié une démarche zéro plastique sur les immeubles accueillant ses équipes en Allemagne, France et Italie. Cette démarche permet d'identifier des solutions à reproduire sur le patrimoine en gestion directe. Covivio a pour ambition de ne plus recourir à du plastique jetable sur le périmètre de ses activités gérées en direct, et ceci d'ici fin 2026. 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.

3.2.5.4.3 Ressources entrantes de Covivio (E5-4)

L'étude de double matérialité a fait ressortir l'utilisation de matières et produits entrants comme peu matériel pour Covivio. De plus, ce sujet est déjà bien encadré par les cahiers des charges et par les réglementations. Sur les chantiers et dans le cadre des travaux de remise en état de bureaux en exploitation, le sujet porte essentiellement sur les matériaux de construction. Dans le cadre de ses objectifs liés à la stratégie Nature, Covivio considère la traçabilité des matériaux comme un élément clé et prévoit ainsi de remonter davantage d'informations sur les quantités de ressources entrantes dans le cadre de ses projets de développement (sur sa chaîne de valeur).

Dans le cas des hôtels, les flux de matière concernent en particulier les approvisionnements en aliments et boissons et les produits mis à disposition dans les chambres (shampooing, gel douche, brosse à dents, bouteilles d'eau...).

3.2.5.5 Métriques de gestion de ressources et de l'économie circulaire (E5-5)

3.2.5.5.1 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation

Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

La réglementation distingue sept flux pour lesquels une obligation de recyclage existe : papiers, bois, métaux, plastiques, verre, fractions minérales et plâtre. Depuis 2024, la collecte des biodéchets est également obligatoire. Ce qui ne peut être recyclé est comptabilisé dans les DIB (déchets industriels banals) pour le secteur tertiaire et les déchets ménagers non recyclables pour le résidentiel. On y retrouve notamment les emballages souillés ou par exemple les déchets alimentaires dans les localités où la collecte de biodéchets n'est pas organisée. Ces déchets non recyclables sont alors souvent orientés vers des filières de valorisation énergétique.

Pour les actifs bénéficiant d'un contrat avec une société spécialisée dans l'enlèvement des déchets, un reporting est mis à disposition afin de suivre la performance du tri et les différents flux générés. Il reste toutefois difficile d'établir des statistiques générales à l'échelle du portefeuille du Groupe compte tenu du fait que la production de déchets est très impactée par les services disponibles sur site et le type d'utilisateurs. La présence de restaurants ou d'espaces commerciaux influe largement sur la quantité et les types de déchets générés sur l'immeuble, notamment en augmentant la part de déchets alimentaires ou de verre. Enfin, les actifs dotés d'espaces verts génèrent des déchets verts, dans la plupart des cas pris en charge par la société de gestion d'espaces verts.

Spécificités sectorielles

Bureaux Corporate

Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).

Hôtels

Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.

Dans le cadre de ses activités, Covivio et ses sous-traitants peuvent être amenés à générer ou collecter des déchets dangereux, notamment :

- huiles, solvants, aérosols, chiffons souillés ;
- déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE).

Ces déchets font l'objet de procédures spécifiques et doivent être dirigés vers les filières adaptées *via* des acteurs spécialisés. Ces prestations sont habituellement incluses dans les contrats de facility management pour assurer le respect de ces obligations par le mainteneur de l'immeuble. Concernant les déchets électroniques (ordinateurs, smartphones), Covivio a mis en place différentes initiatives sur son périmètre *corporate* pour permettre un maximum de réemploi des équipements numériques. À cette fin, des entreprises spécialisées sont missionnées pour assurer le nettoyage et la sécurisation de ces équipements avant de les réorienter vers une seconde vie. Ce dispositif a notamment permis aux associations partenaires de la Fondation Covivio de bénéficier à plusieurs reprises de matériel IT. Covivio n'est pas concerné par la production de déchets radioactifs.

Toutefois, au regard de son activité, cette classe de déchets n'est pas considérée comme matérielle et n'est pas reportée dans le tableau ci-dessous.

À titre d'information, la consommation d'électricité de Covivio sur le périmètre opérationnel en France génère 122 g de déchets radioactifs par MWh d'électricité consommée. Les données disponibles sur les autres localisations du Groupe ne permettent pas de donner de telles équivalences.

Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

La collecte des données concernant la production de déchets est réalisée auprès de différents acteurs :

- immeubles multilocataires : facility manager et entreprises d'enlèvement des déchets lorsqu'il s'agit d'une structure privée ou collectivité. Les données déchets concernent la totalité de l'immeuble (parties communes et privatives) ;
- immeubles monolocataires : locataire ou structure de gestion des hôtels détenus en murs et fonds (gestion directe).

Les données peuvent être fournies :

- sous la forme de relevés plus ou moins détaillés en fonction des risques que représentent les déchets (dangereux ou non...), recyclés, etc. ;
- estimées sur la base de diagnostics : en ce cas le présent reporting précise la part d'estimation. Certaines estimations sont réalisées sur la base de la fréquence et du volume de ramassage.

Les précisions sur les modes de traitement ne sont pas systématiquement disponibles et ne permettent donc pas, à ce stade, de consolider cette information de manière précise. C'est pourquoi seule la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés est indiquée.

DECHETS – ABSOLUTE	GRI	EPRA SBPR	HOTELS M&F (contrôle opérationnel)	HOTELS EUROPE	
			2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			409 430	562 649	721 534
Couverture du périmètre (en %)			72 %	31 %	43 %
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			25/54	34/308	49/279
Proportion de données estimées			26 %	42 %	27,1 %
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	-		-
Intensité déchets (en kg/m²)			8	9,8	8,7
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	3 271	5 506	6 284
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	306-2	Waste-Abs	1 432	2 172	2 477
soit en %	306-2	Waste-Abs	43,8 %	39,4 %	39,4 %
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif			100 %	100 %	100 %
Production de déchets extrapolée			3 271	17 973	17 432

Le périmètre « contrôle opérationnel hôtels » a été ajouté cette année faisant suite à la croissance de l'activité Hôtels détenus en murs et fonds à l'échelle des activités du Groupe. Ces hôtels étaient toutefois déjà inclus dans le reporting total Hôtels des années précédentes.

A périmètre constant (Waste-Lfl), la production de déchets diminue de 21 %.

3.2.5.2 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en développement

Les données déchets sur les chantiers sont habituellement collectées par les responsables environnement des projets, notamment en charge du suivi des certifications environnementales. Ce reporting vise notamment à vérifier le respect des objectifs de valorisation de chaque projet et permet d'assurer en parallèle le respect des obligations relatives au suivi et au traitement des déchets liés à la construction.

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses. L'objectif est de décomposer les PEMD du bâtiment en optimisant leur réemploi ou leur valorisation.

Différents modes de traitement des PEMD

- vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>>		+ vertueux		
ÉLIMINATION	VALORISATION			Réemploi
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière		
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutilisation Régénération Compostage	

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 ⁽¹⁾. 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. Pour se conformer à la réglementation, Covivio a suivi au fil de ces quatre dernières années les impératifs suivants (au 31/12/N publié en N+1) :

Année	Objectifs visés	Obligation de reporting (Chiffre d'affaires, Capex, OPEX ⁽¹⁾)	Activités identifiées pour Covivio
2021	Objectifs climat : ● atténuation du changement climatique ● adaptation au changement climatique	Taux d'éligibilité	Activités immobilières : ● construction de bâtiments neufs (promotion) – 7.1 ● rénovation de bâtiments existants – 7.2 ● installation, maintenance et réparation : ● d'équipements favorisant l'efficacité énergétique – 7.3 ● d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments – 7.4 ● de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments – 7.5 ● de technologies liées aux énergies renouvelables – 7.6 ● acquisition et propriété de bâtiments – 7.7 ● services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments – 9.3
2022	Objectifs climat	Taux d'éligibilité et d'alignement : ● vérification des critères de contribution substantielle ● <i>do Not Significantly Harm</i> ● garanties minimales	Activités immobilières
2023	Objectifs climat + : ● utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes, ● transition vers une économie circulaire, ● prévention et le contrôle de la pollution, ● protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.	Objectifs climat : ● Taux d'éligibilité et d'alignement 4 autres objectifs : ● Taux d'éligibilité	Activités immobilières + : ● hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires – Biodiversité 2.1 ● construction de bâtiments neufs* – Économie Circulaire 3.1 ● rénovation de bâtiments existants* – Économie circulaire 3.2 ● démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures – Économie circulaire 3.3 *activités déjà incluses dans les objectifs climat
2024	Tous les objectifs	Taux d'éligibilité et d'alignement	Activités mentionnées ci-dessus et potentielle intégration de nouvelles activités

(1) 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.

(1) <https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-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 ⁽¹⁾ 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 Hotels 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'actions. À ce jour, l'analyse n'étant pas terminée, Covivio Hotels indique 0 % d'alignement au titre de cet objectif.

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 a également publié 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.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2024 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Hôtels (Covivio Hotels)
Objectif d'atténuation du changement climatique	
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	N/A
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	N/A
Activité 7.7 – Acquisition et détention	31,9 %
Total CA aligné sur activités immobilières	31,9 %
Soit	86 284 011 €

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. L'analyse conduite à la maille actif dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. Certains actifs pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3). De plus, l'amélioration du process 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.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

(2) https://resources.taloe.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf

(3) <https://index-esg.com/>

(4) <https://zebra-monitoring.enerdata.net/>

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des Capex

À fin 2024, la part éligible des revenus de Covivio Hotels à la taxonomie est de 100 %, dont 53,9 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. En retenant le périmètre immobilier, 46,1% des revenus sont éligibles à la taxonomie. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100 % de ses Capex se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les Capex portant sur des activités non éligibles étant donné qu'ils sont liés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

Environ la moitié du chiffre d'affaires éligible et la 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.

Trois critères peuvent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires pouvant être considéré comme vert :

- 1) appartenance 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 ⁽²⁾ en France et l'ESG Index Deepki ⁽³⁾ pour les autres pays ;
- 2) diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays ⁽⁴⁾ (source ZEBRA)) ;
- 3) 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 m² 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.

Alignement des Capex – Qu'est-ce qu'un Capex vert au sens de la taxonomie ?

Contrairement au chiffre d'affaires, les Capex peuvent être « verts » soit au titre de l'atténuation soit au titre de l'adaptation au changement climatique. À noter que si un Capex est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié au fait que, pour les

activités immobilières, le DNSH Adaptation au titre de l'objectif d'atténuation est identique au critère de contribution substantielle au titre de l'objectif d'adaptation. Le tableau suivant détaille les critères de définition d'un Capex « vert » selon sa nature et l'activité à laquelle il se rapporte.

	Acquisition et construction (tous les Capex liés aux actifs, indistinctement de la nature du Capex, yc. développements)	Rénovation de bâtiments existants (DNSH additionnels : eau, pollution économie circulaire)	Capex verts « par nature »
Atténuation	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
Adaptation	Appartenance Top 30 % ou DPE NZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2024, **84 % des Capex de Covivio Hotels étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'adaptation ⁽¹⁾. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information, Covivio Hotels a identifié environ 5,1 M€ de Capex d'efficacité énergétique, soit 4 % des Capex totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM) / Objectif d'adaptation (CCA)	Covivio Hotels	
	CCM	CCA
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	N/A	N/A
Activités 7.3 à 7.6 – Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	3,7 %	3,7 %
Activité 7.7 – Acquisitions, Capex sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs	16,7 %	81,7 %
Activité 9.3 – Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,01 %	0,01 %
Total (hors doubles comptages)		84,0 %

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les Capex d'adaptation ou 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). Afin de retenir un *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, Covivio a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques. Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, un plan d'adaptation doit être défini. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID ⁽²⁾.

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 à l'échelle du Groupe. 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 les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte internationale des droits de l'homme. L'analyse conduite par 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-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

(1) 17 % au regard de l'objectif d'atténuation.

(2) 1621_240117_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2024

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	14,7 %	46,1 %	18,8 %	100 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %	84,0 %	100 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	53,9 %	0 %	0 %
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	14,7 %	100 %	84,0 %	100 %
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	31,9 % (/ACTIVITÉS IMMO)	46,1 % (CLIMAT)	84,0 %	100 %

Le détail des résultats est présenté en annexe dans les tableaux réglementaires.

Actions et indicateurs mis en place au regard des trois conditions de conformité de la taxonomie

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Section	Indicateurs suivis
L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux	3.2.1.1	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.2.1.5	Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.2.1.5	Niveau de DPE
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.1.3	Taux de certification Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	3.2.2	Part de sites suivis pour risques environnementaux
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	3.2.3.3	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.2.4.3	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.2.2.4	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : programme HQE Performance, réemploi de matériaux,	3.2.5.3	Taux de certification
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.1.3.4	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.1.3	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.1.3	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.5.1	Référentiels EPRA sBPR/TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	3.3.4	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.2.1.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.2.1.5	

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Section	Indicateurs suivis
L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau <i>GC Advanced</i> (<i>Global Compact</i> – niveau avancé)	3.2.1.5 3.3.1.2.4	Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949	Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs		Politique Droits Humains
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014			
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957			
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973			
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			

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 Md€ et 1,45 Md€ Covivio Hotels) 100 % vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 64 % de sa dette totale (vs. 57 % en 2023).

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.

À fin 2024, 4,1 Md€ (3,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée) d'actifs hôteliers sont éligibles à ce *Green Financing Framework*. Covivio Hotels envisage d'accroître cette part, notamment grâce au travail d'amélioration continue de la qualité de son patrimoine et a financé 5,1 M€ de Capex d'efficacité énergétique en 2023 dans le cadre de ce Framework.

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 notes 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 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 est publié sur le site Internet de Covivio, ainsi que dans le présent document aux chapitres 3.6.1, 3.6.2. 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).

Indicateurs d'impact du portefeuille *Green Bonds Hotels*

Le portefeuille éligible au *Sustainable Financing Framework* de Covivio Hotels s'élève à 4,1 Md€ (3,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : France (37 %), Allemagne (25 %), UK (14 %), Italie (9 %), autres pays européens (26 %). Avec 2 Md€ (1,6 Md€ nets) d'actifs alignés à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie européenne (exclusivement pour l'activité 7.7 d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers), Covivio Hotels peut ainsi couvrir 100 % de ses émissions (soit 1,45 Md€) avec des actifs alignés (critère de contribution substantielle, DNSH et garanties minimales conformément à son *framework*).

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	99,8 % <i>Green Building</i> /0,2 % <i>Energy performance</i>
Répartition des fonds par type de financement	99,8 % refinancement/0,2 % financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	207 181 MWh _{ef} - 168 kWh _{ef} /m ² /an 42 % d'électricité verte
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	295 141 MWh _{ep} - 239 kWh _{ep} /m ² /an
Production d'énergie solaire	18,3 MWh
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	23 092 teqCO ₂ - 18,7 KgeqCO ₂ /m ² /an
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	- 7,6 %, soit un gain de 1 982 teqCO ₂ /m ²
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de <i>benchmark</i> - IndexESG Deepki)	30 680 teqCO ₂
Consommation totale d'eau et intensité	1,6 million de m ³ - 1,38 m ³ /m ² /an
Production de déchets et taux de recyclage	4 544 t - 36 % de recyclage Taux de couverture : 48 %
Accessibilité aux transports en commun	100 % à moins de 500 m des transports en commun
Taux de certification environnementale	99,9 % en incluant les labels hôteliers
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	49 %, soit 2 Md€ (1,6 Md€ nets) permettant ainsi de couvrir 100 % du montant des émissions vertes de Covivio Hotels
Investissements directement liés à l'amélioration de la performance énergétique du parc (activité 7.3 de la taxonomie)	5,1 M€

La liste des actifs éligibles est disponible en section 3.5.2.

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 [2024]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence	
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles <i>via</i> 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 : 35,7 %	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 ⁽¹⁾)	Énergie : 3.2.15 Carbone : 3.2.13.

(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 Immobilier 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), 3.3.2.2.2 (Droits Humains).

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet.

3.3 Informations sociales

3.3.1 Effectif propre (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter 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. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droits Humains.

Les conditions de travail, la diversité et l'égalité des chances, le respect des droits du travail et des Droits Humains, ont été notés comme un seul enjeu pour l'analyse de la matérialité de Covivio Hotels. Ils sont présentés séparément ci-dessus afin de faciliter la lecture.

ESRS S1 – CONDITIONS DE TRAVAIL	
Description et mots clés	Bien-être au travail / Qualité de vie au travail / Équilibre entre vie professionnelle et vie privée Dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail
Principaux Impacts	Impact sur les relations de travail en cas de difficultés d'organisation opérationnelle (gestion des horaires, charge de travail, absentéisme) Impact sur la santé / sécurité des salariés liés à des environnements de travail parfois exigeants et sur le stress au travail
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux Risques	Risque Santé/ Sécurité :accidents de travail (chutes, coupures, brûlures en cuisine)/ maladies professionnelles Risque financier : coûts de recrutements additionnels 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
Principales opportunités	Continuité d'activité Marque employeur
Matérialité	Matériel
ESRS S1 – DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES	
Description et mots clés	Discrimination, inclusion, égalité hommes/femmes
Principaux impacts	Impact sur le bien être des salariés touchés. Impact limité à l'échelle de Covivio Hotels compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque financier : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Risque réputationnel en cas de pratiques discriminatoires.
Matérialité	Matériel
ESRS S1 – RESPECT DES DROITS DU TRAVAIL ET DROITS HUMAINS	
Description et mots clés	Travail forcé, travail des enfants Respect des données personnelles des salariés
Principaux impacts	Impact limité en fréquence mais qui pourrait avoir un impact important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles) Impact très faible de Covivio Hotel sur le travail forcé et le travail des enfants car ses hôtels sont situés dans le territoire européen.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque financier et / ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation
Matérialité	Matériel

3.3.1.1 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur (S1-1)

Covivio Hotels est un acteur majeur du secteur hôtelier, reconnu pour l'excellence du service et la satisfaction de ses clients. Les hôtels détenus en murs et fonds sont exploités par des gestionnaires et des opérateurs différents. 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.

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle de Covivio. Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio et sa filiale s'emploient au quotidien à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent leurs équipes puissent développer tout leur potentiel.

Identifié comme risque RSE majeur à l'issue de la cartographie des risques RSE de Covivio, l'enjeu « Compétences/Attractivité/Diversité » (ESRS 2, section 3.1.2.2.5) couvre les différents aspects liés à l'importance, pour la pérennité du modèle de Covivio, de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d'égalité et d'inclusion fortes.

Les métiers de l'hôtellerie requièrent non seulement une expertise technique, mais également des compétences relationnelles et une capacité d'adaptation face à une clientèle internationale aux attentes variées. Attirer et fidéliser les meilleurs talents dans un environnement marqué par une forte saisonnalité et une concurrence croissante demande une approche proactive. Cela passe par des politiques innovantes de recrutement, des parcours de formation adaptés aux besoins des collaborateurs et des opportunités d'évolution interne favorisant l'engagement. La flexibilité et la reconnaissance des efforts, notamment durant les périodes de forte activité, sont également essentielles pour construire un collectif soudé et performant.

L'étude double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.1) a mis en évidence ces enjeux sociaux forts, tenant à des spécificités métiers. C'est en particulier le cas de l'enjeu « S1-Effectifs propres Conditions de travail, Diversité – Droits Humains », qui prend un relief particulier dans le secteur hôtelier.

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 différents cas recensés sur le portefeuille, et relatés dans le document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio Hotels ou celui du Groupe.

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

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 indirects :** 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, 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.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio Hotels pour les collaborateurs de son siège social, se décline de celle de Covivio. Elle s'articule autour de quatre champs d'actions qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2020-2025 détaillés dans ce chapitre, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux ;
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations ;
- un management exemplaire et proche des équipes ;
- un dialogue social transparent et constructif.

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 :

- L'égalité, la diversité et l'inclusion : WiZiU est fermement engagé à promouvoir l'égalité femmes/hommes, à valoriser la diversité et à cultiver une culture inclusive où chaque collaborateur, quelles que soient ses origines ou différences, trouve sa place et contribue pleinement à l'aventure collective.

- Un cadre de travail humain et enrichissant : WiZiU met un point d'honneur à offrir à ses collaborateurs un environnement où le respect, la collaboration et le bien-être sont des priorités. WiZiU s'attache à développer un cadre de travail épanouissant qui favorise la créativité et la performance.
- Une gestion proactive des carrières et des compétences: la politique de recrutement adopte des approches innovantes, intégrant des outils digitaux performants pour identifier les meilleurs talents. WiZiU investit dans des programmes de formation sur mesure et un accompagnement constant, permettant à chacun de construire une carrière riche et évolutive au sein de l'entreprise.
- La stabilité et la reconnaissance ; les contrats de travail stables sont privilégiés avec plus de 90 % de l'effectif en CDI. Les performances sont valorisées par des politiques de rémunération justes et transparentes.

Ces axes placent l'humain au cœur de la stratégie de WiZiU, pour bâtir une organisation résiliente et innovante, capable de relever les défis du secteur hôtelier tout en répondant aux aspirations des équipes.

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. Les politiques sociales de Covivio Hotels s'attachent à les dépasser dans la mesure du possible.

Si certains sujets sont traités localement par les gestionnaires de Covivio Hotels (recrutement, négociation d'accords, etc.) en tenant compte des pratiques et réglementations locales, de nombreux autres portent des objectifs et des valeurs partagées. Ainsi, les valeurs portant sur la diversité, le dialogue social, la qualité de vie au travail, la prévention de la discrimination, le développement personnel, sont partagées dans l'ensemble des établissements.

Covivio Hotels n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2024 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2025.

3.3.1.1.1 Enjeux liés aux compétences et à l'attractivité

Covivio Hotels exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences ainsi qu'à l'attractivité ont été identifiés dans le cadre de l'analyse de double matérialité comme des sujets majeurs pour le développement de ses activités.

Les risques associés au capital humain sont liés à d'éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer et retenir les talents ; à un défaut d'évolution des compétences en place en cas de manque d'investissements en matière de formation ; à des troubles psycho-sociaux (mal-être au travail, maladies professionnelles) s'ils n'étaient pas prévenus et le cas échéant traités ; ou encore à des pratiques discriminatoires en cas d'absence de sensibilisation et de mécanismes d'alertes, induisant un fort risque de réputation.

3.3.1.1.1.a Une politique de recrutement adaptée aux enjeux du secteur hôtelier

La politique de recrutement accompagne la stratégie et l'évolution du modèle d'affaires des hôtels détenus en murs et fonds. Le processus de recrutement présente un tronc commun dans l'ensemble des hôtels en murs et fonds. Les entretiens personnels ont lieu systématiquement sur place et permettent d'évaluer les compétences techniques et non techniques des candidats, ainsi que leur adhésion aux valeurs de l'entreprise. En Allemagne, une journée d'essai est souvent organisée pour vérifier les compétences pratiques des candidats avant de leur proposer une offre d'emploi adaptée.

Les critères de sélection incluent des compétences techniques spécifiques, une expérience pratique en adéquation, ainsi que des compétences non techniques telles que la communication, la capacité à travailler en équipe ou la recherche de solutions. Les gestionnaires chargés du recrutement apportent une attention croissante aux *soft skills* des candidats (aptitudes comportementales). Même s'ils restent importants, les diplômes tendent à prendre moins de place dans le processus de recrutement. Les compétences linguistiques en anglais sont également requises. De plus, les candidats doivent faire preuve de flexibilité, les horaires de travail étant variables en semaine et le week-end.

WiZiU : l'utilisation d'outils informatique pour améliorer les process de recrutement

La politique de recrutement de WiZiU repose sur une gestion centralisée et harmonisée grâce à l'utilisation d'un système ATS (*Applicant Tracking System*). Ce dispositif permet de centraliser l'ensemble des offres d'emploi, garantissant ainsi une harmonisation des contenus et une visibilité accrue. En s'appuyant sur des offres d'emploi standardisées, la cohérence de la communication et l'alignement des différents hôtels, dans un contexte de gestion multimarque, sont renforcés. Ce dispositif a significativement amélioré l'efficacité en matière de recrutement, comme en témoignent les résultats : le ratio de huit candidatures par offre en 2022 est passé à 23 en 2023, puis à 44 en 2024.

Au-delà des chiffres, cette approche vise à optimiser l'expérience candidat tout en simplifiant les processus pour les managers recruteurs. L'ATS offre une interface intuitive permettant de suivre chaque étape du recrutement, de la publication des offres à l'intégration des talents. Ce système favorise également une prise de décision éclairée, en s'appuyant sur des indicateurs clairs et des données consolidées. Cet outil permettra d'améliorer l'efficacité des échanges avec les candidats, tout en favorisant des décisions de recrutement justes, objectives et éclairées. En 2025, la priorité sera d'élaborer un guide d'entretien structuré et de renforcer la formation des managers au recrutement. En adoptant cette méthode structurée et moderne, WiZiU met en place de bonnes conditions pour attirer les meilleurs talents, tout en cultivant l'agilité et l'innovation dans ses pratiques de recrutement.

En 2024, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente une faible part des effectifs :

- 4 % pour WiZiU ;
- 12 % pour les autres gestionnaires des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels.

La part des CDI de 89 % pour WiZiU et de 73 % pour l'ensemble des salariés des hôtels de Covivio Hotels montre l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement de l'entreprise.

Effectifs de Covivio Hôtels en 2024 :

WiZiU : 583 salariés ;

Autres gestionnaires des hôtels en murs et fonds : 986 salariés ;

Siège social de Covivio Hotels : 19 salariés.

Le tableau de la section 3.3.1.5.1 présente les différents indicateurs sociaux des salariés des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels. Les indicateurs sociaux des salariés du siège de Covivio Hotels sont présentés au chapitre 3, section 3.3.1.5.2 du document d'enregistrement universel de Covivio.

Procédure de recrutement concernant les salariés corporate de Covivio Hotels

Pour les salariés du siège social de Covivio Hotels, c'est la procédure de recrutement du Groupe qui est déployée. Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais est inclus dans le processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire.

Les étapes du processus de recrutement :



En 2024, Covivio Hotels a recruté 282 salariés en CDI dont 181 au niveau de WiZiU.

À son arrivée, un livret d'accueil est remis à chaque collaborateur. Ce fascicule regroupe les informations clés concernant la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.). Une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier et un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général.

Procédure de recrutement dans les hôtels exploités par WiZiU

La stratégie d'attraction des talents inclut l'utilisation des réseaux sociaux pour communiquer directement avec eux, et la transparence dans les processus de recrutement.

Pour les salariés des hôtels (métiers d'accueil, restauration, ménage...), les besoins en recrutement sont étudiés au niveau de chaque établissement et arbitrés selon les évolutions des activités du site.

Les procédures de recrutement de WiZiU sont adaptées en fonction des postes à pourvoir, afin d'assurer une évaluation pertinente et efficace des candidats.

- Pour les postes opérationnels, 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 un poste 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.

Dans chaque pays où Covivio Hotels détient des actifs en murs et fonds, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier, notamment pendant la période d'intégration. La procédure d'intégration n'est pas uniforme car elle dépend de l'opérateur de l'établissement. Néanmoins, quelle que soit l'enseigne, certaines étapes sont obligatoires. Par exemple, dans tous les parcours d'intégration, soit une journée d'intégration, soit un rendez-vous individuel est organisé pour présenter les informations clés de l'hôtel. Ces journées ou rendez-vous d'intégration sont essentiels, notamment pour la présentation des marques sous lesquelles sont opérées les établissements à travers leur contrat de franchise. C'est aussi une obligation demandée par le contrat de franchise.

3.3.1.1.1.b Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents

Nouer des partenariats avec les écoles

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 la marque employeur. 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.

Hôtel Westin de Leipzig

L'établissement a initié des partenariats avec les écoles locales. Il a mis en place une coopération avec la ville de Leipzig pour des stages étudiants. Il participe également à la « Nuit de la formation » de Leipzig, événement annuel dédié à l'orientation professionnelle et à la formation. Organisée par diverses institutions éducatives et entreprises locales, cette soirée permet aux jeunes, aux étudiants et aux personnes en reconversion professionnelle de découvrir les opportunités de formation et d'apprentissage disponibles dans la région.

Diminuer le turnover

Le turnover dans l'hôtellerie est important, influencé par plusieurs facteurs :

- les conditions de travail sont souvent exigeantes, avec des horaires irréguliers incluant les soirées, les week-ends et les jours fériés ;
- la saisonnalité joue également un rôle important, surtout dans les régions touristiques où l'emploi est souvent saisonnier, contribuant ainsi au turnover ;
- les nouvelles générations, moins attachées à une entreprise, préfèrent multiplier les expériences professionnelles, ce qui augmente le taux de turnover ;
- l'environnement de travail peut être stressant à certains moments ;
- la rémunération dans le secteur, bien que compétitive, peut sembler moins attractive comparée à d'autres ;
- l'ère post-Covid-19 a vu un exode important de talents du secteur, accentuant encore davantage le phénomène de turnover.

Pour atténuer ce phénomène, Covivio Hotels met en place des stratégies adaptées, améliorant les conditions de travail. Par ailleurs, les hôtels exploités par WiZiU sont peu exposés aux saisonnalités, étant implantés dans des grandes villes européennes, peu sujettes à de fortes variations.

Le turnover des départs CDI atteint 33% sur l'ensemble des actifs détenus en murs et fonds par Covivio Hotels et 34,1% pour WiZiU.

3.3.1.1.2 Assurer le développement des compétences

3.3.1.1.2.a Une politique de formation en appui de la stratégie

Covivio Hotels accorde une importance primordiale à la formation et au développement de ses employés, en estimant que la qualité du service offert à ses clients repose sur les compétences et le bien-être de son personnel. Le développement des *soft skills* en complément des formations métiers s'ancre un peu plus chaque année dans la stratégie de développement des compétences à l'échelle européenne. Chaque établissement définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels.

La politique de formation mise en place par Covivio Hotels vise à créer un environnement propice à l'apprentissage continu et à l'évolution professionnelle, tout en répondant aux exigences spécifiques du secteur hôtelier. Sa stratégie de formation se concentre sur plusieurs axes principaux de formations :

- service client : techniques d'accueil et de communication, gestion des plaintes et satisfaction client ;
- gestion et leadership : management d'équipe, développement des compétences en leadership ;

- techniques : 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, développement des compétences interpersonnelles.

Au siège de Covivio Hotels, des réunions sont organisées au niveau Groupe annuellement avec chaque directeur d'activité afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations pour permettre aux collaborateurs de monter en compétences. Les *People Reviews* menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis, les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

0,9 % du montant total de la masse salariale de WiZiU ont été consacrés à la formation en 2024.

Le temps de formation moyen est de 9 heures/salarié.

Déploiement des formations dans les hôtels

Les hôtels étant des établissements recevant du public (ERP), ils sont soumis à des réglementations techniques 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 (SST), 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. 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.

Le taux de formation est de 93 % en 2024 pour l'ensemble des salariés des actifs en murs et fonds de Covivio Hotels (82 % pour WiZiU).

3.3.1.1.2.b Une gestion des carrières intégrée et dynamique

Les entretiens annuels

Dans la majeure partie des établissements de Covivio Hotels, des entretiens annuels sont organisés. Ces évaluations visent à fournir un cadre clair et détaillé pour échanger sur :

- l'évaluation de la performance annuelle ;
- les objectifs et les attentes de l'employeur ;
- les perspectives d'avenir et d'évolution pour le salarié ;
- la satisfaction de l'employé et son ressenti.

Ces entretiens annuels permettent à Covivio Hotels de soutenir le développement professionnel de ses collaborateurs, d'améliorer les performances globales et de renforcer la satisfaction et la rétention des talents au sein de l'entreprise.

WiZiU a mis en place en 2024, un nouveau processus d'évaluation annuelle qui se déroule sur une plateforme numérique. Les échanges sont organisés en deux parties :

- la première se concentre sur les compétences comportementales telles que la collaboration, l'orientation client et l'organisation ;
- la seconde partie porte sur des objectifs spécifiques : trois pour les employés et cinq pour les managers. Chaque employé a trois entretiens par an.

Chez WiZiU : 96,5 % des collaborateurs ont bénéficié d'un entretien annuel de performance avec leur manager en 2024

Pour les équipes du siège social de Covivio Hotels, des *People Reviews* sont organisées chaque année. Il s'agit de réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs de la société et du marché de l'emploi associé. En 2023, une *People Review* des jeunes talents français de moins de 30 ans a été réalisée, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du manager direct et du membre du Comité de Direction de rattachement. Une nouvelle édition est programmée pour 2025. Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peuvent justifier un report de l'entretien.

Les entretiens professionnels

La direction RH de WiZiU a piloté en 2024 le déploiement d'un nouveau process pour les entretiens professionnels dans ses hôtels, ceci afin de fiabiliser leur organisation ainsi que leur suivi. Ainsi dès 2025, les entretiens sont digitalisés et un lien est effectué avec les plans de formations définis au sein de chaque établissement, selon leurs besoins.

En France, contrairement à l'entretien individuel annuel qui n'est pas obligatoire, un entretien professionnel est obligatoire au minimum tous les deux ans. Pour les salariés du siège de Covivio Hotels, depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne. Le document d'enregistrement universel de Covivio offre un schéma présentant le dispositif de gestion de carrières pour les salariés du siège.

3.3.1.1.3 Retenir les talents

3.3.1.1.3.a Favoriser l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle

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.

- Pour plus d'informations : ESRS S1, section 3.3.1.1.3.a du document d'enregistrement universel de Covivio.

En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété, avant l'accouchement, d'un congé pathologique de 14 jours, avec maintien du salaire à 100 %. Depuis le 1^{er} juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours avec maintien du salaire à 100 % pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux 3 ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100 % des parents faisant ce choix retrouvent leur poste au terme de leur congé parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées.

WiZiU va déployer en France de nouvelles initiatives à partir de 2025 :

- prise en charge de la part employeur mutuelle à hauteur de 75 % ;
- mise en place d'une prime d'ancienneté, fidélité. (WiZtrust) ;
- mise en place d'une prime de cooptation. (WiZconnect) ;
- augmentations individuelles (en plus de celles conventionnelles) ;
- attention pour chaque collaborateur lors de son anniversaire ;
- suppression de la notion d'un an d'ancienneté pour les jours fériés garantis et les journées « enfant malade » ;
- acquisition de 2,5 jours de congés payés en maladie (la législation est à 2) ;

3.3.1.1.3.b Rémunérer les performances et faire face à l'inflation

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.).

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.

Au niveau de WiZiU, les ressources humaines mettent en place en interne une harmonisation des pratiques et égalités salariales.

3.3.1.1.4 Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie au travail

Covivio Hotels accorde une importance majeure à l'application des huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses différents gestionnaires : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Chaque année, les accidents du travail constatés concernent principalement des incidents de trajet domicile/travail et un certain nombre de blessures sur le lieu de travail. La plupart des accidents concernent des mouvements inadéquats, des chutes et des coupures, ainsi que quelques brûlures. Ces incidents sont généralement liés à la nature physique du travail dans l'hôtellerie.

Le document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) est mis à jour chaque année. Il permet d'identifier les risques en termes de santé et sécurité, notamment les risques psychosociaux, gestes et postures, etc. et le cas échéant conduit à la mise en place de plans d'action correctifs.

Par ailleurs, les travaux de modernisation des immeubles et l'aménagement de ceux-ci sont l'occasion d'améliorer les conditions de travail. C'est le cas avec la rénovation de salles de pause, le recours (en Allemagne) à des bureaux à hauteur réglable pour éviter ou réduire les douleurs dorsales, contribuant ainsi à un environnement de travail plus ergonomique et confortable.

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. Cette innovation permet de réduire les sollicitations physiques des femmes de chambre. Elles peuvent faire les lits à la hauteur qui leur convient, plus besoin de se baisser. Le passage de l'aspirateur est également simplifié. Ce déploiement a permis de d'améliorer le quotidien et d'agir sur la réduction des douleurs liées aux positions de travail.

Le taux d'absentéisme est de 6,6% pour l'ensemble des hôtels détenus en murs et fonds en 2024.

Le taux d'accident du travail est de 11,6% pour 2024.

La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations HO-B0 (1) pour l'ensemble des collaborateurs de Covivio confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. Le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) a été revu en 2024 avec les élus du CSE, et intègre l'ensemble des risques de santé et de sécurité potentiels pour les salariés et prestataires de Covivio. Il est partagé avec la Médecine du travail et est revu tous les ans pour intégrer d'éventuels nouveaux risques.

Les règles et équipements de sécurité sur les chantiers sont définis dans les procédures selon les standards légaux en vigueur. Ils font l'objet de formations et d'actions de sensibilisation régulières. Les déplacements sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays. En 2024, aucun accident n'a été générateur de handicap et aucun décès n'a été reporté.

3.3.1.2 Déploiement de la politique Droits Humains auprès des salariés (S1-1 EU Law)

Au-delà des lois et règlements s'appliquant dans chaque pays où il opère, et conscient de l'impact que ses activités peuvent avoir, Covivio Hotels s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains internationalement reconnus au sein de ses métiers et auprès de sa chaîne d'acteurs. Le Groupe Covivio est signataire du Pacte Mondial et en applique les 10 Principes ainsi que les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, Covivio est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine. Les Droits Humains constituent donc un enjeu significatif pour Covivio Hotels dans l'exercice de ses activités, comme le montre l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2). Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences, via sa Fondation d'entreprise (ESRS S3, section 3.3.3.2.1).

En 2024, le Groupe Covivio a formalisé sa politique de Droits Humains. Cette politique constitue un engagement global du Groupe en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services.

En interne : elle s'applique auprès des salariés et des non-salariés ayant un contrat de travail direct ou indirect avec le Groupe (section 3.3.1.1), dans ses différents pays d'implantation, où les Droits Humains font l'objet de réglementations très encadrantes, que Covivio s'attache à dépasser.

En externe : conscient de son rôle et de sa responsabilité au cœur de sa chaîne de création de valeur, Covivio accorde une place fondamentale aux Droits Humains dans ses relations avec différentes parties prenantes. Cela s'exprime dans le cadre de ses activités, notamment auprès de ses fournisseurs.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords collectifs, etc.) en tenant compte des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres thèmes véhiculant des objectifs et des valeurs partagés à l'échelle du Groupe font l'objet d'un déploiement similaire dans les pays d'implantation. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio. Cette politique est portée à la connaissance de tous les collaborateurs des sièges sociaux du Groupe.

Covivio Hotels partage la Politique Droits Humains du Groupe au sein de ses hôtels gérés en direct, et reconnaît l'importance des Droits Humains dans ses opérations. L'entreprise s'engage à garantir notamment des conditions de travail justes et équitables pour tous ses salariés en leur faisant bénéficier de salaires décents, d'horaires de travail raisonnables, et d'un environnement de travail sûr et sain. Covivio Hotels veille également à ce que toutes les formes de discrimination soient éliminées, que ce soit sur la base de la race, du genre, de l'orientation sexuelle, ou de toute autre caractéristique personnelle.

Pour sensibiliser aux enjeux relevant des Droits Humains, les salariés bénéficient de formations pour les alerter sur les signaux susceptibles de révéler une traite d'êtres humains. Plusieurs enseignes partenaires déploient des politiques de Droits Humains. Certains établissements, comme le RBL en Allemagne, effectuent une sensibilisation dès l'intégration d'un nouveau salarié.

3.3.1.2.1 Engagement auprès des salariés

Charte Éthique

La Charte Éthique de WiZiU est remise à chaque nouvel employé lors de son embauche. Elle est accompagnée d'une vidéo à but pédagogique. Celle-ci est également disponible sur le tableau de bord du système d'information des ressources humaines. Sur les autres actifs détenus en murs et fonds, ce sont les chartes éthiques des enseignes qui s'appliquent.

S'agissant des salariés du siège de Covivio Hotels, c'est la Charte Éthique du Groupe qui s'impose (ESRS G1, section 3.4.2.2 du document d'enregistrement universel de Covivio).

Mesures visant à fournir des recours en cas d'impact sur les Droits Humains

Un dispositif d'alerte a été mis en place par WiZiU. Ce dispositif interne est destiné uniquement aux collaborateurs de WiZiU. Il dispose d'une adresse mail dédiée. Ce dispositif garantit la protection des donneurs d'alerte, conformément aux dispositions prévues par la loi Sapin 2. Il est complémentaire des autres canaux de communications existants.

(1) L'habilitation électrique HO B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

Le dispositif d'alerte du Groupe est mis à la disposition de ses collaborateurs et de l'ensemble des parties prenantes. Si un membre du personnel, salarié ou non salarié constate une atteinte aux Droits Humains, le concernant ou visant un autre collaborateur, il peut signaler le fait en recourant à la procédure d'alerte. Diffusée et expliquée en interne à l'échelle européenne, elle est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via le site Internet de Covivio. En outre, mention en est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1). Celle-ci permet notamment de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte.

- Pour plus d'informations : ESRS G1, section : 3.4.2.4.

3.3.1.2.2 Une politique Droits Humains alignée sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Dans sa Politique Droits Humains, Covivio précise que certains engagements concernent plus particulièrement l'activité hôtelière gérée en direct, comme la lutte contre la traite des êtres humains et l'exploitation sexuelle. Sur ce point, Covivio condamne et prohibe toute forme de trafic d'êtres humains, l'exploitation sexuelle ou la pédophilie dans les hôtels dont il a la gestion directe.

Pour aller plus loin, WiZiU a choisi d'élaborer sa Charte Éthique en complément de celle du Groupe, afin de renforcer ces dispositions liées à l'activité hôtelière. Chaque directeur d'établissement est responsable de la bonne connaissance et de la bonne application de la Charte Éthique.

- Pour plus d'informations sur la Charte Éthique de WiZiU : ESRS G1, section 3.4.2.2.

3.3.1.2.3 Prévention des accidents de travail

Le détail de la politique mise en place par Covivio pour prévenir les accidents de travail est détaillé à la section 3.3.1.4.

Le Groupe Covivio se fixe pour objectif qu'aucun salarié ne soit victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail.

3.3.1.2.4 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Partenariats en faveur de la diversité

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. En Allemagne des partenariats sont mis en place avec plusieurs associations comme :

- Pink Pillow Berlin Collection : cette initiative regroupe des hôtels LGBTQ+ friendly à Berlin. Elle vise à offrir un accueil inclusif et chaleureux à tous les visiteurs, tout en soutenant activement la communauté locale ;

- Frauenkulture e. V. : centre socioculturel à Leipzig qui promeut l'égalité, la démocratie et la tolérance à travers des projets artistiques et culturels, des ateliers, et des événements, tout en offrant un espace de rencontre et de soutien pour les femmes et les filles ;
- Orange day. Les Orange Days « No Violence Against Women » : campagne mondiale annuelle de 16 jours consécutifs visant à sensibiliser et à mobiliser des actions pour mettre fin à la violence contre les femmes et les filles.

Également au niveau du Groupe, 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. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : 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, une race, 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.

En matière de recrutement au sein de la Direction de Covivio Hotels, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Tous les processus de recrutement doivent présenter 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 trois ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning est diffusé à tous les managers recruteurs.

Égalité hommes-femmes

Covivio a signé la Charte de la Diversité⁽¹⁾ en 2010 et le Pacte Mondial⁽²⁾ en 2011. Sa politique RH s'inscrit dans les objectifs de ces accords. Une analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier est périodiquement réalisée.

WiZiU a mis en place un accord sur l'égalité entre les hommes et les femmes en 2024. Des mesures ont été adoptées afin de faire progresser le nombre de femmes aux postes stratégiques de l'entreprise. Leur nombre est en progression sous l'effet des recrutements effectués en 2024. Cette impulsion a été donnée avec notamment la rédaction d'un guide d'entretien standardisé pour les postes de direction au siège. La formation à cet outil pour les hôtels sera dispensée en 2025.

- Répartition de l'effectif des actifs murs et fonds de Covivio Hotels au 31 décembre 2024 (EPRA Diversity-Emp) :
 - 49 % de femmes et 51 % d'hommes au sein de WiZiU ;
 - 53 % de femmes et 47 % d'hommes au sein des autres gestionnaires.
- Équilibre femme/homme au sein de la population managériale des actifs murs et fonds de Covivio Hotels au 31 décembre 2024 :
 - 31 % des managers sont des femmes et 69 % des hommes au sein de WiZiU ;
 - 48 % des managers sont des femmes et 52 % des hommes au sein des autres gestionnaires.

(1) Principes de la charte : <https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversite/>

(2) <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495-Covivio>

Ex-Aequo pour promouvoir l'égalité des chances entre hommes et femmes

Le document d'enregistrement universel du Groupe Covivio décrit le dispositif d'accompagnement de la progression des femmes en contrats de travail directs au sein du Groupe. Depuis 2017, le programme Ex-Aequo est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité femme-homme, au travers de sondages et de réunions internes d'information ;
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 24 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. En 2024, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, et aucune condamnation n'a été prononcée à l'encontre de Covivio Hotels. Aucune alerte n'a été effectuée en 2024 au sein des établissements gérés par WIZIU.

En France, au niveau *corporate*, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité Social et Economique, 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 mis à disposition sur la plate-forme Covivio Academy. Il a pour objectif d'aider collaborateurs et managers à identifier les agissements sexistes au travail et leurs différentes manifestations, et à réagir en conséquence le cas échéant.

Handicap

À compétences égales, le Groupe Covivio favorise les candidats en situation de handicap. En 2021, le Groupe Covivio a lancé sa première mission handicap. En 2023, cette impulsion a abouti à la signature d'un partenariat avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées⁽¹⁾ (l'Agefiph), avec le soutien du Comité Social et Economique.

Des actions très concrètes ont été déployées au niveau *corporate* en 2024, afin de poursuivre le travail de sensibilisation effectué depuis 2021 : création d'une page dédiée à la Mission handicap sur l'intranet, et mise à disposition de ressources variées ; organisation de conférences sur la santé mentale et la conciliation entre maladie chronique et activité professionnelle ; information sur la RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé), notamment lors du recrutement et de l'intégration ; mise en place d'activités handisport à l'occasion de la SEEPH (Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées) ; organisation d'un marché de Noël.

Sur le périmètre géré par WIZIU, un accord a été négocié sur le handicap pour la période 2023-2025. Cet accord vise à mieux prendre en compte les handicaps dans le processus de recrutement, le maintien dans l'emploi, ainsi que la diversité et l'inclusion. Suite à sa mise en place, le taux d'emploi de personnes en situation de handicap dans les hôtels est passé de 1,1% à 2,2% fin 2024. Des formations sont organisées pour les référents RH et hôteliers, ainsi que des ateliers pour les

managers. Des sessions de sensibilisation sont également déployées pour tous les salariés. Ces initiatives de sensibilisation contribuent à améliorer la compréhension, le soutien et la communication de la politique en matière de handicap. Enfin, des partenariats sont établis avec des sites Internet spécialisés, des ergonomes sont sollicités et des collaborations sont mises en place avec des associations comme l'Arpejeh⁽²⁾. Ces collaborations permettent, par exemple, d'organiser des visites d'hôtels en faveur d'étudiants handicapés.

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.

Seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place, au niveau *corporate*, un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55^e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2024, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 15% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2024, soit 12% de l'effectif 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. Un Compte Épargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permet d'anticiper leur départ en retraite. 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.

(1) Depuis 1987, l'Agefiph soutient le développement de l'emploi et le maintien en poste des personnes en situation de handicap dans les entreprises du secteur privé. Parmi ses actions principales, elle conseille et accompagne les entreprises dans la définition et la mise en œuvre de leurs actions handicap, accorde des aides financières aux entreprises et aux personnes pour compenser le handicap dans l'emploi.

(2) Arpejeh : organisme de soutien et de services aux personnes handicapées à Paris

3.3.1.3 Dialogue social (S1-2)

3.3.1.3.1 Organisation du dialogue social avec les représentants des salariés

La négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux : en 2024, deux organisations syndicales (CFE-CGC et CFDT) sont représentées au sein des salariés des sièges français du Groupe. En 2024, peu de nouveaux accords collectifs majeurs ont été signés : aux accords déjà conclus les années précédentes (et toujours en vigueur) sur la Qualité de Vie au Travail, l'Intéressement aux résultats de l'entreprise et le plan d'épargne, l'Égalité et la Diversité, les Seniors, se sont ajoutés en 2024 un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur, un accord visant à revaloriser l'indemnité d'astreinte, et la mise à jour des accords concernant la couverture frais de santé et prévoyance des salariés. Les délégués du personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions individuelles que sur autorisation de l'État et selon une procédure spécifique. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. La sincérité et la transparence sur lesquels est fondé ce dialogue social permet à Covivio d'être à l'écoute des suggestions des représentants des salariés et d'anticiper, en collaboration, l'évolution des parcours et des attentes de ses salariés.

Les salariés des hôtels détenus en murs et fonds bénéficient de l'accord de branche HCR (hôtel, café, restaurant). 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.

Covivio Hotels ou ses gestionnaires n'ont pas été mis en cause ou condamnés en 2024 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

3.3.1.3.2 Les modes de dialogue et leurs usages (S1-3)

Covivio et ses filiales entretiennent 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.

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux (3.3.1.3.1). 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 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.

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.

Exigence de données complémentaires CSRD

S1-3 – Q33 Évaluation de la connaissance des salariés des processus d'alerte.

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. Aucune alerte n'a été reçue en 2023 et 2024.

Prévention des risques de corruption

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. 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 tout collaborateur 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 d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes.

Un dispositif d'alerte interne a été mis en place par WiZiU (3.3.1.2.1). Destiné uniquement à ses collaborateurs, ce dispositif garantit la protection des donneurs d'alerte, conformément aux dispositions prévues par la loi Sapin 2.

3.3.1.4 Déploiement de la politique sociale (S1-4)

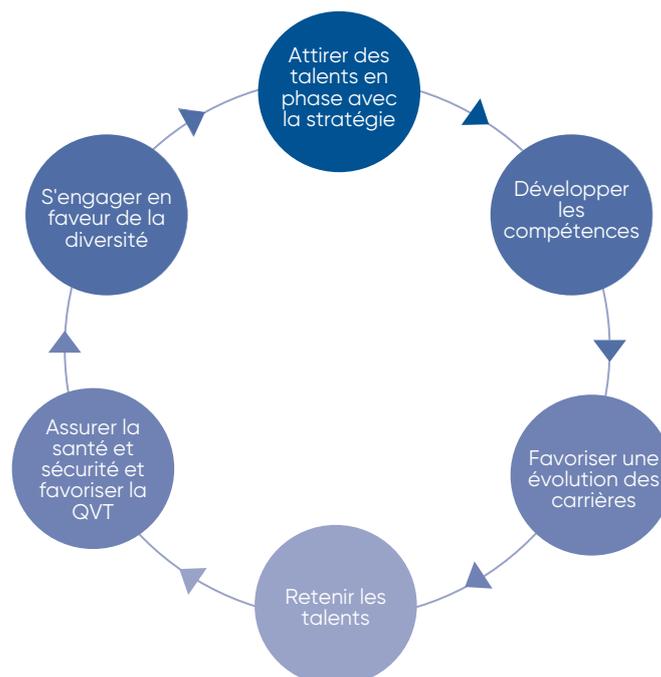
3.3.1.4.1 Une gouvernance RH en phase de consolidation

Chaque gestionnaire local dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. L'ambition est d'homogénéiser les pratiques dans les hôtels détenus en murs et fonds, en particulier en matière de marque employeur et d'intégration, de formation et de développement du management, d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, de qualité de vie au travail, de rémunération et de dialogue social.

3.3.1.4.2 Mesure de l'engagement des salariés

Covivio réalise une enquête de satisfaction des collaborateurs tous les deux ans depuis 2019 : le Baromètre Engagement, réalisé par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens. Son édition 2023 témoigne, avec un taux de participation de 83 %, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun.

Plan d'action RH



L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93 % des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85 % d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le *benchmark* de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du Groupe et dans le management sont maintenues à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+ 15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/ vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'actions par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

WiZiU a inscrit, dans sa feuille de route 2026, la mise en place d'un questionnaire pour les salariés des hôtels en exploitation.

3.3.1.4.3 Plan d'action RH

Le plan d'action RSE 2020/2025/2030 des différentes activités de Covivio Hotels est présenté dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.5. Ce plan d'action détaille les principaux objectifs pluriannuels et leur avancement. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

Le schéma ci-après présente le plan d'action RH pour les salariés directs de Covivio Hotels.

3.3.1.4.4 Les ressources mises en place pour déployer le plan d'action

Assurer la santé et la sécurité et favoriser la qualité de vie au travail : la CSSCT ⁽¹⁾ vérifie la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et est informée de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux.

Une politique de recrutement qui soutient la stratégie : les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux *business* pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les People Reviews, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte.

Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du turnover : les équipes RH ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur.

Une gestion des carrières intégrée et dynamique : en 2023, une *People Review* a été réalisée, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs concernés La *People Review* sera renouvelée en 2025.

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 de la diversité	0,2	0,2

3.3.1.5 Métriques et objectifs en matière de politique sociale (S1-5)

3.3.1.5.1 Tableau des indicateurs sociaux (S1-6)

Informations sur les effectifs

		Covivio hotels
		2024
Effectif non- salarié	Nombre d'effectif non-salarié	324
	Stagiaires	36
	Hommes	16
	Femmes	20
	Contrats à heures non garanties	118
	Hommes	58
	Femmes	60
	Intérimaires	167
	Hommes	86
	Femmes	81
	Directeurs exécutifs	3

(1) CSSCT : Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail : Commission créée au sein du Comité Social et Économique (CSE).

	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Autres Gestionnaires		Covivio hotels		Taux de couverture
		2023	2024	2024	2024	%		
Effectif total reporté par genre	Nombre d'employés (CAP Inclus)	583	583	986	1569			100 %
	Hommes	306	297	463	760	48 %		100 %
	Femmes	277	286	524	810	52 %		100 %
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	CDI	516	525	627	1152	73 %		100 %
	Hommes	282	278	297	575	50 %		100 %
	Femmes	234	247	330	577	50 %		100 %
	CDD	34	23	117	140	9 %		100 %
	Hommes	13	8	61	69	49 %		100 %
	Femmes	21	15	56	71	51 %		100 %
	Minijobs (Allemagne)	0	0	84	84	5 %		100 %
	Hommes	0	0	38	38	45 %		100 %
	Femmes	0	0	46	46	55 %		100 %
	CAP	33	35	158	193	12 %		100 %
	Hommes	11	11	66	77	40 %		100 %
	Femmes	22	24	92	116	60 %		100 %
Effectif total reporté par zone géographique	France	508	508	0	508	32 %		100 %
	Hommes	271	262	0	262	52 %		100 %
	Femmes	237	246	0	246	48 %		100 %
	Belgique	75	75	139	214	14 %		100 %
	Hommes	35	35	84	119	56 %		100 %
	Femmes	40	40	56	96	45 %		100 %
	Allemagne	-	-	750	750	48 %		100 %
	Hommes	-	-	333	333	44 %		100 %
	Femmes	-	-	417	417	56 %		100 %
	Irlande	-	-	97	97	6 %		100 %
	Hommes	-	-	46	46	47 %		100 %
	Femmes	-	-	51	51	53 %		100 %
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	537	536	758	1294	82 %		100 %
	Hommes	296	284	381	665	51 %		100 %
	Femmes	241	252	377	629	49 %		100 %
	Temps partiel	46	47	228	275	18 %		100 %
	Hommes	10	13	91	104	38 %		100 %
	Femmes	36	34	137	171	62 %		100 %
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Manager	76	70	124	194	12 %		100 %
	Hommes	49	48	64	112	58 %		100 %
	Femmes	27	22	60	82	42 %		100 %
	Non Manager	507	513	862	1375	88 %		100 %
	Hommes	259	249	417	666	48 %		100 %
	Femmes	248	264	445	709	52 %		100 %
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	203	202	408	610	39 %		100 %
	30-50 ans	261	257	360	617	39 %		100 %
	Plus de 50 ans	119	124	221	345	22 %		100 %



	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Autres Gestionnaires		Covivio hotels		Taux de couverture
		2023	2024	2024	2024	%		
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		Total des départs	-	266	274	540	0 %	100 %
		dont CDD	-	33,8 %	-	160	30 %	100 %
		Turnover CDI + CDD	-	34,1 %	-	-	33 %	100 %
		Turnover CDI	-	45,6 %	-	-	34 %	100 %
		Hommes	-	150	-	285	28 %	100 %
		Femmes	-	116	-	255	25 %	100 %
		Moins de 30 ans	-	149	-	287	28 %	100 %
		30-50 ans	-	92	-	200	19 %	100 %
		Plus de 50 ans	-	25	-	53	5 %	100 %
	Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Emp-Turnover	Total des entrées	-	270	295	565	0 %
401-1		dont CDD	-	33,0 %	-	283	50 %	100 %
		Taux de recrutement CDI	-	35,1 %			24 %	100 %
		Taux de recrutement CDI+ CDD	-	53,1 %			36 %	100 %
		Hommes	-	152		297	29 %	100 %
		Femmes	-	118		268	26 %	100 %
		Moins de 30 ans	-	166		344	33 %	100 %
		30-50 ans	-	79		169	16 %	100 %
		Plus de 50 ans	-	25		52	5 %	100 %

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences

	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Covivio Hotels (yc. WIZIU)		Taux de couverture
		2024	2024	2024	2024	
% du personnel qui a reçu une formation		Total	419	1 456	100 %	
		Taux de formation	82 %	93 %	100 %	
		Hommes	222	706	100 %	
		Femmes	197	748	100 %	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	Emp-Training	Total heures de formations par salarié	8,9	17,4	83 %	
	404-1	Hommes	9,5	16,9	83 %	
		Femmes	8,2	17,8	83 %	
		Managers	10,8	11,8	83 %	
		Non Managers	8,9	22,3	83 %	
% de la masse salariale consacrée à la formation		Total	0,9 %	0,6 %	71 %	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	Emp-Dev	Total	96,5 %	77,4 %	100 %	
	404-3	Hommes	96,8 %	79 %	100 %	
		Femmes	96,3 %	76 %	100 %	

Indicateurs liés à l'accidentologie

	GRI Standards/ EPRA	WIZIU	Covivio Hotels (y compris WIZIU)		
		2024	2024	Taux de couverture	
Taux d'absentéisme reporté par genre		Total	8,3 %	6,6 %	100 %
		Hommes	9,9 %	6,7 %	100 %
		Femmes	6,7 %	6,2 %	100 %
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	H&S-Emp	Total	0,4 %	0,2 %	100 %
		Hommes	0 %	0 %	100 %
		Femmes	1 %	0,3 %	100 %
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Total	15,9 %	11,6 %	100 %
		Hommes	14,3 %	10,4 %	100 %
		Femmes	17,7 %	12,8 %	100 %
		Taux de fréquence	60,17	-	-
		Taux de gravité	2,52	-	-
		Nombre de décès	0	0	100 %

Informations relatives aux salaires

	GRI Standards/ EPRA	Covivio Hotels (y compris WIZIU)		
		2024	Taux de couverture	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Diversity-Pay 405-2	Rapport F/H (hors CAP et suspension) moyenne	- 6 %	100 %
		Rapport F/H (hors CAP et suspension) médiane	- 7 %	53 %
		Rapport F/H manager	- 8 %	96 %
		Rapport F/H non-manager	- 7 %	96 %
Ratio d'équité		Ratio d'équité – Moyenne	0,54	53 %
		Ratio d'équité – Médian	0,51	53 %

Autres indicateurs

	GRI Standards/ EPRA	WIZIU	Covivio Hotels (y compris WIZIU)		
		2024	2024	Taux de couverture	
% des salariés couverts par une convention collective	102-41	100 %	89 %	95,2 %	
% des salariés couverts par des représentants du personnel		100 %	82,4 %	89,2 %	
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	403-1	Total	100 %	67,1 %	100 %
Part des activités en conformité avec des principes reconnus en termes de système de management santé et sécurité		Total	0 %	0 %	52,2 %
Salariés en situation de handicap		Total	2,2 %	1,3 %	100 %
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	Covivio indicator			1	1
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination			0	0	94 %

Au 31 décembre 2024, Covivio Hotels comptait 19 collaborateurs (8 femmes, 11 hommes), tous à temps plein, dont 18 en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels est incluse au chapitre 3.3 du document d'enregistrement universel de Covivio dans le reporting de l'UES France. Sur ce périmètre, le taux de formation s'élevait en 2024 à 94 % avec un nombre moyen d'heures de formation de 12h par collaborateur formé et la part de la masse salariale accordée à la formation était de 3 %. Par ailleurs, 100 % des salariés sont couverts par des accords collectifs et un comité santé/sécurité. Le taux d'accidents du travail pour l'UES est de 1 % tandis que le taux d'absentéisme est de 2,8 %. Enfin, le turnover des départs atteint 10,9 % et le taux de recrutement est à 8,8 % à fin 2024 en raison du dynamisme du marché du travail.

Opération de remembrement avec Accorinvest

Début décembre 2024, Covivio Hotels et AccorInvest ont annoncé la finalisation de l'opération de remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce de leurs hôtels. Sur les 43 hôtels concernés, 14 établissements seront directement gérés par la plateforme opérationnelle WiZiU. Parmi ces 43 fonds de commerce, 19 sont mis en équivalence.

La migration des données RH ayant débuté seulement en décembre (à la finalisation de l'opération), seules les principales données sont disponibles pour ce rapport :

- 613 salariés : 56 % femmes, 44 % hommes ;
- 91 % en CDI, 4 % CDD, 5 % apprentissage, <1 % stagiaires

L'intégration des salariés par les différentes entités reprenant la gestion des ressources humaines liée aux hôtels de ce portefeuille étant en cours à la fin de l'exercice, ils ne sont pas intégrés aux tableaux de reportings sociaux.

3.3.1.5.2 Salaire décent (S1-10)

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Tous les salariés de Covivio Hotels perçoivent un salaire décent. Covivio Hotels, à travers sa politique sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité.

Par exemple, la rémunération moyenne des salariés de WiZiU en France est de 29 711€ en 2024 (29 846€ en 2023). L'entreprise a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les

pratiques sectorielles. Les salaires sont régis par la convention de branche HCR, mais WiZiU s'attache à assurer un salaire décent à chaque salarié.

3.3.1.5.3 Couverture santé et chômage des salariés (S1-11)

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.

3.3.1.5.4 Équilibre vie professionnelle vie privée (congés) (S1-15)

100 % des effectifs (WiZiU, *corporate*, autres gestionnaires) peuvent prendre un congé pour raisons familiales.

Les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. Ils concernent 100 % de l'effectif salarié et non salarié.

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Ils sont communiqués sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et sont accordés sur communication du justificatif sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

3.3.1.5.5 Incidents/plaintes liés au travail et au respect des Droits Humains au sein de son propre personnel (S1-17)

	Nombre en 2023	Nombre en 2024	Observations
Le nombre total d'incidents de discrimination, y compris de harcèlement, signalés au cours de la période de référence ;	1	1	
Le nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux salariés de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations (y compris les mécanismes de réclamation) et, le cas échéant, auprès des points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	1	1	
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	0	

En 2024, Covivio Hotels n'a pas eu de remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre. Il n'y a pas eu non plus d'amendes, de pénalités ou de réparations à payer sur l'exercice 2024.

3.3.1.5.6 Exigence de données complémentaires (S1-16)

(S1-6)	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.
(S1-7)	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
(S1-8)	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 %
(S1-8)	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.
(S1-9)	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
(S1-14)	Couverture Santé et Sécurité de salariés	UES Covivio France (dont salariés Covivio Hotels) : 100 % Périmètre WiZiU : 100 %

3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif. La performance de Covivio et de ses immeubles est en effet tributaire de celles de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio Hotels influe sur et interagit 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 de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse a pu être nourrie de la cartographie des risques RSE liées aux achats réalisés en 2020 (cf. focus ci-dessous). Deux familles principales peuvent ainsi être identifiées :

- **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.

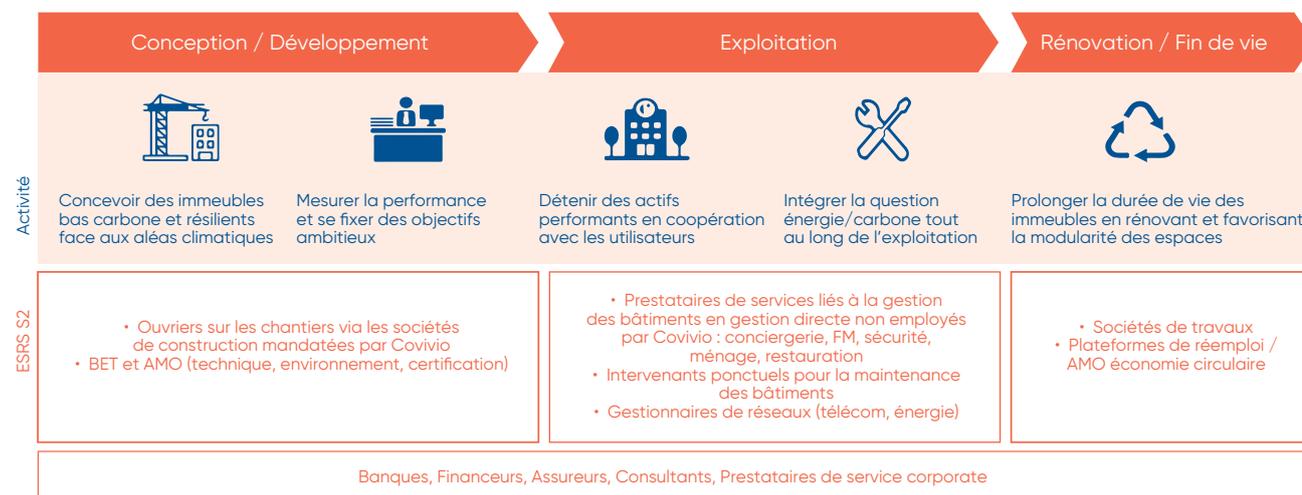
Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre.

Ces deux familles présentent ainsi des impacts et risques plus élevés dans la mesure où :

- le type d'emploi inclus dans ces familles présente des risques Santé – Sécurité et Droits Humains 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 des travaux ou des services visés).

La cotation des IRO sur cet ESRS s'est donc faite au regard de ces éléments.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres travailleurs de la chaîne de valeur ont été identifiés avec des enjeux qui apparaissent moins matériels pour le Groupe, principalement compte tenu du fait que les autres familles de métiers se situent davantage hors site Covivio. Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières ;
- des fabricants de technologies énergétiques ;

- des fabricants de composants électroniques ;
- des fabricants de meubles et des grossistes en équipements.

L'influence du Groupe est en ce cas plus limitée, mais ces prestations sont toutefois couvertes par la politique Achats Responsables. Il en est de même pour les travailleurs des entreprises intervenant auprès de Covivio dans sa sphère corporate, pour les directions juridiques, communication/ évènementiel, RH, finance, etc. La politique d'Achats Responsables est présentée à la section 3.3.2.1.

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio. En effet, s'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : **clients, partenaires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes**, etc.

Méthodologie

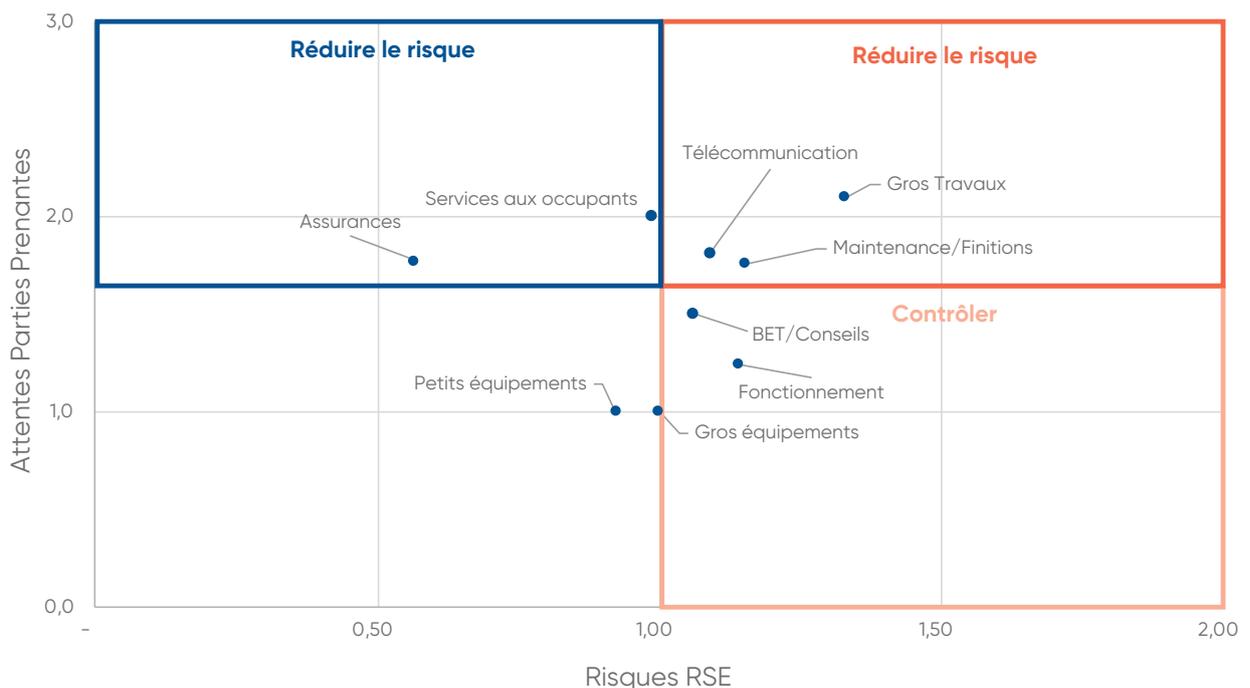
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. 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 :
 - environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO₂, biodiversité, pollution, etc ;
 - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits Humains, 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



3.3.2.1.2 Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Les activités de Covivio s'exercent dans des pays bénéficiant de niveaux de protection sociale élevés et bannissant 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 Ethifinance dans le cadre de sa notation Gaia ⁽¹⁾. Covivio rappelle ces principes et son engagement à respecter les conventions internationales en la matière dans ses différentes publications, et notamment dans sa Charte Achats Responsables.

- Pour plus d'informations sur la politique de Droits Humains : section 3.3.2.2.2.

Covivio étoffe sa politique achats sur les sujets de la traçabilité des matériaux, où le risque du travail des enfants ou forcé est plus important, pour prévenir ce risque sur l'ensemble de la chaîne de valeur de son activité.

Par ailleurs, Covivio bénéficie pour ses principaux fournisseurs de la veille 360 qui fait partie du dispositif Achats Responsables mis en œuvre avec EcoVadis (section 3.3.2.2.1). Cette veille permet d'être informé de l'actualité des fournisseurs, notamment si, par exemple, un litige lié au travail forcé devait survenir chez un fournisseur.

3.3.2.1.3 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

L'analyse de double matérialité menée en 2023/2024 a abouti à l'identification d'impacts et de risques actuels ou potentiels concernant ces catégories de travailleurs.

ESRS S2 – CONDITIONS DE TRAVAIL ET RESPECT DES DROITS HUMAINS SUR LA CHAÎNE DE VALEUR	
Description et mots clés	Bien-être au travail/Qualité de vie au travail Respect du dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail Formations
Principaux impacts	Impact maximal sur le bien-être et la santé/ sécurité des salariés intervenant sur les chantiers et les sites en exploitation Impact sur des besoins importants de reporting ; coordination sur les chantiers Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque lié aux travaux : Risque pénal limité, car la responsabilité pénale relève du constructeur mais il existe un risque réputationnel en cas de diligence jugée insuffisante Risque pour la continuité de l'activité lié aux difficultés de recrutement sur le secteur de la construction Risque lié à l'exploitation des hôtels : Risque réputationnel Risque pénal en cas de discrimination ou de manquement à des Droits Humains
Principales opportunités	Participation au développement de l'emploi local (cf. étude d'impacts socio-économiques ESRS S3) Relation de confiance avec les fournisseurs Attractivité de la marque, réputation
Matérialité	Matériel

Les politiques mises en œuvre pour gérer ces impacts négatifs sont détaillées plus bas. 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 3.3.2.5.2).

Certains travailleurs exercent leur profession dans des activités qui peuvent être considérées comme présentant davantage de risques : travaux de couverture, de réalisation de façade, de surélévation d'immeuble, d'électricité, de démolition... Les contrats souscrits par Covivio auprès des entreprises de travaux encadrent les conditions de sécurité des personnels intervenant sur les chantiers, quelque-soit leur taille. En outre, les chantiers sont encadrés de façon à garantir au mieux la sécurité des personnes. Par exemple, en France le coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé, ou CSPS) « est missionné pour prévenir les risques professionnels associés à la coactivité de plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises (dont certaines sous-traitantes) qui interviennent simultanément ou successivement pendant les phases de conception et de réalisation d'un ouvrage. En phase de conception d'un chantier, le CSPS prévoit l'utilisation de moyens communs (infrastructures,

moyens logistiques et protections collectives). En phase de réalisation et d'exploitation de l'ouvrage, il s'assure de la prise des mesures de sécurité nécessaires » ⁽²⁾.

La période de crise sanitaire du Covid-19 a montré que des chantiers peuvent être stoppés du jour au lendemain en cas de pandémie. Des risques naturels peuvent également interrompre des chantiers (précipitations exceptionnelles, gel, canicule...), de même que des difficultés d'approvisionnement (matières premières, matériaux, équipements, etc.). Par ailleurs, Covivio n'a pas identifié de risques et opportunités découlant des impacts et des dépendances à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

Cas spécifique des contrats de management inversé

Cinq hôtels du portefeuille en exploitation de Covivio Hotels sont opérés en contrat de management inversé : les effectifs sont donc directement rattachés aux gestionnaires et non à Covivio Hotels. Les impacts, risques et opportunités attachés à cette catégorie d'effectifs sont ceux remontés dans l'ESRS1 de Covivio Hotels et les niveaux de politiques et plan d'action attendus sont également les mêmes.

(1) Classification Ethifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

(2) Définition du CSPS : AFNOR Compétence – <https://competences.afnor.org/metiers/coordonnateur-sps-niv-1-2-3>

Principaux indicateurs quantitatifs :

	2024
Effectif	552
H/F	48 % d'hommes et 52 % de femmes
Part de CDI	86 %
Taux de formation	96 %

3.3.2.2 Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

3.3.2.2.1 Politique Achats Responsables

Bénéficier d'une *Supply chain* responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif, tant en termes d'impacts sur la continuité d'activité de Covivio qu'en termes de réputation. La performance de Covivio Hotels et de ses immeubles est tributaire de celle de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique.

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une Politique d'Achats Responsables, lui permettant de veiller à :

- sensibiliser ses acheteurs aux Achats Responsables;
- appliquer un principe de réciprocité envers ses fournisseurs, s'engageant ainsi à respecter les principes énoncés dans cette charte;
- inciter à l'évaluation des conseils et fournisseurs au regard de critères RSE *via* l'évaluation EcoVadis lors des appels d'offres, ainsi que lors de la signature de nouveaux contrats;
- collaborer avec les fournisseurs en faveur du développement durable, *via* des groupes de travail, en coordination avec des associations, ou *via* des travaux de R&D partagés;
- diligenter des enquêtes de probité et de réputation en se réservant la possibilité de mettre fin à toute relation d'affaires avec les fournisseurs dont les comportements ne s'avèreraient pas conformes à l'éthique.

Périmètre de la politique Achats Responsables et sa gouvernance

La politique Achats Responsables de Covivio porte sur les fournisseurs et consultants intervenant pour les activités opérationnelles (développement, rénovation des hôtels) ainsi que ses activités *corporate* (supports), au siège de Covivio Hotels.

Elle est impulsée et supervisée par le service du développement durable de Covivio. L'avancement de ce déploiement est présenté chaque année au Comité RSE qui s'assure de l'atteinte des objectifs.

La politique Achats Responsables de Covivio est fondée notamment sur sa charte éponyme, laquelle fait expressément référence à plusieurs initiatives internationales. Elle impose aux fournisseurs signataires une réciprocité à l'égard de leur chaîne de valeur en termes de respect des Droits Humains. En signant la charte, les fournisseurs de Covivio s'engagent à contrôler et surveiller leur chaîne de valeur sur ces sujets.

En 2024, le dispositif Achats Responsables a été étendu au périmètre des dépenses *corporate* avec une première étape concernant les dépenses des départements 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 achat, 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 leurs 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 (MSC - Marine Stewardship Council) ou de saison, carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés), privilégier les fruits et légumes de saison, mettre en place 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 plats « fait maison », proposer un plat minimum 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⁽¹⁾ ou PEFC⁽²⁾, acheter des articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêt gérées durablement, privilégier les produits dont les compositions sont éco-responsables (produits de nettoyages écologiques).

Pour les hôtels détenus en murs et fonds hors WIZIU, les contrats de gestion intègrent la nécessité de déployer une politique Achats Responsables.

Déploiement de la politique Achats Responsables

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de 3 outils (la Charte Achats Responsables, le questionnaire EcoVadis et la clause RSE ; la section 3.3.2.5.1. présente le détail des outils) et permet de satisfaire un certain nombre :

- d'obligations comme celles issues de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique;
- d'engagements comme le fait de respecter les principes de responsabilité sociétale définis dans le Pacte Mondial des Nations Unies et les intégrer dans les processus d'achats;
- de dispositions prévues pour les certifications comme Green Key ou BREEAM In Use.

(1) *Forest Stewardship Council : label de foresterie durable.*

(2) *Programme for the Endorsement of Forest Certification : certification forestière atteste de la gestion durable de la forêt.*

La Charte des Achats Responsables de Covivio détaille les engagements des fournisseurs sur les Droits Humains :

- 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 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 Humains ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. »

3.3.2.2 Politique Droits Humains

En 2024, Covivio s'est doté d'une politique des Droits Humains, qui s'applique à ses propres salariés ainsi qu'aux travailleurs de la chaîne de valeur, et engage l'entreprise à reconnaître et adhérer aux principes fondamentaux suivants :

- **la Charte internationale des Droits de l'Homme ;**
- **les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE)** à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises ;
- **les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains ;**
- **la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail et les 8 Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) :** liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession ;
- **les dix principes du Pacte Mondial,** dont Covivio est signataire depuis 2011 ;
- **les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU** pour 2030 ;
- **la Charte de la Diversité** dont Covivio est signataire depuis 2010.

Covivio s'engage notamment à appliquer un traitement équitable entre ses parties prenantes.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'a reçu aucun signalement portant sur un cas de non-respect des Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains, de la Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales impliquant des travailleurs de la chaîne de valeur.

De plus, Covivio dispose d'une Charte Éthique qui a pour objectif de définir un ensemble de principes et de règles applicables au Groupe 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 ». Les parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients...) et plus généralement toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, sont invitées à adhérer aux principes édictés par cette charte.

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. Les groupes hôteliers internationaux partenaires de Covivio Hotels présentent leurs politiques en matière d'éthique sur leur site Internet.

3.3.2.3 Approche générale en matière d'engagement, de communication et d'actions de remédiation concernant les politiques mises en œuvre

Covivio s'attache à fournir une communication qui se veut la plus transparente possible autour des sujets relevant des Droits Humains. Fin 2024, Covivio a exprimé sa politique des Droits Humains dans un document consultable sur son site Internet. De même, sa Charte Éthique y est accessible.

Déploiement Politique Droits Humains

Covivio utilise différents outils afin de s'assurer et d'évaluer l'engagement de ses fournisseurs et consultants sur le respect des Droits Humains. Pour aller plus loin dans sa démarche, à partir de 2025, les contrats de travaux vont progressivement comporter des clauses spécifiques aux Droits Humains : « *Le Maître d'Ouvrage est soucieux du respect par l'Entreprise des termes de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur le devoir de vigilance des entreprises en matière de durabilité, en attente de sa transposition en droit interne. Ainsi, l'Entreprise s'engage à faire le nécessaire pour remédier aux incidences négatives sur les droits de l'homme et aux incidences négatives sur l'environnement, qu'elles soient réelles ou potentielles, en ce qui concerne ses propres activités, les activités de ses filiales et les opérations réalisées par ses partenaires commerciaux dans ses chaînes d'activités. À cet effet, l'Entreprise reconnaît sa responsabilité dans l'exercice de son devoir de vigilance en matière de droits de l'homme en recensant, prévenant et atténuant les effets néfastes que pourraient avoir ses activités sur les droits de l'homme et en rendant compte de la manière dont il remédie auxdits effets. L'Entreprise devra éviter d'enfreindre les droits de l'homme et remédier aux incidences négatives sur les droits de l'homme qu'elle aurait pu causer, auxquelles elle aurait contribué ou auxquelles elle serait liée par ses propres activités et celles de ses filiales et par l'intermédiaire de ses relations commerciales directes et indirectes.* »

Des clauses dédiées figurent également dans la Charte des Achats Responsables. L'évaluation réalisée par EcoVadis permet aussi de s'assurer de l'engagement des fournisseurs, en sachant que les Droits Humains ont un poids significatif dans cette évaluation.

À partir de 2025, Covivio Hotels va mettre en place une Direction des Achats sur le périmètre WiZiU. Le dialogue avec les fournisseurs sera renforcé pour, notamment, les sensibiliser aux enjeux RSE et éthique de Covivio.

Mesures visant à aider ou à remédier à des impacts sur les Droits Humains

Des mesures de préventions sont mises en œuvre auprès des partenaires de Covivio travaillant sur ses chantiers afin de s'assurer de la protection des Droits Humains. Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio bénéficie d'un suivi de l'accidentologie. Celui-ci est géré par le coordinateur SST (Santé-Sécurité au travail) et publié dans son Rapport annuel de performance durable. De plus, pour chaque chantier, un coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé) 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.

Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une liste des travailleurs étrangers et la preuve de leurs situations régulières. Pour cela une vérification systématique des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) est réalisée à chaque chantier.

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.

Les politiques achats, en particulier concernant notamment les aliments, les produits d'entretien, la blanchisserie et les textiles, restent fortement attachées aux politiques développées par chaque enseigne, chacune disposant d'une politique Achats Responsables partagée avec 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.

3.3.2.3 Processus de dialogue (S2-2)

Engagement parties prenantes

La clause type et la Charte Achats Responsables incitent les fournisseurs (et donc leurs salariés) à exprimer auprès de Covivio toutes suggestions susceptibles d'avoir un impact positif quant à sa trajectoire carbone, des réductions de consommation d'énergie ou d'eau, ou plus largement une réduction de son empreinte environnementale ou une intensification de ses actions en matière sociétale.

L'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur est réalisé par les représentants légaux des sociétés les employant.

Pour l'activité de construction et rénovation, ce dialogue avec les fournisseurs se concrétise *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 rappelle aux fournisseurs, par lettres d'information, leurs engagements environnementaux afin de renforcer le partage des enjeux RSE.

Covivio ne donne pas directement d'ordres ou d'instructions aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs) de ses chantiers. Néanmoins, en tant que maître d'œuvre, ses contrats indiquent le niveau d'engagement qu'il attend de la part de ses fournisseurs vis-à-vis de leurs salariés. Les mesures prises par Covivio sur ses chantiers sont présentées à la section 3.3.2.2.3.

S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les chartes chantier à faibles nuisances. Par exemple : « si des minorités étrangères travaillent sur le site, les panneaux, notices et livrets sont édités dans les langues de ces minorités ».

La délégation de pouvoirs confie la responsabilité 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.

3.3.2.4 Système d'alerte (S2-3)

Un système d'alerte est à la disposition de l'ensemble des collaborateurs de Covivio et de leurs parties prenantes afin de signaler des incidents avérés ou potentiels concernant :

- tout comportement de fraude, de corruption ou de trafic d'influence ;
- tout cas de discrimination ou de harcèlement moral ou sexuel ;
- tout fait impliquant un danger pour la vie et la santé d'un collaborateur ;
- tout agissement contraire à la Charte Éthique de Covivio.

L'alerte peut porter sur des informations concernant des faits qui se sont produits ou sont fortement susceptibles de se produire. 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. Ce dispositif est public : il est présent sur le site Internet de Covivio : lien procédure d'alerte Covivio (ESRS G1 – section 3.4.2.4)

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, ce qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration des conditions de travail des salariés des fournisseurs.

3.3.2.5 Actions et objectifs (S2-4)

Covivio effectue une veille 360° sur les risques réputationnels de ses fournisseurs, notamment en termes d'intégrité et de probité.

3.3.2.5.1 Plan d'action

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 au questionnaire par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année, avaient également été mis en place.

Certaines marques comme Accor disposent d'une centrale d'achat qui analyse les fournisseurs potentiels selon des critères RSE. Les hôtels exploités sous contrat de management avec des opérateurs hôteliers ont l'obligation contractuelle de passer par leurs centrales d'achats. Pour les contrats de franchise, c'est une incitation qui est organisée.

Depuis 2022, le Groupe a décidé de s'appuyer sur l'expertise d'un tiers indépendant, EcoVadis, pour élargir progressivement le périmètre des évaluations à ses filiales, notamment Covivio Hotels. Ce dispositif permet d'évaluer les fournisseurs avec une information en temps réel, centralisée sur une plateforme, des *benchmarks* sectoriels et le soutien d'une structure internationale comptant 180 experts et ayant déjà évalué plus de 100 000 entreprises à travers le monde.

Une politique Achats Responsables, trois outils

- La Charte Achats Responsables de Covivio promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio. Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses 11 principes RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD de l'ONU pour 2030.
- L'évaluation des fournisseurs est réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis, laquelle couvre 21 critères autour de 4 piliers suivants : environnement, social et Droits Humains, éthique et Achats Responsables. Sont visés, les commandes de plus de 200 K€ HT pour les dépenses du périmètre « immobilier » (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.) et 50 K€ HT sur les périmètres « non immobiliers » ou « *corporate* » (achats réalisés par les services supports et par Wellio). Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndicats de copropriété et les notaires. L'analyse indique les forces et faiblesses des fournisseurs notés, propose des axes d'amélioration en matière RSE et offre également la possibilité de suivre des webinaires de formation sur les sujets RSE.
- Une clause permet de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Une clause relative à la lutte contre la corruption a également été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

Les résultats des évaluations montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens

financiers et humains hétérogènes. Il apparaît que plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte avec maturité. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et obtiennent davantage de labels/certifications, quand les petites entreprises agissent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment QVT, sont globalement pris en compte par les entreprises de toutes tailles, les actions sociétales un peu moins. Il existe aussi beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la *Supply chain* responsable, sont prises en compte.

À fin 2024, au terme d'une troisième année de déploiement progressif, 232 fournisseurs français/allemands/italiens ont été évalués par EcoVadis, auxquels s'ajoutent 21 fournisseurs internationaux (multinationales). Les résultats font ressortir une note moyenne de 64,2/100 sur les 253 fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis se situe à 47,6/100 (en progression par rapport à la notre de 46/100 l'an dernier). La moyenne des fournisseurs de Covivio pour l'activité de construction est de 62,7/100, bien au-dessus de la moyenne EcoVadis pour ce secteur (57,3). En 2024, Covivio a travaillé avec 187 fournisseurs stratégiques, avec un chiffre d'affaire supérieur à 200 000 € (en montant initial lors des appels d'offre en montant glissant pour les autres opérations). Sur les 187 fournisseurs stratégiques, 88 sont notés par EcoVadis.

Globalement, à la fin 2024, les dépenses couvertes par la notation EcoVadis sont de :

- 50 % pour le périmètre *corporate* qui représente les achats liés aux fonctions support ;
- 75 % pour les dépenses du développement tertiaire et résidentiel.

A noter que six des dix fournisseurs les plus importants de l'activité développement sont notés par EcoVadis. Ces six entreprises représentent 70 % des dépenses du développement en 2024.

Enfin, concernant les achats liés à l'exploitation, 43% sont couverts par la notation EcoVadis. En somme, 61% des dépenses en France sont couvertes par la notation EcoVadis.

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.

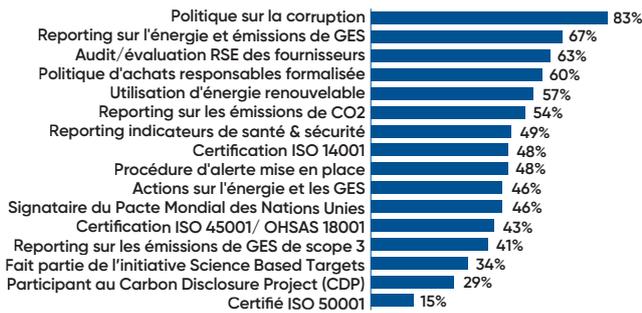
En 2024, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs :

- 83% des fournisseurs ont formalisé une politique sur la corruption (en hausse de 1% depuis 2023), 48% d'entre eux ont mis en place une procédure d'alerte, et près de la moitié reportent sur les indicateurs de santé et de sécurité (en hausse de 35 %).
- Le nombre de fournisseurs recourant à de l'énergie renouvelable a augmenté de 50% (moyenne de tous les secteurs) pour atteindre 57% des fournisseurs. Il est à noter que le nombre de fournisseurs menant des actions sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a baissé de 27%. Néanmoins, la dynamique reste forte pour le secteur de la construction, qui lui progresse de 19% pour les actions sur l'énergie et les GES et de 31% sur les reportings sur l'énergie et les émissions de GES. Le risque environnemental, identifié dans la cartographie des risques, est désormais au cœur des actions RSE des fournisseurs du secteur de la construction.

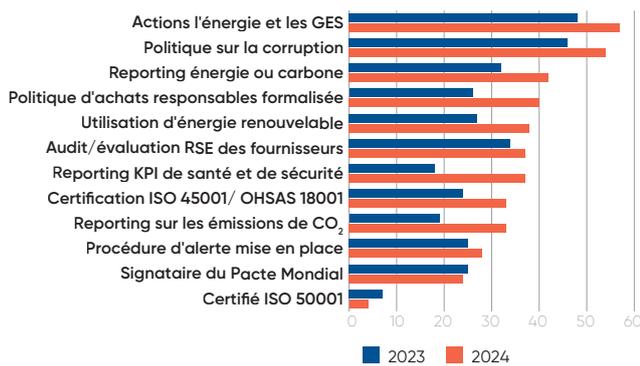
- 63 % des fournisseurs de Covivio mettent en place des audits ou évaluations sur les sujets RSE de leurs fournisseurs afin d'éviter tout risque environnemental et social.
- L'engagement se renforce avec l'augmentation des formalisations de politique Achats Responsables. 60 % des fournisseurs de Covivio évalués par EcoVadis ont une politique d'Achats Responsables formalisée (58 % pour le secteur de la construction). Ceci constitue une progression de 28 % en un an.
- Le poids des fournisseurs signataires du Pacte Mondial se stabilise à 46 %.

La plateforme développée par EcoVadis permet de caractériser les performances par entreprise, par taille d'entreprises, par zone géographique et selon le secteur d'activité. EcoVadis veille également à l'amélioration continue des utilisateurs (entreprises) en proposant la mise en œuvre de plan d'actions correctives, directement via la plateforme. Un grand nombre de rapports sont éditables et les fournisseurs peuvent avoir accès à des modules de e-learning sur différents sujets (en autonomie sur la plateforme) ainsi que des webinars ponctuels organisés par EcoVadis.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire Ecovadis (sélection d'actions)



Focus construction - Réponses Ecovadis



3.3.2.5.2 Actions mises en place par Covivio pour remédier aux risques identifiés

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.1.1.), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques.

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas directement d'ordres ou d'instructions aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'œuvre, 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.

Accidentologie sur les chantiers

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 2024 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes.

Pour les salariés des fournisseurs des gestionnaires des hôtels, Covivio Hotels ne donne pas d'instructions en direct. Ces gestionnaires sont responsables de l'adaptation de leurs organisations aux attentes et besoins de leurs collaborateurs. De la même manière, si des communautés vulnérables sont amenées à travailler dans ces établissements, le gestionnaire doit s'assurer de la 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. En effet, 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 Belfroy de Lille est présenté dans l'ESRS S1 à la section 3.3.1.4.

Accidentologie sur les hôtels exploités en contrat de management inversé

2024

Périmètre de couverture	552 collaborateurs
Taux d'accidents du travail	9,7%

Risque Éthique

La cartographie des risques RSE a montré que le risque Éthique porte essentiellement sur les transactions. Le Groupe a mis en place des procédures obligatoires d'appels d'offres afin d'éviter le risque de corruption. Celui-ci a donné lieu à une formation interne dédiée qui s'est adressée à 100% des personnels susceptibles d'y être exposés.

En 2024, Covivio Hotels n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour acte de corruption ou manquement à des Droits Humains. Par ailleurs, le suivi d'accidentologie chantier fait ressortir un niveau d'accidentologie plus faible que pour le secteur, Covivio Hotels n'a déploré aucun décès sur ses chantiers ou ses hôtels en exploitation.

Tendre vers zéro accident sur les chantiers est un objectif fort, partagé avec les fournisseurs, lesquels en conservent contractuellement la responsabilité juridique.

Opportunités matérielles en relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur

Via ses activités, Covivio participe au développement de l'économie et soutient l'emploi local.

- Pour plus d'informations sur l'étude d'impacts socio-économiques : ESRSS3, section 3.3.3.1.3.

Les politiques mises en place participent également à l'attractivité de la marque en participant à améliorer la relation de confiance développée avec les partenaires.

Ressources allouées à la gestion des impacts matériels

La mise en place de ces 3 outils a nécessité un investissement de la part de Covivio tant sur un plan financier qu'humain. Ainsi, un coût annuel pour l'utilisation de la plateforme EcoVadis est partagé par les différentes activités de Covivio, et le suivi et l'animation du dispositif représente en interne le travail de 3 équivalents temps plein répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe. De leur côté, les fournisseurs versent une contribution à EcoVadis dans le cadre de leur abonnement leur permettant d'être évalués.

3.3.2.6 Objectifs de Covivio (S2-5)

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs. En effet, chaque fournisseur est autonome et responsable dans sa façon de gérer l'objectif « zéro accident sur les chantiers ». Chacun utilise ses propres plans de sécurité interne, outils communication et de sensibilisation dans le respect de la réglementation du pays et en fonction de son domaine d'expertise.

En 2024, Covivio a reçu une nouvelle fois 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 note de 74/100 à sa sixième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 6% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver.

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 Hotels. 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 affectées qui peuvent être matériellement impactées par l'entreprise sont incluses dans le champ d'application de l'ESRS S3. Cela vise notamment :

- dans le cadre de ses opérations de développement et de gestion d'immeubles, il s'agit des riverains, territoires et leurs habitants, collectivités et pouvoirs publics, avec un objectif de bonne intégration du bâtiment dans son environnement, incluant également des dimensions sociales et économiques ;
- d'autre part les communautés qui bénéficient d'actions conduites par Covivio, notamment *via* sa fondation d'entreprise. Celle-ci apporte son soutien à des associations qui œuvrent localement et de façon concrète en faveur de l'égalité des chances.

3.3.3.1.1 Impacts matériels sur les communautés affectées

L'analyse de double matérialité a confirmé que, dans le cadre de ses activités (en particulier de développement et rénovation d'immeubles) les conséquences des activités de Covivio auprès des communautés ont des impacts matériels modérés. Ainsi, dans le cadre de chaque opération, un soin particulier est attaché à réduire toute gêne ou nuisance que le chantier pourrait causer aux riverains. L'analyse a permis d'identifier des impacts positifs auprès des communautés locales grâce notamment aux actions et soutiens de la Fondation Covivio.

S'agissant des droits des populations indigènes, l'analyse de double matérialité a fait ressortir ce sujet comme très peu matériel compte tenu des activités du Groupe et de ses implantations.

3.3.3.1.2 Mesure des risques sur les communautés affectées

Depuis plusieurs années, Covivio s'attache à mesurer ses impacts socio-économiques territoriaux. L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité et à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La rénovation et la construction d'immeubles nouveaux permettent de soutenir de nombreux emplois (cf. étude socio-économiques 2024 – section 3.3.3.1.3). En outre, l'attractivité de ces immeubles et l'activité hôtelière ou de loisir qu'ils hébergent ont un impact concret sur le dynamisme et l'activité économiques des territoires d'implantation. Dans l'analyse de double matérialité, ce sujet est inclus dans l'enjeu « S3 – Implication sociétale – ville durable ».

3.3.3.1.3 Risques et opportunités pour les communautés affectées

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les immeubles doivent être flexibles, capables d'évoluer en intégrant des technologies nouvelles ainsi que des enjeux liés à la mixité des usages, permettant aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre. En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Lors de la réalisation de la cartographie des risques RSE renvoi à l'analyse de la matrice de double matérialité, « l'intégration dans la ville durable » a été identifiée comme un enjeu majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

Sur des projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place, ainsi qu'une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux.

ESRS S3 IMPLICATION SOCIÉTALE - INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE

Description et mots clés	Place et rôle des actifs dans la ville, ouverture sur la ville, le quartier Accessibilité des immeubles
Principaux impacts	Impact principalement lié à l'exploitation des hôtels Impact positif lié à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers
Positionnement sur la chaîne de valeur	En aval
Principaux 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. L'adhésion des communautés locales est un prérequis à la réussite d'un projet. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun) Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet
Matérialité	Matériel

ESRS S3 - DROIT DES POPULATIONS INDIGÈNES

Description et mots clés	« Les peuples autochtones ont en commun une continuité historique avec un territoire donné avant la colonisation et entretiennent un lien fort avec leurs terres. Ils maintiennent, du moins en partie, des systèmes sociaux, économiques et politiques distincts. Ils ont des langues, des cultures, des croyances et des systèmes de connaissances distincts ».définition de l'ONU ⁽¹⁾
Principaux impacts	L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont
Principaux risques	Risque réputationnel en cas d'incident avec un fournisseur Le secteur hôtelier est considéré comme particulièrement à risque sur ce sujet. Néanmoins, les hôtels exploités par Covivio Hotels se situant exclusivement au sein de l'Union européenne, le risque est très limité
Matérialité	Non matériel

(1) Peuples autochtones | Nations Unies

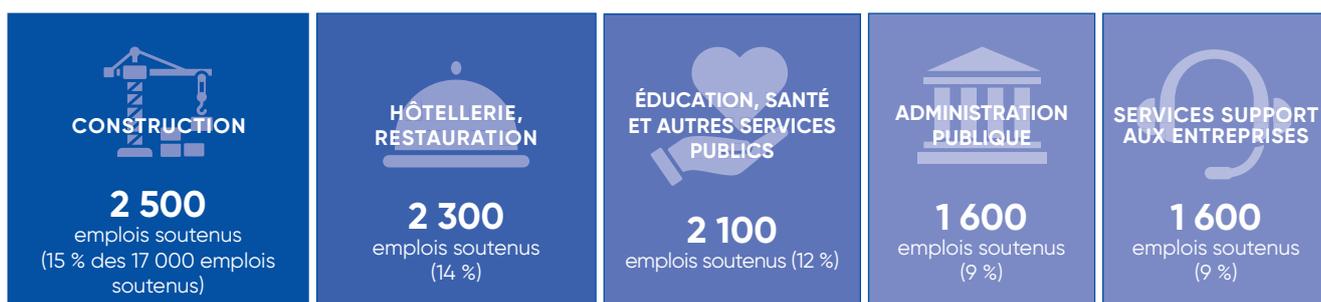
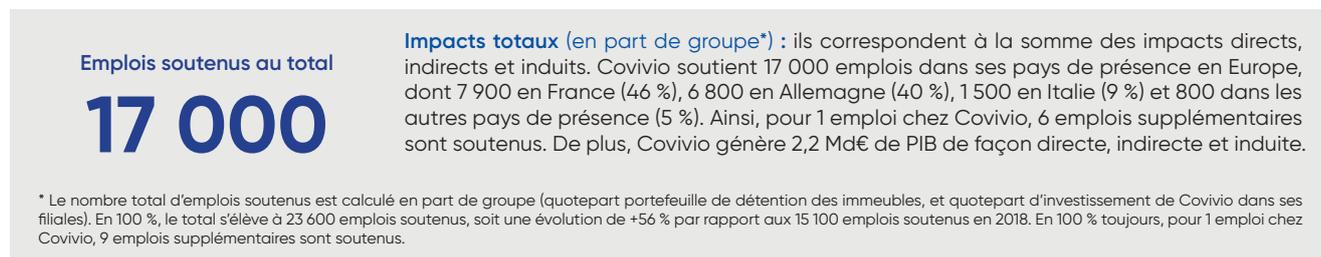
Mesurer l'impact socio-économique des activités à l'échelle européenne

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®.

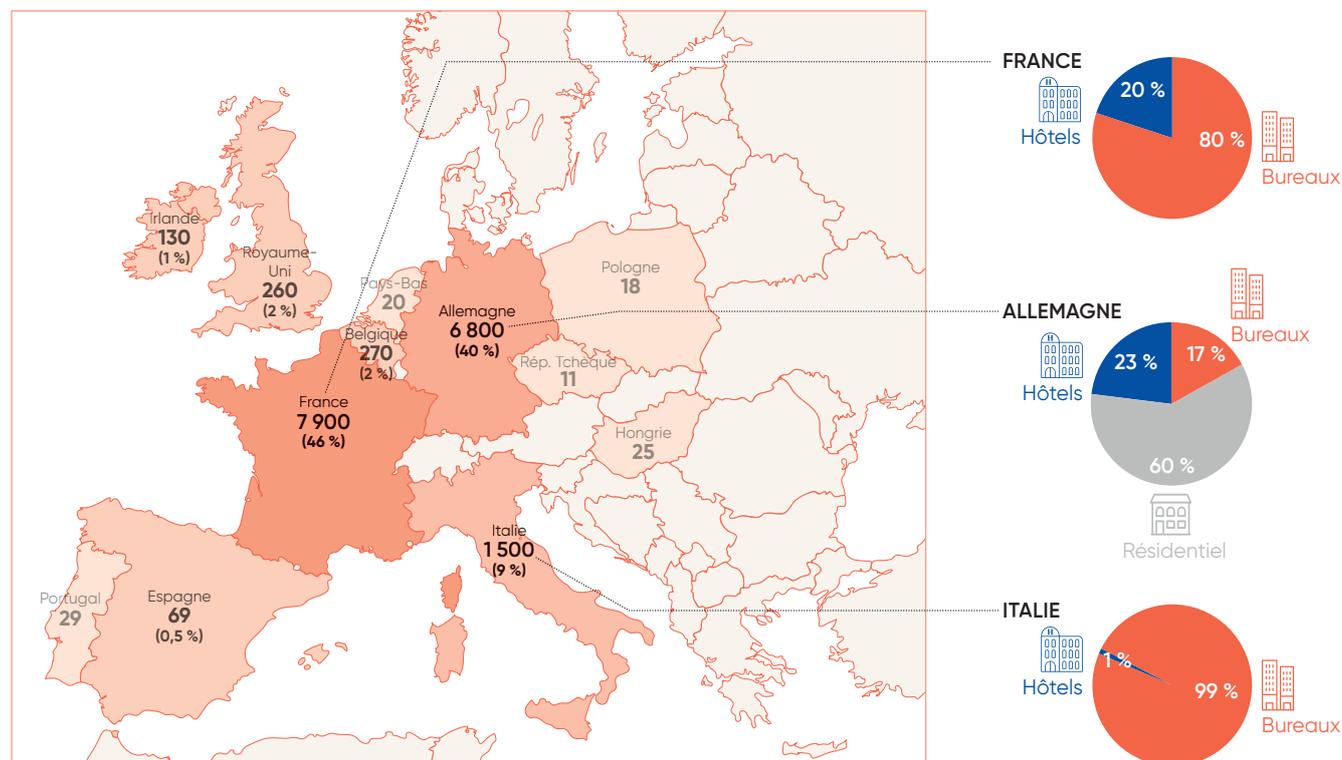
Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

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 socioéconomiques 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).



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
TOTAL EUROPE	375 000	15 000

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 m² de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m² 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.

L'impact du secteur touristique sur les sociétés

Le tourisme est l'un des ressorts de la croissance économique mondiale. Il représente aujourd'hui 1 emploi sur 11 à travers le monde ⁽¹⁾. Par l'accès qu'ils ouvrent à des possibilités de travail décent dans le secteur du tourisme, le renforcement des compétences et la progression professionnelle offrent une contribution positive pour la société.

Le tourisme est aujourd'hui l'un des secteurs économiques connaissant une forte croissance dans le monde. Il contribue au PIB mondial à hauteur de 9%, représente 1 emploi sur 11 dans le monde et 6% des exportations mondiales. L'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) prévoit qu'il y aura, d'ici 2030, 1,8 milliard d'arrivées de touristes internationaux chaque année.

3.3.3.2 Politiques vis-à-vis des communautés affectées (S3-1)

3.3.3.2.1 Engagements en matière de Droits Humains

Les communautés qui sont le cas échéant affectées par les activités de Covivio et ses filiales sont prise en compte dans ses engagements. De même, les communautés vulnérables qui pourraient être impactées sont incluses dans les différentes politiques et actions décrites ci-après.

Réduire les impacts des chantiers pour les riverains et le territoire

Dans le cadre de ses activités de développement ou de rénovation Covivio veille à réduire les nuisances ou gênes pouvant éventuellement être causées aux populations locales. Afin de limiter les risques ou impacts négatifs pour les riverains, Covivio a mis en place un certain nombre de dispositifs sur ses chantiers (section 3.3.3.3). Cela limite notamment les risques de procédure (pour bruit, dégradation de l'environnement, du paysage urbain, ou autre nuisance) et les risques de retard à la livraison de l'opération. Ces diverses actions sont déployées pour tous les chantiers où des risques relatifs aux riverains ont été identifiés et sont principalement suivies par la Direction du Développement.

S'investir dans la vie de la cité

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde associatif, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient cette Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements organisés par Palladio. Le thème de réflexion de l'année 2024 était « prendre soin de la ville » et en 2025, le thème sera : « la ville européenne : un modèle à défendre ? ». Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain pour poser les bases d'une nouvelle méthode de travail fondée sur la coopération entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Chaque année, en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation

Créée en 2020, la Fondation Covivio a pour mission de structurer et renforcer les actions de mécénat déjà menées par le Groupe depuis près de 15 ans.

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 :

- **Alix d'Ocagne** Administratrice indépendante de Covivio & Présidente de la Fondation
- **Nathalie Blum** Indépendante
- **Bruno Derville** *Senior Advisor*
- **Géraldine Lemoine** Directrice de la Communication, Covivio & Vice-Présidente de la Fondation
- **Yves Marque** Secrétaire Général, Covivio
- **Anne Lhuillier** Conseil indépendant en mécénat & philanthropie
- **Tugdual Millet-Taunay** Directeur Général Hotels, Covivio
- **Giovanna Ruda** *Chief Corporate Officer*, Covivio (Italie).

Covivio a choisi de centrer les actions de sa Fondation sur le soutien aux actions en lien avec des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances : accès à l'éducation et la formation, accès au travail, accès au logement, soutien à l'insertion ou réinsertion des populations fragilisées, etc. Le soutien de la Fondation s'inscrit dans une dynamique incluant l'adhésion de Covivio au Pacte Mondial et son engagement en matière de Droits Humains pertinents pour les communautés affectées.

À travers sa Fondation, Covivio s'engage ainsi pour l'égalité des chances en soutenant, dans ses trois pays d'implantation, une vingtaine d'associations, parmi lesquelles en 2024 :

- en France : Activ'Action, Article 1, la Cravate Solidaire, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, Fratries, Résidence jeunes Sainte Constance, PLAY International, Kabubu...;
- en Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Strada, Fondazione Francesca Rava, L'impronta Group, L'Accoglienza...;
- en Allemagne : Al Farabi Music Academy, Fondation Oliver Kahn, Lebenshilfe, Ruhrwerkstatt, TAFEL...

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. Au-delà de son caractère européen, l'originalité de la démarche adoptée est en effet de proposer plusieurs formats de soutiens aux associations partenaires : mécénat financier, mécénat de compétences, mission solidaire, mise à disposition d'espaces au sein de notre patrimoine, dons en nature (mobilier et informatique), accueil d'événements solidaires...

Covivio propose ainsi aux associations partenaires de pouvoir accéder ponctuellement et gracieusement à plusieurs de ses espaces événementiels pour y organiser formations, séminaires, réunions de gouvernance...

(1) Source : <https://www.unwto.org/fr/archive/press-release/2014-11-10/un-milliard-de-touristes-une-force-mettre-au-service-d-un-avenir-durable>

En 2024, Covivio a par exemple accueilli les équipes de Kabubu dans un de ses immeubles pendant la période des Jeux Olympiques de Paris, leurs locaux étant inaccessibles pour l'événement. De façon beaucoup plus pérenne, Covivio accueille depuis maintenant plus de 2 ans, sur son site de CAP 18 au Nord de Paris, le plus grand dressing et centre de tri de vêtements de l'association La Cravate Solidaire.

Ainsi, chaque année, en plus des 300 000 € de don financier, Covivio investit environ 230 000 € en mécénat en nature et de compétences.

Cette approche permet à Covivio de concentrer ses efforts et ressources sur un nombre limité de projets afin de proposer des soutiens significatifs à chaque association et de renforcer l'impact de leurs actions.

Pour assurer une relation de proximité, un comité local composé de salariés issus des différents métiers de Covivio a été créé dans chaque pays, afin de suivre les associations soutenues. Les comités locaux sont également chargés d'identifier les futurs projets à mettre en œuvre et de les présenter au Conseil d'Administration de la Fondation.

La Fondation d'entreprise Covivio bénéficie d'un budget de 1,7 million sur 5 ans couvrant le financement des projets, ainsi que les frais de fonctionnement inhérents à ses actions

- Pour plus d'informations : lien Fondation d'entreprise Covivio

33 associations

soutenues depuis la création de la Fondation

26 associations

soutenues fin 2024

Dont 15 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

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.

Les salariés de Covivio mobilisés : zoom sur la Socovivio Week en France et les Socovivio Days à Rome et Milan

Lors de la troisième édition de la Socovivio Week (France) et des Socovivio Days (Italie) organisée en 2024, 342 missions ont été réalisées par les salariés de Covivio (141 en Allemagne soit 41 %, 121 en France soit 36 %, 80 en Italie soit 23 %). 1 523 heures ont été réalisées au profit de 20 associations. Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce comme des ateliers de confection de repas avec Refuge Food, des distributions alimentaires avec la Chorba, du tri de vêtements avec la Cravate Solidaire, des ateliers de coaching RH avec le Wake Up Café et des ateliers de jardinage ou de cuisine à la résidence jeunes Sainte Constance (Metz). L'engagement des salariés de Covivio se renforce. En effet, avec 1 523 heures de bénévolat, l'engagement a progressé de 69 % par rapport à 2023 (898 heures réalisées).

Des partenariats locaux noués entre les acteurs de l'hôtellerie et des associations

Les opérateurs hôteliers cherchent à dynamiser l'intégration de leurs hôtels dans la ville. Ainsi, ils favorisent, depuis plusieurs années, la mise en place de partenariats avec des associations locales. À titre d'exemple, le Méridien de Nice déploie chaque année un partenariat avec la Croix Rouge (don de nourritures, vêtements et jouets), participe à la Fête de Noël organisée par l'association MIR dans leur hôtel social en offrant de la nourriture et des boissons, et organise une vente de vêtements et de gâteaux dans l'hôtel en faveur l'association WeForest.

3.3.3.2 Interactions avec les communautés affectées

La qualité des interactions avec les communautés locales est clé dans le succès des activités de Covivio.

Sur le terrain et au plus près de ses actifs immobiliers et de ses clients, Covivio a mis en place des agences (3.3.3.3).

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des utilisateurs. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne. Celle-ci repose sur deux piliers : d'une part, repérer et faciliter la mise en œuvre de nouveaux procédés et matériaux destinés à rendre les immeubles plus résilients et plus vertueux. D'autre part, déployer de nouvelles offres et systèmes qui permettent d'améliorer le confort et les services aux occupants, en recourant souvent à des agents économiques locaux. (ESRS S4 - 3.3.4.3.1).

3.3.3.3 Respect des principes directeurs internationaux en matière de Droits Humains

En tant que signataire du Pacte Mondial, Covivio se veut exemplaire dans le respect des principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les Droits Humains, de la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail ou des lignes directrices de l'OCDE. Par exemple, sa Politique Droits Humains (ESRS S2, section 3.3.2.2.2) ou sa Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1) font directement référence à des textes internationaux.

3.3.3.3 Collaboration avec les communautés (S3-2)

Pour ses opérations de construction et de rénovation, Covivio s'attache à anticiper et limiter les nuisances et à mettre en place des mécanismes de gestion et de prévention des risques. En amont des projets, une cartographie des riverains du chantier est réalisée afin d'évaluer les risques les concernant. Pour les projets le nécessitant, des réunions d'information des riverains sont organisées, souvent en collaboration avec les collectivités. Covivio informe en amont les riverains de la nature du projet, de la durée du chantier, des horaires du chantier et des livraisons, des entreprises impliquées sur le projet, et des moyens de contact, via une lettre affiche sur le chantier. Elle peut être complétée par des courriers d'information ciblés. De plus, un mécanisme de traitement des plaintes est déployé sur les projets de développement, permettant de les faire remonter via une adresse mail dédiée et/ou une boîte aux lettres installée directement sur le chantier. Les coordonnées à contacter en cas de besoin de la part des tiers et en particulier des riverains, sont affichées sur les chantiers.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes et prendre en compte les attentes de ses clients et des riverains, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre agences régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig... pour compléter les équipes du siège situé historiquement à Oberhausen. En Italie, les effectifs sont basés à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté au Luxembourg avec deux collaborateurs et en Espagne par une Country Manager, pour soutenir son développement local au plus près des partenaires. Covivio s'attache à accentuer le rayonnement des territoires où sont situés ses immeubles, notamment en s'associant à de nombreux événements de relations publiques.

En phase de développement, la collaboration avec les communautés est portée principalement par la Direction Générale, la Direction du Développement et la Direction des Relations Institutionnelles.

L'efficacité de la collaboration peut être mesurée par le niveau d'acceptation du projet à livraison ou le nombre de plaintes pendant le projet ou encore le nombre de plaintes ayant pu être résolues. Toutefois, chaque projet étant spécifique et les contextes étant à chaque fois différents, il n'existe pas de méthode unique de suivi d'efficacité des collaborations.

Concernant la prise en compte des peuples autochtones et leurs droits particuliers, celle-ci n'est pas jugée matérielle dans le cadre des activités de Covivio (matrice de double matérialité : ESRS 2, section 3.1.2.4.2).

3.3.3.4 Actions pour remédier aux impacts négatifs et canaux pour communiquer avec les communautés affectées (S3-3)

Tous les canaux de communication tels que le mécanisme d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.2.4) sont déployés sur les projets de développement. En complément de ces canaux, pour les projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires, comme des lettres d'information, peuvent être mises en place. Pour ces chantiers, une application est mise en place par la société en charge des travaux pour permettre aux riverains de suivre les actualités du chantier (phases de travaux bruyants, prévention de bruits, informations générales, etc.) ou faciliter la mise en contact avec les entreprises du chantier. Si des plaintes sont exprimées sur la plateforme, Covivio est directement informé de façon à s'assurer de la mise en œuvre de solutions adaptées en coopération avec les entreprises concernées.

Par ailleurs, des dispositifs de surveillance peuvent être installés pendant la durée des travaux, notamment pour surveiller le niveau de bruit. Différentes mesures mises en place par les entreprises de construction permettent aussi de limiter les pollutions acoustiques et visuelles. La charte chantier à faibles nuisances de Covivio permet également d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air, ou encore la gestion des déchets.

Les projets sont développés en étroite relation avec les collectivités, de façon à intégrer au mieux les contraintes et opportunités pour les territoires.

Les hôtels participent également directement à des démarches locales initiées par les collectivités. À titre d'exemple, le Méridien de Nice participe au fond « Nice Ville Verte ». Il s'agit d'une démarche de mécénat lancée en 2023 par la métropole Nice-Côte d'Azur. Son objectif est d'ouvrir et de partager les initiatives de verdissement avec les acteurs économiques du territoire.

3.3.3.5 Actions face aux risques sur les communautés affectées et opportunités (S3-4)

3.3.3.5.1 Plan d'action pour gérer les impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées

Covivio s'implique également auprès de collectivité, comme la Ville de Paris, en s'engageant auprès du réseau Paris Action Climat qui a lancé la Charte éponyme. Cette Charte, devenue Paris Action Climat Biodiversité, invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

Ouvrir les hôtels sur la ville

Avec un parc de 283 hôtels situés à 90 % dans les principales capitales européennes, Covivio est un des principaux propriétaires d'hôtels en Europe, avec 39 477 chambres. Pour ouvrir l'hôtel davantage sur la ville, un certain nombre d'enseignes font évoluer leurs offres, afin de donner un accès plus large aux riverains. Cela concerne les bars, restaurants, espaces de coworking, pâtisseries, terrasses en *rooftop*, etc. comme c'est le cas par exemple pour l'hôtel Zoku, implanté au sein d'un programme mixte, Stream Building, lauréat du concours Réinventer Paris, développé par Covivio. Des évolutions qui contribuent à rendre les établissements plus vivants avec des espaces hybrides dans lesquels on peut travailler ou se détendre.

Le *design* intervient ici comme un élément d'hybridité qui permet d'offrir plusieurs usages, services et expériences dans un même espace, comme dans les lobbys qui proposent désormais restaurant/café et salles de créativité, bibliothèque, jeux pour enfants. Cette nouvelle conception des espaces favorise les découvertes et les échanges, notamment en permettant à la clientèle extérieure et aux locaux de venir vivre ces mêmes expériences. Plus besoin d'être obligatoirement client, l'hôtel retrouve sa place dans la vie de la ville.

À Madrid, le Radisson Red RED s'ouvre sur la ville

Propriété de Covivio, cet ancien hôtel indépendant situé au cœur de Madrid a été entièrement rénové par Radisson Hôtel Group afin de renaître en 2022 sous sa marque lifestyle RED. Décloisonner au maximum le rez-de-chaussée et lui offrir une nouvelle façade vitrée plus accueillante, tel était le parti pris de départ de cette rénovation. À présent, la réception est située à l'extrémité du hub central qui accueille un restaurant et un bar donnant sur la rue. Cette restructuration a également conduit à aménager un *rooftop* accueillant un restaurant et une terrasse, en offrant une vue spectaculaire sur la ville. L'objectif, réussi, était de faire de cet établissement au *design* et aux prestations soignées, un véritable lieu de vie.

D'autres actions de collaboration et de communication dans la gestion des relations avec les riverains sont détaillées en section 3.3.3.3.

Dans le cadre de ses projets immobiliers, Covivio met en place en amont les dispositifs nécessaires pour garantir le respect des Droits Humains. Ainsi, il n'y a pas besoin de procédure spécifique de remédiation en cas d'incident sur les Droits Humains car le sujet est traité en amont.

3.3.3.5.2 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4)

Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	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.
Description des problèmes graves de Droits Humains et des incidents liés aux communautés affectées	Aucun incident relatif au respect des Droits Humains n'a été observé au sein du Groupe en 2024.
Description des ressources allouées à la gestion des impacts matériels	Compte tenu du faible nombre de signalements d'impacts négatifs, les moyens mis en œuvre (ressources en personnel, budget, etc.) restent marginaux et potentiellement variables, et ne donnent pas lieu à une quantification.
Traitement des réclamations	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 procédure 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.
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	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.).

3.3.3.5.3 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

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.

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.



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 :



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.

3.3.3.6 Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)

3.3.3.6.1 Objectifs fixés

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 au paragraphe 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.

3.3.3.6.2 Implication des communautés affectées dans la définition des objectifs

En 2020, Covivio s'est doté d'un Comité des Parties Prenantes, composé de membres internes et externes à Covivio. Il mène 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, avec l'objectif de partager par la suite leurs travaux avec les différentes parties prenantes internes et externes de l'entreprise.

Bertrand de Feydeau – Président du Comité, Président d'honneur de la Fondation Palladio

Stéphane de Fay Directeur Général du Grand Paris Aménagement	Jade Francine Co-fondatrice & Directrice du Développement WeMaintain	Alexandre Labasse Directeur Général, Atelier parisien d'urbanisme	Sonia Lavadinho Fondatrice & directrice de Bfluid
Jérôme Ruskin Fondateur & Directeur Général de Usbek & Rica	Patricia Savin Avocate, Présidente de l'Association Orée, Administratrice Indépendante de Covivio	Jean-Paul Viguier Architecte & Urbaniste	Jean-Luc Biamonti Président du Conseil d'administration Covivio
Christophe Kullmann Directeur Général Covivio	Olivier Estève Directeur Général Adjoint Covivio	Géraldine Lemoine Directrice de la Communication Covivio	Yves Marque Secrétaire générale Covivio

- Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

3.3.4 Consommateurs 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 Consommateurs 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, 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.

3.3.4.1.1 Typologie des consommateurs et utilisateurs finaux de Covivio

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.

Pour Covivio, les consommateurs et utilisateurs finaux sujets à des impacts matériels constituent l'ensemble de ses **clients**. Pour chacun, Covivio s'attache à développer des solutions « sur mesure », prenant en compte leurs enjeux stratégiques. Covivio est proche de ses clients (renvoi à la section partenariats forts) et analyse les signaux faibles ainsi que les évolutions de marché, de façon à rester en anticipation des besoins et attentes de ses consommateurs et utilisateurs.

La sécurité des biens et des personnes reste un enjeu fort pour Covivio, même si les réglementations (RGPD, incendie, etc.) et les multiples mesures prises par les équipes de Covivio et leurs fournisseurs, concourent à une bonne maîtrise de ces risques. Les risques *cyber* sont en augmentation constante. Covivio prend en

compte cette situation dans le cadre de la gestion de ses immeubles et sur son périmètre *corporate*. En particulier, le Groupe observe des règles strictes quant aux conditions de collecte et de conservation des données qui pourraient être sensibles pour les entreprises tertiaires locataires ou pour leurs salariés, ainsi que pour les salariés et les clients des hôtels.

3.3.4.1.2 Impacts positifs de Covivio pour ses clients et utilisateurs finaux

Covivio Hotels s'attache à développer un immobilier qualitatif qui répond aux exigences des consommateurs (clients) et utilisateurs finaux.

La flexibilité, l'adaptabilité aux nouveaux usages et nouvelles technologies, la qualité des aménagements et des équipements (connectivité, espaces verts...) répondent aux aspirations des clients les plus exigeants.

Enfin, la stratégie environnementale déployée par Covivio en faveur de la réduction des consommations d'énergie et d'eau a un impact direct et concret sur la maîtrise des charges d'exploitation pour les locataires. Les standards élevés de construction et de gestion intègrent des enjeux de confort et de bien-être en matière de luminosité, acoustique, ou encore d'ambiances olfactives, afin de favoriser la sérénité et le confort. De même les *rooftops*, terrasses, serres, patios participent à l'amélioration des conditions de vie des clients... et des voisins qui ont des vues plongeantes sur ces installations.

3.3.4.1.3 Description des risques et opportunités découlant des impacts identifiés par Covivio

Covivio suit de près les risques et les opportunités matériels auxquels le Groupe fait face. Grâce au suivi de sa cartographie des risques RSE matériels, Covivio met en œuvre des actions pour pallier les risques et les transformer en opportunités. Les consommateurs et utilisateurs finaux font partie intégrante de ces risques, en étant au cœur de son activité.

L'étude de double matérialité faite dans le cadre de l'application de la CSRD, a permis d'effectuer une mise à jour des risques RSE du Groupe, en intégrant les spécificités de chaque activité, notamment celles de l'hôtellerie. La matrice de double matérialité a ensuite été déclinée pour Covivio Hotels. Dans les deux cas, les deux impacts les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux sont la sécurité et la qualité des informations qui leur sont communiquées.

ESRS S4 – INFORMATIONS AUX CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

Description et mots clés	Qualité de service délivrée aux clients
Principaux impacts	Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Occurrence	Occasionnelle
Principaux risques	Risque financier : 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
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Matériel

ESRS S4 – SÉCURITÉ DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

Description et mots clés	Bien être, confort Sécurité/ Santé
Principaux impacts	L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances Impact positif: apport de bien-être aux occupants
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Occurrence	Fréquente
Principaux risques	Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Matériel

ESRS S4 – INCLUSION SOCIALE DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

Description et mots clés	Inclusion des clients en situation de handicap Inclusion sociale avec un maillage d'actifs accessibles en transports en commun
Principaux impacts	Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics (11% des situations de handicap sont liées à un accident du travail et 59% ⁽¹⁾ des situations de handicap sont liées à ou aggravées par l'activité professionnelle)
Positionnement sur la chaîne de valeur	En aval
Occurrence	Occasionnel
Principaux risques	Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération. Néanmoins, la mise en conformité de certains hôtels est complexe (réglementation bâtiment historique par exemple)
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Non matériel

Les locataires de CovivioHotels 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.

CovivioHotels 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 CovivioHotels sont dotées de politiques RSE ambitieuses et possèdent des niveaux d'engagement forts.

(1) Source : rapport 2019/2020 Handicaps et emploi – de l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS)

3.3.4.2 Politiques envers les clients et utilisateurs finaux (S4-1)

L'attractivité des immeubles de Covivio constitue un enjeu de valeur :

- d'une part, sur le plan locatif : l'attractivité et la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux a pour conséquence un taux de renouvellement élevé chez Covivio, et un taux de vacance faible ;
- d'autre part en termes de valorisation de l'actif : un immeuble attractif et occupé à 100 %, bénéficie d'une bonne liquidité et d'une meilleure appréciation de sa valeur.

L'étude de double matérialité a positionné les thèmes « S4- Sécurité des clients et utilisateurs finaux » et « S4 – Informations aux clients et utilisateurs finaux » avec une certaine importance, en particulier du point de vue de l'impact potentiel pour les clients et par la suite pour Covivio si ses immeubles et leur gestion n'étaient pas à la hauteur des attentes du marché et en particulier des consommateurs et utilisateurs finaux.

La valeur des immeubles de Covivio Hotels profite de la lutte contre l'obsolescence menée par le Groupe en conjuguant performances environnementales, sociales, et financières. Le risque d'obsolescence (Enjeu sectoriel, section 3.1.3.1) a été identifié comme significatif tant par l'étude de double matérialité que par l'étude des risques suivie par l'ACI (Audit et Contrôle Interne).

3.3.4.2.1 La sécurité des clients, au cœur des enjeux de Covivio

La sécurité des consommateurs et utilisateurs finaux constitue un sujet majeur à toutes les étapes de la vie de l'actif : développement de nouveau projet, gestion/exploitation, ou encore rénovation.

Au-delà des réglementations exigeantes en vigueur en Europe, Covivio Hotels recourt aux meilleurs standards, en particulier via des niveaux de certification élevés qui intègrent des aspects liés à la sécurité et au bien-être. Afin d'aller plus loin en matière de sécurité environnementale (amiante, etc.), Covivio Hotels s'appuie sur des équipes et outils dédiés de Covivio.

Pour plus d'informations, se reporter :

- sur les certifications : ESRS Enjeu sectoriel, section 3.1.3.1.3.
- sur la sécurité environnementale : ESRS E2, section 3.2.2.2.

3.3.4.2.2 Agir pour la sécurisation des données dans les bâtiments

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique. En devenant « smart building », en lien de plus en plus étroit avec la smart city via des échanges de données, l'immeuble, comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes.

Pour protéger efficacement les données dans un bâtiment intelligent, des stratégies de sécurité robustes sont mises en place, comprenant la surveillance et la gestion des accès, l'installation de *firewalls*, ainsi que la formation du personnel et des utilisateurs aux meilleures pratiques de cybersécurité.

La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméras, contrôle d'accès...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. Cette étude a permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments.

3.3.4.2.3 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

L'accessibilité et la localisation constituent des critères primordiaux pour les hôtels. Un emplacement de moindre qualité peut constituer un risque d'obsolescence pour un hôtel. Covivio Hotels a une bonne maîtrise de ce risque via la qualité de ses choix d'implantations.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir, à fin 2025, au moins 95 % de ses immeubles à moins de 1 km des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Fin 2024, 97,1% des actifs détenus par Covivio Hotels se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,5 % à moins de 1 km.

3.3.4.2.4 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

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 pour 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.

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 dans les espaces communs ;
- sous-titrage sur les téléviseurs ;
- instructions d'évacuation d'urgence abaissées ;
- chaises de douche portables ;
- installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.3.4.2.5 Les engagements Droits Humains de Covivio pour ses clients et les consommateurs

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. L'entreprise intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte Achats Responsables. La Politique Droits Humains de Covivio fait notamment référence à ces textes, ainsi qu'à ceux de l'OIT.

L'analyse de double matérialité a fait ressortir que le thème des Droits Humains est peu significatif pour Covivio dans sa relation avec les consommateurs et utilisateurs finaux. Néanmoins, la Politique Droits Humains du Groupe appelle à faire respecter ces droits dans ses propres bureaux et dans ses immeubles en gestion directe ou en développement. Elle couvre ces différents périmètres, avec des dispositions particulières visant ses hôtels détenus en murs et fonds en condamnant toute forme de trafic d'êtres humains. En outre, les salariés des hôtels détenus par Covivio Hotels bénéficient d'actions de sensibilisation pour identifier les signaux de comportements prohibés.

- Pour plus d'informations sur la Politique Droits Humains de Covivio : ESR S2, section 3.3.2.2.2.

3.3.4.3 Déploiement des politiques Clients de Covivio – (S4-2)

La politique de Covivio en faveur de ses consommateurs et clients finaux se traduit par de multiples actions. Toutefois, elle n'a pas donné lieu à une formalisation particulière en dehors de ce qui est présenté au paragraphe suivant.

3.3.4.3.1 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Innover pour améliorer le confort et l'usage des immeubles en misant sur des systèmes intelligents

L'autre axe de la stratégie d'innovation de Covivio repose sur le fait de déployer des systèmes dits « intelligents » qui permettent d'optimiser la gestion énergétique du bâtiment, d'améliorer le confort des occupants, de faciliter la maintenance prédictive, et d'intégrer des solutions connectées pour une gestion plus efficace et durable des bâtiments. Ces initiatives s'appuient sur les compétences d'une équipe dédiée au sein du Département IT afin de combiner plusieurs innovations technologiques :

- l'installation de réseaux IP centralisés qui permettent de relier entre eux plusieurs équipements techniques de l'immeuble (GTB, IoT, capteurs). Ces réseaux offrent une gestion simplifiée et une rationalisation des infrastructures numériques ;
- le déploiement des plateformes Powerbat (supervision des consommations énergétiques en temps réel), Witco (services aux occupants) (3.3.4.4), etc. ;
- le recours à une plateforme centralisée qui consolide les données des bâtiments dans un tableau de bord unique, favorisant ainsi un pilotage simplifié des immeubles.

Innover pour améliorer l'expérience clients

L'expérience client fait partie des axes d'innovation de Covivio, ce qui se concrétise avec le déploiement de l'application Witco qui permet aux occupants de dématérialiser de nombreux services tels que les accès, la visualisation en temps réel de l'utilisation des espaces de travail ou encore le paiement de services (restauration...).

L'offre dite de « bureau opéré » développée par Covivio, libère l'utilisateur de la gestion de certains services (conciergerie, restauration, animations...). L'approche « All-in-One » de Covivio propose une valeur d'usage augmentée et un accompagnement « à la carte » du prospect dans la conception de son projet immobilier.

L'intelligence artificielle, levier d'innovations futures

L'intelligence artificielle (IA) devrait contribuer à enrichir la relation entre propriétaires, gestionnaires et occupants des bâtiments, en plaçant la technologie au service du bien-être et de l'efficacité de la gestion des immeubles. En collectant et analysant en temps réel les données issues de capteurs connectés, l'IA permettra par exemple d'analyser et optimiser la consommation énergétique, d'anticiper les besoins de maintenance, de maîtriser les coûts d'exploitation ou encore de proposer des services toujours plus personnalisés (suggestions basées sur les usages ou les habitudes : restauration, réglages de température, éclairage...).

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 où l'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.

3.3.4.3.2 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme auprès des clients, actionnaires, fournisseurs, collectivités et associations.

Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Avec 283 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays, Covivio Hotels est le principal partenaire immobilier des 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 pour l'opérateur. Certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

3.3.4.3.3 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (ERSEI, section 3.3.4.4). La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprime à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

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 m² 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.

Hôtels éco – responsables : une attente des clients

De plus en plus de voyageurs recherchent des séjours dans des environnements plus respectueux de la planète. Cette tendance s'inscrit dans le cadre d'un tourisme durable et responsable. En optant pour des hôtels éco-responsables, les clients peuvent minimiser leur empreinte écologique ou celle de leur employeur.

62 % des voyageurs sondés dans le cadre de l'étude réalisée à l'initiative de Booking en 2024, sont sensibles

voire recherchent des solutions hôtelières éco-responsables⁽¹⁾. En outre, ce type d'hôtels offre souvent une expérience authentique et immersive dans la culture locale. Ces établissements intègrent souvent des éléments de la tradition et du savoir-faire régional, permettant aux visiteurs de découvrir et d'apprécier la culture du lieu.

3.3.4.4 Gestion des impacts négatifs de Covivio sur les consommateurs et utilisateurs finaux (S4-3)

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 *verbatim* 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 de Covivio Hotels suit en direct 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 (3.4.2.4). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2024, aucune alerte n'a été recensée.

Rappelons que Covivio Hotels recourt à plusieurs outils pour s'assurer de la qualité du service et des réponses apportées aux commentaires et des réclamations des consommateurs et clients finaux, outils précisés en section 3.3.4.3.2.

3.3.4.5 Plan d'action pour gérer les impacts matériels, risques et opportunités (S4-4)

Une partie des plans d'actions mis en place par Covivio pour gérer les impacts, risques et opportunités liés à ses clients sont détaillés dans la section 3.3.4.3.

3.3.4.5.1 Offrir aux clients un environnement santé/sécurité qui dépasse les standards

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90 % de leur temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction (HQE, BREEAM...), Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments.

Pour les immeubles tertiaires en gestion directe, 100 % des actifs donnent lieu à des évaluations portant sur la santé et la sécurité des occupants des hôtels en murs et fonds (EPRA H&S-Asset). Ce dispositif a été renforcé durant la période Covid et fait depuis l'objet d'un suivi particulier. Sur l'ensemble des immeubles ainsi analysés, aucun n'a été jugé non-conforme (EPRA H&S-Comp).

(1) <https://news.booking.com/fr/>

le-dernier-rapport-de-bookingcom-sur-le-voyage-durable-met-en-evidence-les-defis-auxquels-sont-confrontes-les-consommateurs-et-souligne-la-nec

Limiter les nuisances sonores

Les chambres d'hôtel doivent favoriser le repos et la tranquillité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio Hotels s'attache à détenir des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...). Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des utilisateurs et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé :

La qualité de l'air intérieur des bâtiments fait de plus en plus partie des attentes de la clientèle des hôtels. La crise sanitaire de 2019 a donné un relief nouveau à cet enjeu, le faisant passer d'élément de confort et de bien-être à celui d'impact sur la santé. En outre, selon une étude de la Harvard T.H. Chan School of Public Health, la concentration de polluants (COV, particules fines, CO₂) générerait des troubles du sommeil ainsi qu'un sommeil peu réparateur. La qualité d'air intérieur et le confort olfactif dans les bâtiments constituent donc un sujet important pour Covivio Hotels et ses opérateurs. Différentes études et opérations de monitoring ont été menées sur le portefeuille, avec recours à des purificateurs d'air dans certains cas.

3.3.4.5.2 Plan d'action pour sécuriser les données et les systèmes d'information au sein des bâtiments

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les meilleures pratiques de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de sa croissance et de ses coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe *via*, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP en 2021. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10 % de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de « move to cloud » des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe a été mené. Il permet plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers et améliorer la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

3.3.4.5.3 Plan d'action de Covivio pour créer des impacts positifs pour ses clients

Avec l'art, les immeubles Covivio sont à vivre et à visiter

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. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant, pour les immeubles, soutenant ainsi la création artistique 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 se déploie dans les principaux immeubles, neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtels ou de logements, et ce en France, Italie et Allemagne. De Marseille à Milan, en passant par Berlin, du street art à la conception d'une sculpture monumentale, ce sont déjà 20 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées.

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.

Soutenir la création et la diffusion artistiques dans les territoires

L'art chez Covivio a aussi pour ambition de contribuer à la visibilité et à l'attractivité des territoires. Durant l'été 2023, Clichy et Paris 17 ont exposé dans leurs rues le travail plastique aux influences poétiques et décalées de Philippe Katerine. Soutien de l'exposition « Mignonisme » et en collaboration avec les mairies de Paris, de Paris 17 et de Clichy, cette action de sponsoring portée notamment par Covivio répondait aux objectifs suivants :

- valoriser le Grand Paris en réunissant Paris 17 et Clichy à l'occasion d'un parcours artistique entre les deux villes menant à une exposition institutionnelle gratuite ;
- transformer et dynamiser la porte de Clichy après de nombreuses années de travaux et de nuisances subies par les usagers et les habitants ;
- donner accès à un évènement artistique ouvert à tout le monde, 24h/24h, dans l'espace public ;
- faire découvrir le travail d'un artiste populaire autour d'un humour décalé.

Partager ses engagements avec les clients

Avec le programme « We Care », Covivio propose une série d'actions et de rendez-vous pour partager ses engagements avec ses clients, en faisant notamment découvrir les associations soutenues par la Fondation Covivio. Quelques exemples d'initiatives menées en 2024 :

- collecte de vêtements professionnels mise en place dans 16 immeubles Covivio. Au total, 463 kg de vêtements ont été collectés et revalorisés, soit 200 kg de plus qu'en 2023 ;
- accueil gracieux de Kabubu durant 2 semaines sur l'immeuble Art&Co (Paris 12^e) ; les locaux de cette association étant inaccessibles au lancement des jeux Olympiques ;
- course Solidaire Vertigo organisée par l'association PLAY International, accueillie dans l'immeuble CB 21 à Paris La Défense. L'occasion de mobiliser équipes et clients Covivio autour de cette manifestation destinée à lever des fonds pour financer les projets de l'association. Plus de 1 000 coureurs ont pris le départ et 100 000 € ont pu être collectés.

Ces rencontres sont aussi l'occasion d'inviter les clients à aller plus loin, en devenant par exemple bénévoles de l'association concernée ou en s'engageant ponctuellement.

3.3.4.5.4 Mesure et suivi des actions mises en place

Covivio a mis en place des enquêtes de satisfaction afin de mesurer les impacts de ses actions auprès de ses clients. Le détail de ces enquêtes ainsi que le suivi de leurs résultats est détaillé au 3.3.4.3.2 dans la section « l'optimisation de la satisfaction de ses clients ».

S'agissant des actions visant à prévenir les impacts négatifs matériels vis-à-vis de ses clients via ses relations commerciales, Covivio dispose de cahiers des charges stricts lors de la construction/rénovation ou la gestion d'immeubles. Ils permettent

d'assurer un niveau de qualité et de sécurité vis-à-vis des clients et des tiers à l'opération en recourant à des solutions et des matériaux vertueux.

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 (3.3.4.3.2).

3.3.4.5.5 Exigence de données complémentaires CSRD

Description du rôle des consommateurs et utilisateurs finaux dans les activités	Dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, Covivio intègre les futurs locataires dans la réflexion et la conception du projet, en amont de la construction. Ils sont impliqués en participant notamment à des ateliers de brainstorming. Dans le cadre des rénovations et des constructions d'hôtels de Covivio Hotels, les opérateurs gestionnaires et les enseignes sont co-partenaires dès l'amont du projet.
Les initiatives précédemment décrites sont conçus aussi pour soutenir la réalisation d'un ou plusieurs des Objectifs de Développement Durable	Covivio contribue activement à plusieurs objectifs de développement durable établi par l'ONU. Covivio a identifié neuf ODD majeurs compte tenu de ses cibles. Les actions présentées dans l'ESRS S3, section 3.3.3.5.5.
Description des fonctions internes impliquées dans la gestion des impacts et des types d'action prises	Les actions mises en place pour satisfaire les attentes des clients et utilisateurs finaux trouvent un écho dans les entretiens-bilans effectués annuellement avec les salariés concernés. Les plans d'actions sont à l'origine d'un certain nombre d'objectifs fixés en concertation avec le manager de chacun, ceci aux différents niveaux hiérarchiques, afin d'en assurer le succès.

3.3.4.6 Objectifs (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.

	Objectifs	Actions	Échéance	Avancement à fin 2024
Mobilités	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95 % des immeubles à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	Choix d'implantations qualitatifs Étude annuelle de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens	Permanent	99,5 % des actifs sont à moins d'1km des transports en commun
	Favoriser les mobilités douces	Installation d'espaces de stationnement vélos, ainsi que scooters et vélos à assistance électrique (VAE)	Installation de bornes de recharge pour VAE et scooters électriques	n.c.
	Faciliter le recours aux véhicules électriques	Installation d'Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)	Analyse et déploiement en cours	n.c.
Garantir le bien-être des clients	100 % des actifs labellisés en matière de bien-être	Label Green Key sur périmètre murs et fonds	100 % d'ici fin 2025	90 % des actifs WIZIU labellisés ou en cours à fin 2024
Satisfaction des clients	Optimiser la satisfaction des locataires (en bail) et utilisateurs finaux en murs et fonds	Mesure de satisfaction des clients finaux	Permanent	100 % des hôtels sont visés par le suivi de satisfaction des clients finaux

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

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.

La norme ESRS G1 vise également l'éthique des affaires, la lutte contre la corruption, la gestion des relations avec les fournisseurs (pratiques de paiement...), la protection des donneurs d'alerte, la culture d'entreprise, les activités et les engagements de l'entreprise liés à son éventuelle influence politique (*lobbying*...).

3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)

Covivio Hotels, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris, est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec 283 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 66% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 34% 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 est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux de son modèle d'affaires multisectoriels (hôtellerie en murs, hôtels en gestion et les commerces d'exploitation). L'analyse de la cartographie des risques RSE réalisée en 2020 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Covivio Hotels entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée.

Respecter les meilleures pratiques en matière de gouvernance

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Covivio Hotels le 30 décembre 2008. La société se réfère donc au Code Afep-Medef dans sa version actualisée en décembre 2022 qui peut être consulté sur le site Internet du HCGE. Covivio Hotels s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier.

- Pour plus d'informations se reporter au chapitre 5, section 5.2 : adhésion au Code Afep-Medef

Une gouvernance équilibrée

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.

Le Conseil de Surveillance bénéficie d'un bon équilibre des compétences nécessaires à la bonne administration de la société. La diversité au sein du Conseil est essentielle, car elle dynamise les débats et les décisions, assurant ainsi une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société. Pour y parvenir, le Conseil de Surveillance a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance.

- Pour plus d'informations sur les organes de gouvernance : chapitre 5, section 5.2.1

3.4.1.1 Description du rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance liés à la conduite des affaires- (G1-GOV-1)

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une séparation entre la gérance et le Conseil de Surveillance. Afin d'assurer une bonne conduite des affaires, Covivio Hotels a déployé une gouvernance dédiée.

Organisation de la gouvernance pour la prévention des risques

Pour rappel, Covivio Hotels est pleinement intégré à la gouvernance 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 s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

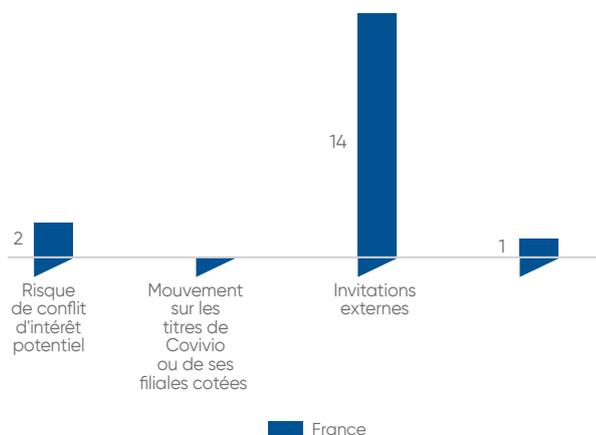
- Pour plus d'informations sur les composantes de ce dispositif : chapitre 2, section 2.2.2 du DEU Groupe Covivio.

Élément clé de la conduite des affaires du Groupe, le contrôle interne de l'information comptable et financière est un élément majeur du dispositif de contrôle interne. Il est décrit au chapitre 2, section 2.2.3.2 du DEU du Groupe Covivio et précise notamment l'implication du Directeur Général et du Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration du Groupe.

Parmi les responsabilités identifiées au sein du Groupe pour assurer le respect de principes éthiques dans la conduite des affaires, le rôle du déontologue est clé. Ainsi, trois déontologues ont été désignés, un en France, un en Allemagne et un en Italie. Afin de s'assurer de son efficacité et de la pertinence de ses actions dans l'ensemble de l'organisation, le déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets :

- conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ;
- rappel des règles de droit boursier ;
- contrôle de l'application des règles déontologiques ;
- veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Nombre des sollicitations des Déontologues en 2024



Afin de renforcer la structure de gouvernance pour la prévention des risques, une fonction de Group Compliance Officer a été créée en 2018, en s'appuyant sur des relais locaux.

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe, le *Group Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;

- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les *due diligences* de parties tierces ;
- en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.4.1.2 Expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires (G1-GOV-1)

L'expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires est un sujet majeur pour Covivio. La synthèse des compétences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs est présentée dans un tableau au chapitre 5, section 5.2.2.1.3. de ce document. En outre, les CV des mandataires présentent leurs formations et expériences (section 5.2.2.1.3.).

La diversité des membres du Conseil de Surveillance permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires. 92 % d'entre eux ont notamment une expérience de sociétés cotées.

Formation des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires

La section 5.3.2.2.5.5 du chapitre 5 du document d'enregistrement universel de Covivio, présente le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs. Il est adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le Groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques.

3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)

3.4.2.1 Identification des IRO liés à la conduite des affaires

L'ensemble des informations relatives au processus d'identification des impacts, risques et opportunités est détaillé dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.4.1.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS G1

ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES	
Description/mots-clés	Gouvernance et culture d'entreprise Système d'alerte et protection des lanceurs d'alerte Engagement politique et lobbying responsable Gestion de la relation fournisseur et mesures préventives Corruption et conflits d'intérêts
Principaux impacts	Impact éventuel sur les défaillances d'entreprises: deux entreprises sur trois paient leurs fournisseurs en retard; une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement (1 ^{er} cause de faillite). Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade. La corruption concerne principalement les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement qui impliquent des mouvements de capitaux importants et des contacts réguliers entre les collaborateurs et des prestataires, intermédiaires et/ou agents publics locaux.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée Risque de marché et d'opérations: ce sujet recouvre aussi la relation avec les fournisseurs (notamment les dépendances et les délais de paiement)
Principales opportunités	Identification de Covivio comme un acteur fiable

3.4.2.2 Gestion des impacts, risques et opportunités

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe constitue un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise de ce risque, en conformité avec la réglementation dans différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite loi Sapin 2, a été mise à jour en 2022 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Au cours de l'année 2024, Covivio a mis à jour sa cartographie des risques éthiques et de corruption. Cette cartographie a été réalisée avec l'aide d'un conseil externe permettant de s'assurer d'avoir une méthodologie adéquate et d'appliquer les meilleures pratiques. Plusieurs ateliers ont permis de revoir au sein de chaque Direction quels étaient les potentiels risques, les mesures mises en place pour y répondre, et également rappeler aux collaborateurs en quoi peut consister la corruption et revenir sur la réglementation Sapin 2.

La cartographie des risques de corruption a été partagée et validée avec la Direction Générale. Des plans d'action spécifiques ont pu être identifiés afin d'améliorer la maîtrise de certains risques et de diminuer leur potentiel occurrence ou impact.

En complément de la cartographie générale des risques, des analyses spécifiques sont effectuées chaque année sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques de Fraude et Corruption et les risques RSE). Le Comité d'Audit a procédé, au cours de l'exercice 2024, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2025. Le Comité a partagé l'ensemble de ces éléments avec le Conseil d'Administration.

La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio. 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. La Charte a fait l'objet de révisions régulières : en 2015, 2018, 2022 et 2024. La prise en compte du nouveau système d'alerte a été intégrée en 2024. Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Éthique tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2.

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 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.

3.4.2.3 Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise

La culture d'entreprise de Covivio et sa Raison d'Être

Covivio se veut engagé et ambitieux, agile et collaboratif, solide et humain, envers toutes ses parties prenantes et avec constance. Au quotidien, le respect de ces valeurs a fondé la réputation du Groupe en s'attachant au respect de la réglementation et des principes éthiques. En lien avec ces valeurs et sa culture d'engagement, Covivio a exprimé sa Raison d'Être en 2019 : « Construire du bien-être et des liens durables ». Véritable colonne vertébrale, celle-ci guide aujourd'hui la majorité des choix stratégiques et opérationnels du Groupe.

La Raison d'Être de Covivio s'inscrit dans une vision de long terme. Elle se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Plusieurs actions sont mises en place afin de promouvoir les valeurs de l'entreprise. La Charte Éthique est partagée dans les parcours d'intégration pour 100 % des collaborateurs du siège social. Elle est remise aux salariés avec le Règlement Intérieur. Pour renforcer la prise en considération du sujet la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Ces dernières permettent d'expliquer les dispositifs de contrôle interne ainsi que la Charte Éthique.

Marque Employeur

La politique de marque employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également à l'échelle européenne via l'animation des trois promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la marque employeur de Covivio, ils représentent le Groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux mais aussi dans les forums organisés par les écoles. 53 ambassadeurs participent au rayonnement de Covivio en interne et en externe en Europe, via la participation aux forums écoles ou aux *afterworks* organisés avec des étudiants. Ils jouent également un rôle actif sur les réseaux sociaux et partagent les posts de Covivio et les offres d'emploi disponibles au sein du Groupe. Pour ce faire, ils sont formés régulièrement à l'usage des réseaux sociaux et disposent d'une plateforme de ressources dédiée (groupe Teams et *booklet* ambassadeurs).

Évaluation de l'engagement

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour mesurer l'état d'esprit de ses équipes. Les résultats 2023 sont venus conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen et l'attachement puissant des collaborateurs à l'entreprise.

L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93 % des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85 % d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le *benchmark* de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du Groupe et dans le management sont maintenues à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats du Baromètre ont été présentés au Comité RSE à l'occasion de la séance du 21 septembre 2023 ainsi qu'au Conseil d'Administration de Covivio.

3.4.2.4 Mécanismes d'identification, de signalement et de contrôle des pratiques contrevenant aux principes de la Charte Éthique

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption font partie des fondements de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, Covivio 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. Sa Charte Éthique, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi dite loi Sapin 2, est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

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. En 2024 (comme en 2023), aucun collaborateur n'a fait

l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio est actualisée régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Elle a été mise à jour en 2024. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par les *Compliance Officers* et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un contrôle comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Covivio utilise une plateforme dédiée (en complément d'EcoVadis, ESRS S2, section 3.3.2.5) pour réaliser une vérification préalable des fournisseurs identifiés comme étant à risque par la cartographie des risques de corruption. Cette plateforme analyse la probité des sociétés concernées, des représentants légaux et de leurs filiales. Cette analyse recense les potentielles sanctions à l'international, toute presse négative et indique les personnes politiquement exposées.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte Éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle est annexée au Règlement Intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

6) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. 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 d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. 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 3.3.2.2.1) mise en place en France. Fin 2023, une nouvelle plateforme *Whistleblowing* a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie.

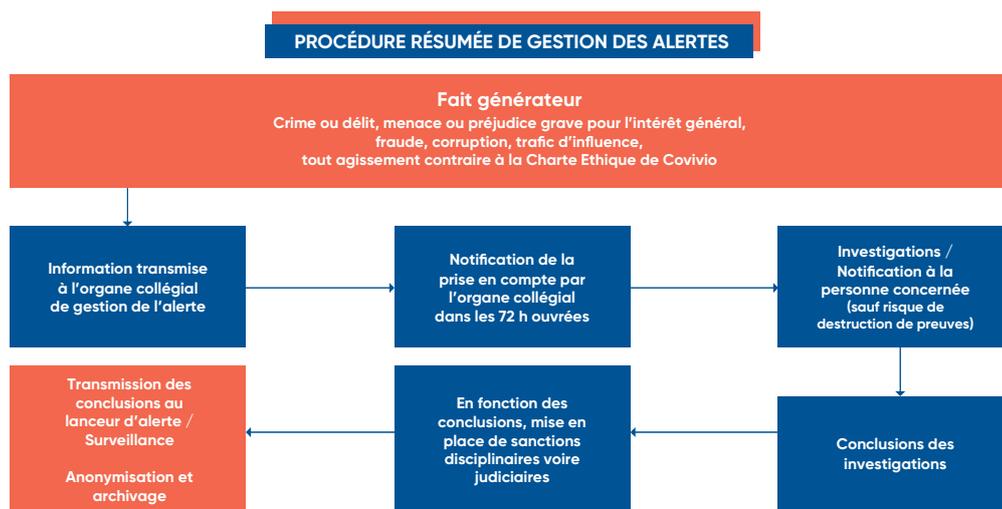
Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- 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* permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés. La procédure

d'alerte a été mise en jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution de la Réglementation visant à renforcer la protection du lanceur d'alerte. Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois et ne conserve qu'un dossier Excel dans lequel ne figure aucune donnée personnelle. Ce dossier a pour seul objectif l'analyse du dispositif. En 2024, aucune alerte a été lancée dans le cadre de ce dispositif.

Procédure résumée de gestion des alertes



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 pallier de signalement. Il est indépendant. Il 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 à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients...), notamment par la plateforme. L'organe collégial de Covivio est composé des personnes suivantes : le Secrétaire Général et la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences.

7) Formation des collaborateurs

La Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur le respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, la sensibilisation aux principes énoncés dans la Charte Éthique (lutte contre la corruption et le trafic d'influence, politique du Groupe en matière de cadeaux et d'invitations, système d'alerte) et le rappel des procédures. Cette pratique, initiée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Europe. La Charte Éthique est également remise à chaque nouveau collaborateur dès son arrivée dans le Groupe.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

Prévention des risques de fraude :

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio 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. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. 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.

S'assurer d'une concurrence loyale :

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : 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.

Lutte anti-blanchiment :

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. Le Group Compliance Officer ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LBC/FT » et Correspondants et Déclarants 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 ».

Un dispositif d'alerte a été mis en place par WiZIU. Ce dispositif est interne, il est destiné uniquement aux collaborateurs de WiZIU. Il est complémentaire des autres canaux de communications existants. Ce dispositif garantit la protection des donneurs d'alerte, conformément aux dispositions prévues par la loi Sapin 2.

3.4.2.5 Formation en lien avec la conduite des affaires

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. Il s'agit des détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet. En 2024, les 28 personnes concernées par cette obligation ont ainsi suivi des formations. Celles-ci représentent un volume de 42 heures réparti sur 3 ans et comportent notamment des modules sur l'éthique des affaires.

Covivio propose à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de participer à des actions de sensibilisation ou formations aux risques cyber, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter. Pour s'assurer que ces actions portent leurs fruits, des tests de phishing sont organisés régulièrement en interne.

Le site intranet de Covivio permet à l'ensemble des collaborateurs du siège social d'accéder facilement à l'intégralité des chartes, règlements et procédures en cours. En complément, des sessions de formation en présentiel (« Matinales du process ») sont organisées en faveur de ces collaborateurs afin de rappeler les bonnes pratiques ainsi que les liens pour retrouver la documentation et les procédures.

3.4.2.6 Description des fonctions les plus à risque en matière de corruption

La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Il s'agit des fonctions en charge des travaux et marchés de travaux lors de la sélection des fournisseurs et entreprises, ainsi que les fonctions et collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles qui interviennent lors des demandes administratives auprès des autorités.

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.

Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » appliqué au sein du Groupe.

3.4.2.7 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée dans la section 3.4.2.4, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires.
Bien-être animal	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.
Exigences légales en matière de protection des lanceurs d'alerte	Covivio applique les dispositions de la loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte, qui ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte de Covivio lancée en janvier 2024.



3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)

3.4.3.1 Politiques visant à 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.

3.4.3.2 Politiques d'Achats Responsables

Tout au long du cycle de vie de ses actifs (conception, exploitation, déconstruction), Covivio est engagé à toujours privilégier des fournisseurs et conseils enclins à :

- améliorer la performance environnementale (énergie, carbone, biodiversité) des actifs en construction, rénovation, gestion ou occupés par les équipes de Covivio, à travers les produits ou services proposés ;
- favoriser les actions sociales et sociétales ;
- démontrer une attitude exemplaire en termes de probité ;
- contribuer à la maîtrise des charges budgétaires en évaluant, outre les coûts directs, les coûts indirects des produits ou services proposés.

Outre sa Charte Achats Responsables, Covivio bénéficie d'une évaluation de la performance RSE des fournisseurs via la l'évaluation EcoVadis.

Le détail des engagements de Covivio dans les choix, les exigences et la qualité des relations avec ses fournisseurs sont détaillés dans la Charte Achats Responsables, présentée dans l'ESRS S2, section 3.3.2.2.1.

3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

La lutte contre la corruption et le versement de pots-de-vin est totalement incluse dans les principes de la Charte Éthique de Covivio. Les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2 sont détaillées à l'ESRS G1, section 3.4.2.4.

Gestion des alertes

En cas d'alerte, c'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête (cf. ci-dessus). 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.

Formation

Des formations régulières et obligatoires appelées « Matinales du Process », délivrées à 100 % des collaborateurs, les mettent en garde contre la corruption et le versement de pots-de-vin. Elles sont détaillées à la section 3.4.2.3. À ces occasions, il est rappelé le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Une attention particulière est apportée aux collaborateurs en charge des transactions susceptibles de présenter un risque de fraude ou de corruption. C'est la Direction « Risques, Compliance, audit et contrôle internes », dont la Directrice est directement rattachée hiérarchiquement au Directeur Général du Groupe, qui organise et anime la formation contre la corruption ou le versement de pots-de-vin.

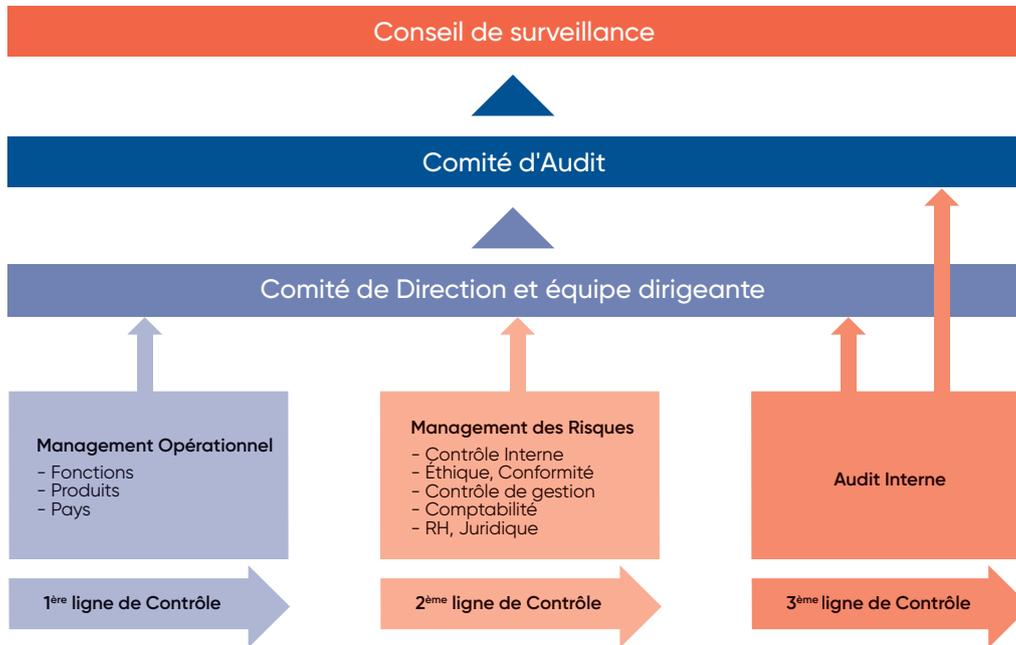
En outre, la Charte Éthique de Covivio est remise à chaque nouveau collaborateur, dès son arrivée dans le Groupe.

3.4.5 Indicateurs liés à conduite des affaires (G1-4)

3.4.5.1 Plan d'action et ressources

Niveaux de contrôle et intervenants

Le dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Pour rappel, Covivio Hotels s'appuie sur les services centralisés du Groupe Covivio notamment en matière Audit, Éthique et Conformité, Comptable, Trésorerie, Développement Durable, Juridique, RH...

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 2024, 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 2025.

Plan d'action

Actions mises en œuvre	Horizon de temps considéré	Public concerné	Ressources allouées
Charte Éthique	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation et des politiques de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI Déontologue Compliance officer Direction Générale Plateforme Whistleblowing
Formation	Formation <i>a minima</i> tous les deux ans	Ensemble des salariés	Direction Risques, ACI Si besoin intervenant externe Plateforme <i>e-learning</i> Edflex
Achats Responsables	Permanents : Appels d'offres et lors des signatures contrats	Fournisseurs > 200 K€ (50 K€ sur dépenses <i>corporate</i>) Tous les salariés acheteurs	Direction du Développement Durable EcoVadis Altars
KYC (vérification de l'identité et de l'intégrité des clients)	À chaque signature	Locataires, acquéreurs, vendeurs lors des acquisitions et ventes d'actifs.	Compliance Plateforme de probité
Procédures	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation ou d'organisation de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI

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, pourra, 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.

3.4.5.2 Métriques

Suivi des infractions

	2023	2024
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 Représentation d'intérêts et lobbying (G1-5)

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés 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 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 de probité préalable.

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 contrats.

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 au chapitre 5, section 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de Covivio et au chapitre 5, section 5.2.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel de Covivio Hotels.

Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement...) contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Il 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*...), 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.

	2023	2024	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de lobbying interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de lobbying	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

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 au chapitre 1, section 1.4.1.7. du document d'enregistrement universel de Covivio. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre Covivio - France et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

Métriques sur les délais de paiement Périmètre Covivio France	2024	Observations
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	Section 1.4.1.7. du document d'enregistrement universel de Covivio
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	Section 1.4.1.7. du document d'enregistrement universel de Covivio
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	86 % des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)	Section 1.4.1.7. du document d'enregistrement universel de Covivio
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	Aucune	Section 1.4.1.7. du document d'enregistrement universel de Covivio

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

ESRS	DP CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
ESRS 2	GOV-1 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	  
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-12, 2-13, 2-16, 2-24		Governance A, Governance B, Governance C	
	GOV-3 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	
	GOV-4 3.1.2.2.5		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.2.5		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3.1		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 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	
	IRO-1 3.1.2.4.1		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C Strategy A/D Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
MDR-T 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		
ESRS Sectoriel		Cert-Tot				

ESRS	DP CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E1 Changement climatique	E1-1 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	   
	E1-2 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	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 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	
	E1-5 3.2.1.5	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		
	E1-6 3.2.1.6	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		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.9		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		
E2 Pollution	E2-1 3.2.2.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	 
	E2-2 3.2.2.4		3-3		Strategy B, Strategy C	
	E2-3 3.2.2.5		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.6				Metrics and targets B	
	E2-6 3.2.2.6				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	E3-1 3.2.3.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	  
	E3-2 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.4	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 N.A				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystèmes	E4-1 3.2.4.1		3-3		Strategy C	  
	E4-2 3.2.4.2		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.3		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.4		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
	E4-6 3.2.4.6				Strategy C, Metrics and targets A	



ESRS	DP CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD	
E5 Économie circulaire	E5-1 3.2.5.2		3-3		Risk and impact management B	  	
	E5-2 3.2.5.3		3-3, 306-2		Strategy C		
	E5-3 3.2.5.4		3-3		Metrics and targets C		
	E5-4 3.2.5.4.3		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B		
	E5-5 3.2.5.5	Waste-Abs, Waste-Lfl.		306-3, 306-4, 306-5			Metrics and targets B
S1 Personnel de l'entreprise	S1-1 3.3.1.1	Diversity-Emp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			  	
	S1-2 3.3.1.3		2-29, 3-3, 402-1, 407-1				
	S1-3 3.3.1.3.2		2-25, 2-26, 403-2				
	S1-4 3.3.1.4		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10				
	S1-5 3.3.1.5		3-3				
	S1-6 3.3.1.5.2	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			
	S1-7 3.3.1.5.7		2-8				
	S1-8 3.3.1.5.8		2-30				
	S1-11 3.3.1.5.4		403-3				
	S1-14 3.3.1.5.7		403-3, 403-8				
	S1-15 3.3.1.5.5		401-3				
	S1-16 3.3.1.5.2		2-21, 405-2				
	S1-17 3.3.1.5.6		2-27, 406-1				
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	SBM-3 3.3.2.1		408-1, 409-1			   	
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3				
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3				
	S2-3 3.3.2.4		2-25, 2-26				
	S2-4 3.3.2.5		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1				
	S2-5 3.3.2.6		3-3				
S3 Communautés affectées	SBM-3 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	   	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C		
	S3-2 3.3.3.3	Comty-Eng	2-29, 3-3				
	S3-3 3.3.3.4		2-25, 2-26				
	S3-4 3.3.3.5		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B		
	S3-5 3.3.3.6		3-3				

ESRS	DP CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	S4-1 3.3.4.2	H&S-Asset, H&S-Comp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.3		2-29, 3-3			 
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			 
	S4-4 3.3.4.5		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.6		3-3			
G1 Conduite des affaires	GOV-1 3.4.1		2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.2.7		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3.4.3		3-3		Strategy B	 
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.6		2-28, 3-3, 415-1		Governance C	
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5		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
Energy Management	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	3.2.1.1.2.a 3.2.1.1.3
Water Management	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 ³ , %	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
Management of tenant sustainability impacts	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 ²	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	3.3.4.5
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m ²	IF-RE-450a.1	3.2.1.1.12
	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	3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	Hotels in Europe
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	283
Leasable floor area, by property subsector (including land plots)	Quantitative	m ²	IF-RE-000.A	39 500 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	66 %
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>-> 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>-> 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>
Physique – Ponctuel et chronique	<p>● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.).</p> <p>-> 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>-> 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
	<ul style="list-style-type: none"> ● 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. -> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations. 	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"> ● 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). -> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux. 	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.
Transition – Politique	<ul style="list-style-type: none"> ● 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). -> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de reporting. 	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"> ● 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). -> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de reporting. 	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>- > 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>- > 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>- > 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>- > 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>- > 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
Transition – Réputation et responsabilité	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.
Stabilité des éco-systèmes	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
Business – Marché	● 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
Business – Utilisation efficiente des ressources	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.
	● 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 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
Business – Flux de capitaux et financements	● 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
Business – Réputation	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

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
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation des 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, via 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.
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● 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 :

	Adaptation opportuniste	Transformation planifiée
	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 enravés. 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 Liste des actifs et respect des critères Green Bonds

Portefeuille d'actifs sélectionnés – Hôtels (au 31/12/2024)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100% au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité < 500 m
Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	En exploitation	1 879	Green Building	Taxonomie	*	✓
Erlangen	Erlangen	Allemagne	En exploitation	2 167	Green Building	Taxonomie	*	✓
Freiburg	Freiburg	Allemagne	En exploitation	2 080	Green Building	Taxonomie	*	✓
Mannheim	Mannheim	Allemagne	En exploitation	2 290	Green Building	Taxonomie	*	✓
Niederrad	Francfort	Allemagne	En exploitation	3 005	Green Building	Taxonomie	*	✓
Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	En exploitation	1 776	Green Building	Taxonomie	*	✓
Hannover Nord	Hannovre	Allemagne	En exploitation	1 876	Green Building	Taxonomie	*	✓
Herne	Herne	Allemagne	En exploitation	1 574	Green Building	Taxonomie	*	✓
Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	En exploitation	2 063	Green Building	Taxonomie	*	✓
Aachen	Würselen	Allemagne	En exploitation	1 776	Green Building	Taxonomie	*	✓
Frankfurt-Nord	Francfort	Allemagne	En exploitation	2 107	Green Building	Taxonomie	*	✓
Mainz	Mainz	Allemagne	En exploitation	1 999	Green Building	Taxonomie	*	✓
Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	En exploitation	2 306	Green Building	Taxonomie	*	✓
Berlin Messe	Berlin	Allemagne	En exploitation	4 402	Green Building	Taxonomie	*	✓
Erfurt	Erfurt	Allemagne	En exploitation	2 597	Green Building	Taxonomie	*	✓
Duisburg	Duisburg	Allemagne	En exploitation	2 706	Green Building	Taxonomie	*	✓
Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	En exploitation	1 827	Green Building	Taxonomie	*	✓
Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	En exploitation	2 262	Green Building	Taxonomie	*	✓
Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	En exploitation	2 864	Green Building	Taxonomie	*	✓
Essen	Essen	Allemagne	En exploitation	2 900	Green Building	Taxonomie	*	✓
Regensburg	Regensburg	Allemagne	En exploitation	3 109	Green Building	Taxonomie	*	✓
Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	En exploitation	2 450	Green Building	Taxonomie	*	✓
Würzburg	Würzburg	Allemagne	En exploitation	1 837	Green Building	Taxonomie	*	✓
Böblingen	Böblingen	Allemagne	En exploitation	2 430	Green Building	Taxonomie	*	✓
Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	En exploitation	2 506	Green Building	Taxonomie	*	✓
Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	En exploitation	4 656	Green Building	Taxonomie	*	✓
Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	En exploitation	2 358	Green Building	Taxonomie	*	✓
Potsdam	Potsdam	Allemagne	En exploitation	2 626	Green Building	Taxonomie	*	✓
Konstanz	Konstanz	Allemagne	En exploitation	2 400	Green Building	Taxonomie	*	✓
München	Aschheim	Allemagne	En exploitation	2 666	Green Building	Taxonomie	*	✓
Lübeck	Lübeck	Allemagne	En exploitation	3 502	Green Building	Taxonomie	*	✓
Hamburg East	Hamburg	Allemagne	En exploitation	4 132	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	En exploitation	1 626	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	En exploitation	1 626	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Kassel	Kassel	Allemagne	En exploitation	1 626	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Hannover	Hannovre	Allemagne	En exploitation	1 626	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	En exploitation	1 627	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Berlin	Berlin	Allemagne	En exploitation	2 239	Green Building	CRREM	*	✓
Première Classe Düsseldorf City Sud	Düsseldorf	Allemagne	En exploitation	2 162	Green Building	Taxonomie	*	✓
Première Classe Köln	Cologne	Allemagne	En exploitation	2 239	Green Building	Taxonomie	*	✓
Meininger Munich	Munich	Allemagne	En exploitation	6 969	Green Building	Taxonomie	*	✓
Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	En exploitation	5 377	Green Building	Taxonomie	*	✓
NH Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	En exploitation	12 901	Green Building	CRREM	*	✓
NH Stuttgart	Stuttgart	Allemagne	En exploitation	11 883	Green Building	CRREM	*	✓
NH Francfort	Francfort	Allemagne	En exploitation	6 569	Green Building	CRREM	*	✓
NH Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	En exploitation	6 583	Green Building	CRREM	*	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité < 500 m
NH Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Allemagne	En exploitation	3 413	Green Building	Taxonomie	*	✓
NH Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	En exploitation	2 847	Green Building	Taxonomie	*	✓
NH Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	En exploitation	5 735	Green Building	CRREM	*	✓
Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	En exploitation	38 415	Green Building	Taxonomie	*	✓
Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	En exploitation	13 555	Green Building	Taxonomie	*	✓
The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	En exploitation	34 494	Green Building	Taxonomie	*	✓
The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	En exploitation	45 579	Green Building	Taxonomie	*	✓
Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	En exploitation	20 705	Green Building	Taxonomie	*	✓
Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	En exploitation	16 000	Green Building	Taxonomie	*	✓
Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	En exploitation	81 313	Green Building	Taxonomie	*	✓
NOVOTEL BRUXELLES GRD PLACE	Bruxelles	Belgique	En exploitation	7 870	Green Building	CRREM	*	✓
NOVOTEL GENT CENTRUM	Gand	Belgique	En exploitation	7 393	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS GRD PLACE	Bruxelles	Belgique	En exploitation	5 099	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS AIRPORT	Machelen	Belgique	En exploitation	2 648	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS BRUGGE CENTRUM	Bruges	Belgique	En exploitation	3 768	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS ANTWERPEN CENTRUM	Antwerpen	Belgique	En exploitation	4 476	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS GENT OPERA	Gand	Belgique	En exploitation	4 250	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS. EXPO ATOMIUM	Grimbergen	Belgique	En exploitation	3 689	Green Building	Taxonomie	*	✓
Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	En exploitation	21 243	Green Building	CRREM	*	✓
Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	En exploitation	6 728	Green Building	CRREM	*	✓
IBIS Gent Centrum St Baafs Kathedraal	GENT	Belgique	En exploitation	4 150	Green Building	CRREM	*	✓
Aeropuerto Barcelona by Melia	Barcelone	Espagne	En exploitation	14 132	Green Building	Taxonomie	*	✓
Ramada Valencia Almussafes	Almussafes	Espagne	En exploitation	5 592	Green Building	Taxonomie	*	✓
Hotel Plaza Nice	Nice	France	En exploitation	10 000	Green Building	Taxonomie	✓	✓
IBIS BUDGET MULHOUSE DORNACH	Mulhouse	France	En exploitation	1 353	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET TOULOUSE MATABIAU CENTRE GARE	Toulouse	France	En exploitation	3 500	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LYON NORD	Dardilly	France	En exploitation	4 283	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS CERGY	Cergy-Pontoise	France	En exploitation	7 717	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS MASSY	Palaiseau	France	En exploitation	5 826	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS ROISSY	Roissy	France	En exploitation	10 014	Green Building	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL STRASBOURG HALLE	Strasbourg	France	En exploitation	3 762	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL ATRIA GRENOBLE	Grenoble	France	En exploitation	6 004	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS ANNECY	Anancy	France	En exploitation	2 661	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS CHARTRES CENTRE	Chartres	France	En exploitation	1 443	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS MARSEILLE CENTRE	Marseille	France	En exploitation	1 310	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS METZ CENTRE CATHEDRALE	Metz	France	En exploitation	2 094	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS BASTILLE OPERA	Paris	France	En exploitation	7 862	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS VERSAILLES PARLY 2	Le Chesnay	France	En exploitation	1 851	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS ROUEN CENTRE RIVE GAUCHE	Rouen	France	En exploitation	2 398	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE PARIS LA DEFENSE	Nanterre	France	En exploitation	5 851	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE ST QUENTIN	Montigny le Bretonneux	France	En exploitation	3 507	Green Building	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL LILLE CENTRE PALAIS CONGRES	Lille	France	En exploitation	4 360	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET L'ISLE ADAM	L'Isle d'Adam	France	En exploitation	1 410	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET GENNEVILLIERS	Gennevilliers	France	En exploitation	2 720	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS ARRAS	Arras	France	En exploitation	1 354	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BORDEAUX GARE	Bordeaux	France	En exploitation	2 100	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS FONTAINEBLEAU	Fontainebleau	France	En exploitation	2 615	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS MARSEILLE PRADO	Marseille	France	En exploitation	2 975	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS NANCY CENTRE GARE	Nancy	France	En exploitation	2 436	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS CAMBRONNE	Paris	France	En exploitation	15 235	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG HALLES	Strasbourg	France	En exploitation	2 600	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES PARIS BERCY	Paris	France	En exploitation	7 944	Green Building	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LILLE FLANDRES	Lille	France	En exploitation	3 780	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE PARIS PORTE ST CLOUD	Boulogne Billancourt	France	En exploitation	9 920	Green Building	Taxonomie	✓	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité < 500 m
MERCURE NICE	Nice	France	En exploitation	4 253	Green Building	CRREM	✓	✓
Angers 1	BEAUCOUZE	France	En exploitation	1 367	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Aulnay sous Bois	AULNAY-SOUS-BOIS	France	En exploitation	2 620	Green Building	CRREM	✓	✓
Evry Lisses 1	EVRY LES LISSES	France	En exploitation	1 839	Green Building	CRREM	✓	✓
Avranches	AVRANCHES	France	En exploitation	1 380	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Evry Lisses 2	EVRY LES LISSES	France	En exploitation	1 918	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Beziers	VILLENEUVE LES BÉZIERS	France	En exploitation	1 468	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	En exploitation	1 683	Green Building	CRREM	✓	✓
Bordeaux Mérignac	MERIGNAC	France	En exploitation	1 574	Green Building	CRREM	✓	✓
Hyères	HYERES	France	En exploitation	918	Green Building	CRREM	✓	✓
La Queue en Brie	LA QUEUE EN BRIE	France	En exploitation	1 076	Green Building	CRREM	✓	✓
Brest Kergaradec	BREST KERGARADec	France	En exploitation	935	Green Building	CRREM	✓	✓
Brest Port	BREST	France	En exploitation	2 389	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Brignoles	BRIGNOLES	France	En exploitation	1 622	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Caen Mémorial	SAINT-CONTEST	France	En exploitation	1 362	Green Building	CRREM	✓	✓
Chalon sur Saone Sud	SAINT-REMY	France	En exploitation	1 453	Green Building	CRREM	✓	✓
Chambéry	CHAMBERY	France	En exploitation	1 653	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Le Mans Sud	ARNAGE	France	En exploitation	1 367	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Lens Noyelles Godault	NOYELLES-GODAULT	France	En exploitation	1 612	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Nantes Saint Herblain	SAINT HERBLAIN	France	En exploitation	1 683	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Orgeval	ORGEVAL	France	En exploitation	1 617	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Paray Le Monial	PARAY-LE-MONIAL	France	En exploitation	1 629	Green Building	CRREM	✓	✓
Louveciennes	LOUVECIENNES	France	En exploitation	1 822	Green Building	CRREM	✓	✓
Poitiers 1	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	En exploitation	1 442	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Lyon Gambetta	LYON	France	En exploitation	2 617	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Lyon Montplaisir	LYON	France	En exploitation	2 740	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Poitiers 3	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	En exploitation	2 353	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Lyon Vénissieux	VENISSEIUX	France	En exploitation	3 515	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Malakoff – Paris Parc des Expositions	MALAKOFF	France	En exploitation	5 225	Green Building	CRREM	✓	✓
Rennes Cession Sévigné	CESSON-SEVIGNE	France	En exploitation	1 859	Green Building	CRREM	✓	✓
Rennes Saint Grégoire	SAINT GREGOIRE CEDEX	France	En exploitation	1 574	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Rouen Saint Etienne du Rouvray	ST ETIENNE-DU-ROUVRAY	France	En exploitation	1 441	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Maurepas	MAUREPAS	France	En exploitation	1 362	Green Building	CRREM	✓	✓
Nantes centre	NANTES	France	En exploitation	1 723	Green Building	CRREM	✓	✓
Nantes La Beaujoire	NANTES	France	En exploitation	1 367	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Cholet	CHOLET	France	En exploitation	1 355	Green Building	CRREM	✓	✓
Saint Michel sur Orge	SAINT -MICHEL-SUR-ORGE	France	En exploitation	1 331	Green Building	CRREM	✓	✓
Saint Quentin	ST QUENTIN	France	En exploitation	1 514	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Colmar	WINTZENHEIM	France	En exploitation	1 362	Green Building	CRREM	✓	✓
Corbeil	CORBEIL-ESSONNES	France	En exploitation	1 076	Green Building	CRREM	✓	✓
Tours Nord 1	TOURS	France	En exploitation	1 278	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Tours Nord 2	TOURS	France	En exploitation	1 361	Green Building	CRREM	✓	✓
Tours Sud	JOUE LES TOURS	France	En exploitation	1 574	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Troyes Barberey	BARBEREY ST SULPICE	France	En exploitation	1 502	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Dieppe Saint Aubin	ST AUBIN SUR SCIE	France	En exploitation	1 612	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Troyes Saint Parres	SAINT -PARRES-AUX-TERTRES	France	En exploitation	1 324	Green Building	CRREM	✓	✓
Vannes Est	VANNES	France	En exploitation	1 622	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Metz Jouy aux Arches	JOUY-AUX-ARCHES	France	En exploitation	1 331	Green Building	CRREM	✓	✓
Metz Semecourt	SEMECOURT	France	En exploitation	1 469	Green Building	CRREM	✓	✓
VEFA Porte de Choisy	IVRY-SUR-SEINE	France	En exploitation	4 598	Green Building	CRREM	✓	✓
Salon Provence	SALON-DE-PROVENCE	France	En exploitation	1 954	Green Building	CRREM	✓	✓
Valenciennes Marly	MARLY	France	En exploitation	1 932	Green Building	CRREM	✓	✓
EuraLille	LILLE	France	En exploitation	2 789	Green Building	CRREM	✓	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité < 500 m
VEFA Lyon Caluire	CALUIRE ET CUIRE	France	En exploitation	2 875	Green Building	CRREM	✓	✓
Arras	ARRAS	France	En exploitation	1 925	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Nanterre	Nanterre	France	En exploitation	3 364	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	En exploitation	2 947	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Lyon Berthelot	Lyon	France	En exploitation	2 605	Green Building	CRREM	✓	✓
Lens	Lens	France	En exploitation	1 767	Green Building	CRREM	✓	✓
Roubaix	ROUBAIX	France	En exploitation	2 227	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	En exploitation	1 397	Green Building	CRREM	✓	✓
Sophia Antipolis Le Relais	Biot	France	En exploitation	1 250	Green Building	CRREM	✓	✓
Paris Est Bondy	Bondy	France	En exploitation	3 699	Green Building	CRREM	✓	✓
Cannes Ouest la Bocca	Cannes	France	En exploitation	2 340	Green Building	CRREM	✓	✓
Chevilly Larue	CHEVILLY-LARUE	France	En exploitation	1 939	Green Building	CRREM	✓	✓
Bayonne Tarnos	Tarnos	France	En exploitation	2 135	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Bagnolet	Bagnolet	France	En exploitation	2 425	Green Building	CRREM	✓	✓
Porte des Lilas	Paris	France	En exploitation	7 104	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Romainville	Noisy-le-sec	France	En exploitation	2 264	Green Building	CRREM	✓	✓
Torcy	Torcy	France	En exploitation	3 153	Green Building	CRREM	✓	✓
Couvent des Minimes	Lille	France	En exploitation	5 640	Green Building	CRREM	✓	✓
Crowne Plaza	Lille	France	En exploitation	6 300	Green Building	CRREM	✓	✓
Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	En exploitation	4 000	Green Building	Taxonomie	✓	✓
Art Déco	Lille	France	En exploitation	1 500	Green Building	CRREM	✓	✓
Hermitage Gantois	Lille	France	En exploitation	7 800	Green Building	CRREM	✓	✓
Meininger Porte de Vincennes	Paris	France	En exploitation	7 937	Green Building	CRREM	✓	✓
Motel One Porte Dorée	Paris	France	En exploitation	6 233	Green Building	Taxonomie	✓	✓
FORMULE 1 Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	En exploitation	8 221	Green Building	Taxonomie	✓	✓
IBIS Bordeaux Bastide	BORDEAUX	France	En exploitation	2 390	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lille Centre Gare	LILLE	France	En exploitation	2 703	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lyon Gerland	LYON	France	En exploitation	2 106	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Marseille Prado	MARSEILLE	France	En exploitation	1 852	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	En exploitation	10 474	Green Building	Taxonomie	✓	✓
IBIS BUDGET Saint Cyr l'Ecole	SAINT CYR L'ECOLE	France	En exploitation	1 070	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Toulouse Cité de l'Espace N 2	TOULOUSE	France	En exploitation	1 445	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Vélizy	VELIZY	France	En exploitation	2 413	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS Marseille Gare Saint Charles	MARSEILLE	France	En exploitation	5 427	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS Paris La Villette	PARIS	France	En exploitation	8 218	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Montmartre	PARIS	France	En exploitation	8 926	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	En exploitation	10 458	Green Building	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES Lille Centre	LILLE	France	En exploitation	4 141	Green Building	Taxonomie	✓	✓
IBIS Toulouse Centre	TOULOUSE	France	En exploitation	5 216	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE Lyon Saxe Lafayette	LYON	France	En exploitation	8 624	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE Marseille Centre	MARSEILLE	France	En exploitation	6 110	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE Massy Gare Tgv	MASSY	France	En exploitation	3 330	Green Building	CRREM	✓	✓
MERCURE Paris La Defense 5	COURBEVOIE	France	En exploitation	18 652	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MERCURE Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	En exploitation	7 846	Green Building	CRREM	✓	✓
NY Residence Budapest	Budapest	Hongrie	En exploitation	15 185	Green Building	CRREM	*	✓
Palazzo Naiadi Roma	Rome	Italie	En exploitation	23 440	Green Building	CRREM	*	✓
Dei Dogi Venezia	Venise	Italie	En exploitation	4 871	Green Building	Taxonomie	*	✓
Santa Lucia Venezia	Venise	Italie	En exploitation	5 608	Green Building	Taxonomie	*	✓
Palazzo Gaddi Florence	Florence	Italie	En exploitation	7 356	Green Building	Taxonomie	*	✓
NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	En exploitation	13 600	Green Building	Taxonomie	*	✓
NH Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	En exploitation	14 916	Green Building	CRREM	*	✓
NH Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	En exploitation	5 580	Green Building	Taxonomie	*	✓
B&B Lodz	LODZ	Pologne	En exploitation	5 909	Green Building	Taxonomie	*	✓
B&B Warsaw	VARSOVIE	Pologne	En exploitation	4 042	Green Building	Taxonomie	*	✓
DA BALAIA	Albufeira	Portugal	En exploitation	45 813	Green Building	Taxonomie	*	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité < 500 m
Kimpton Fitzroy London	Londres	UK	En exploitation	21 213	Green Building	CRREM	*	✓
Kimpton Manchester	Manchester	UK	En exploitation	27 132	Green Building	Taxonomie	*	✓
Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	En exploitation	13 747	Green Building	CRREM	*	✓
Intercontinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	En exploitation	13 658	Green Building	CRREM	*	✓
Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	En exploitation	9 841	Green Building	CRREM	*	✓
Voco Cardiff	Cardiff	UK	En exploitation	10 700	Green Building	Taxonomie	*	✓
Principal York	York	UK	En exploitation	12 466	Green Building	CRREM	*	✓
Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	En exploitation	20 541	Green Building	Taxonomie	*	✓
Voco Oxford Spies	Oxford	UK	En exploitation	13 485	Green Building	Taxonomie	*	✓
Voco Oxford Thames	Oxford	UK	En exploitation	12 000	Green Building	Taxonomie	*	✓

* Sur nouveaux baux.

3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Le tableau ci-après présente les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

3.5.3.1 Chiffre d'affaires

Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires absolu EUR	Part du chiffre d'affaires %	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique O; N; N/EL	Adaptation au changement climatique O; N; N/EL	Ressources aquatiques et marines O; N; N/EL	Economie circulaire O; N; N/EL	Pollution O; N; N/EL	Biodiversité et éco-systèmes O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	86 284 011	14,7 %	OUI					
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		86 284 011	14,7 %	14,7 %	-	-	-	-	-
dont habilitantes		-	0 %	0 %	-	-	-	-	-
dont transitoires		-	0 %						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	183 806 420	34,4 %	EL	N	N	N	N	N
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Biodiversité - 2.1*	315 373 797	53,9 %	N	N	N	N	N	EL
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		499 180 217	85,3 %	%	%	%	%	%	%
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A)		585 464 227	100 %	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		-	0 %						
TOTAL A + B		585 464 227	100 %						

* Seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre autres objectifs environnementaux.

Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)

Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part du chiffre d'affaires alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H	T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			

CCM = Climate Change Mitigation - Atténuation // CCA = Climate Change Adaptation - Adapatation



3.5.3.2 Capex

Activités économiques	Codes	Dépenses d'investissement absolues	Part des dépenses d'investissement	Critère de contribution substantielle					
				EUR	%	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire
				O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM/CCA - 7.3	4 940 918	3,6 %	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM/CCA - 7.5	126 877	0,1 %	O	O	N	N	N	N
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	110 842 789	53,9 %	O	O	N	N	N	N
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM/CCA - 9.3	17 730	0,01 %	O	O	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		113 988 289	84 %	18,8 %	84 %	%	%	%	%
dont habilitantes		5 085 525	3,7 %	3,7 %	3,7 %	%	%	%	%
dont transitoires		-	0 %	0 %					
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	21 737 439	16 %	EL	EL	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		21 737 439	16 %	%	%	%	%	%	%
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie (A)		135 725 728	100 %	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'investissement des activités non éligibles à la taxonomie			0 %						
TOTAL A + B		135 725 728	100 %						

3.5.3.3 Opex

Activités économiques	Codes	Dépenses d'exploitation absolues	Part des dépenses d'exploitation	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		NC	%	%	%	%	%	%	%
dont habilitantes			%	%	%	%	%	%	%
dont transitoires			%						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		NC	%	%	%	%	%	%	%
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		NC	%	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la taxonomie		NC	%						
TOTAL A + B		245 075 000	100 %						

Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)

Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco- systèmes	Garanties minimales	Part des dépenses d'exploitation alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
							%		
							%		
							%		

En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses Opex, il s'est avéré que les Opex tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 4 % des Opex totales du Groupe. Ces 4 % ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des Opex considérées par la taxonomie.

NC = Non Calculé

NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption)

Indicateurs taxonomiques et financements verts

La totalité des Capex d'amélioration de l'efficacité énergétique (activité 7.3 à 7.6) sont inclus dans le cadre de financement vert de Covivio et Covivio Hotels, ils représentent 5,1 M€ à fin 2024, soit 3,7 % des Capex totaux.

3.6 Vérification du tiers indépendant

3.6.1 Rapport de certification des informations en matière de durabilité

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire 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 2024 et incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion (ci-après, le « Rapport de durabilité »).

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 de son rapport de gestion. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles 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. 82154 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 normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ciaprès ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 231217 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences 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 Covivio Hotels dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio Hotels, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio Hotels en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle 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.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées, et respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 231217 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par 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.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

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 Covivio Hotels avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail, nous vous informons qu'à la date du présent rapport, celle-ci n'a pas encore eu lieu.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes et des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à l'évaluation de la matérialité d'impact et à la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe « 3.1.2 Informations générales (ESRS 2) » du Rapport de durabilité.

Concernant l'identification des parties prenantes

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité pour identifier :

- les parties prenantes, qui peuvent affecter les entités du périmètre des informations ou peuvent être affectées par elles, par leurs activités et relations d'affaires directes ou indirectes dans la chaîne de valeur ;
- les principaux utilisateurs des états de durabilité (y compris les principaux utilisateurs des états financiers).

Dans cette perspective, nous nous sommes entretenus avec la direction développement durable et les personnes concernées et avons inspecté la documentation disponible au titre du processus d'identification des parties prenantes.

En particulier, nous avons :

- apprécié la cohérence des principales parties prenantes identifiées par l'entité avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur ;
- exercé notre esprit critique pour apprécier le caractère représentatif des parties prenantes identifiées par l'entité ;
- apprécié le caractère approprié de la description donnée dans le paragraphe « 3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2) » du Rapport de durabilité.

Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Nous avons notamment pris connaissance du processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et, le cas échéant, ceux qui sont spécifiques à l'entité, tel que présenté au paragraphe « 3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO) » du Rapport de durabilité.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance de la cartographie réalisée par l'entité des IRO identifiés, incluant notamment la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen ou long terme) et apprécié sa cohérence avec notre connaissance du groupe.

En particulier, nous avons apprécié :

- l'approche utilisée par l'entité pour recueillir les informations au titre des filiales ;
- la cohérence des IRO actuels et potentiels identifiés par l'entité, notamment ceux qui lui sont spécifiques, car non couverts ou insuffisamment couverts par les normes ESRS avec notre connaissance de l'entité ;
- la façon dont l'entité a pris en considération les différents horizons temporels notamment s'agissant des enjeux climatiques ;
- si l'entité a tenu compte de ses dépendances aux ressources naturelles, humaines et sociales dans l'identification des risques et opportunités.



Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par l'entité, et apprécié sa conformité au regard des critères définis par la norme ESRS1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par l'entité dans l'évaluation des matérialités d'impact et financière, et apprécié la présentation qui en est faite au paragraphe « 3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

En particulier, nous avons apprécié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer, s'agissant des impacts positifs et négatifs :

- leur probabilité de survenance, leur ampleur, leur portée ;
- le cas échéant, pour les impacts négatifs, leur caractère irrémédiable ;
- à court, moyen ou long terme, et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces impacts, tel que cela est présenté au paragraphe « 3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance du processus mené par l'entité pour déterminer la matérialité des risques et opportunités au regard :

- de leur probabilité de survenance et
- de l'ampleur potentielle.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées :

- au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées ;
- au titre des informations spécifiques à l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences 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 Covivio Hotels relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de nonconformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou 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 ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 3.1.2.1 Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2) » figurant dans le Rapport de durabilité et exposant le contexte de première application de la directive européenne dite CSRD, caractérisé notamment par :

- des incertitudes sur l'interprétation des textes, en particulier concernant le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles de Covivio Hotels ;
- l'estimation d'une partie des données de consommation d'énergie, d'eau et de production et traitement des déchets ;
- la première année de reporting des données sociales sur le périmètre Murs et Fonds.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

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, efficacité énergétique, énergies renouvelables ;
- 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 apprécié la cohérence du périmètre considéré pour l'évaluation du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec le périmètre des états financiers consolidés et la chaîne de valeur amont et aval ;
- 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 ;
- concernant les émissions relatives au scope 3 et liées aux consommations énergétiques des locataires, nous avons apprécié le processus de collecte d'informations ;
- 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, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
- 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 ;
- nous avons vérifié l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

En ce qui concerne les leviers de réduction de l'empreinte carbone présentés au paragraphe « 3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables », nos travaux ont principalement consisté à

- rapprocher, pour une sélection de données qui sous-tendent la valorisation de ces leviers, l'information présentée avec la documentation disponible ;
- prendre connaissance des ressources allouées (OpEx et CapEx) aux actions en matière d'atténuation du changement climatique et des méthodes de chiffrage retenues.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1 à S4)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent au paragraphe « 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 ;
- 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 composants 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 Covivio Hotels pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou 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 ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Des informations concernant le caractère éligible des activités figurent au paragraphe « 3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ? » du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Des informations concernant le caractère aligné des activités figurent au paragraphe 3.2.6.1 précédemment cité.

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé une sélection d'éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées ;
- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance de l'entité et de son environnement.

Concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent

Les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent au paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité.

S'agissant des totaux de chiffre d'affaires et CapEx et OpEx (les dénominateurs), présentés dans les tableaux réglementaires, nous avons examiné les rapprochements réalisés par l'entité avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers. S'agissant des autres montants composant les différents indicateurs d'activités éligibles et alignées (les numérateurs), nous avons :

- mis en œuvre des procédures analytiques ;
- apprécié ces montants sur la base d'une sélection d'actifs que nous avons déterminée en fonction du portefeuille auquel ces actifs sont rattachés et de leur contribution aux indicateurs.

Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans le paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité avec les autres informations en matière de durabilité de ce rapport.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Le Commissaire aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

3.6.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio Hotels

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

A l'attention du Gérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio Hotels (ci-après « la Société ») et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés pour les obligations responsables (ci-après « *Green Financing Bonds* ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « *Use of Proceeds* » des *Green Financing Bonds* établis par la Société en juin 2023 (ci-après « *Green Financing Framework* » ⁽¹⁾) et sur la concordance de la valeur de ces actifs avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Préparation des informations par la société

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en se référant au *Green Financing Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la direction de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* », de sélectionner les actifs pour les *Green Financing Bonds* conformément à ces critères et de concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce, le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes et le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Financing Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* » ;
- d'attester de la concordance avec la comptabilité de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du *Green Financing Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

1. Rapport d'assurance limitée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi Normes professionnelles appliquées

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* ».

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Philippe Aubain, associé.

(1) Communiqué « *Green Financing Framework* » de juin 2023 disponible en anglais sur les critères de qualification (« *Use of Proceeds* ») et de suivi (« *Reporting* ») pour les obligations vertes « *Green Financing Bonds* » disponible à l'adresse <https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/Green-Financing-Framework.pdf>

Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- Nous avons pris connaissance des modalités de qualification et de suivi des actifs sélectionnés dans le cadre des *Green Financing Bonds* mises en œuvre dans votre société ; et
- Nous avons apprécié la conformité des actifs sélectionnés avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et par l'observation d'éléments probants.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Financing Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* ».

Observations

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 2.1 Use of Proceeds » du *Green Financing Framework*, qui décrit que :

- Les critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « *Green Bonds* ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation des actifs.
- Une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'à l'issue du processus de mise en place des annexes environnementales avec les preneurs, qui est en cours sur l'ensemble des actifs concernés par les *Green Financing Bonds*.

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet KMPG S.A., un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2024 ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (capital restant dû au 31 décembre 2024 au titre des dettes financières adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de 3,3 Md€ au 31 décembre 2024.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

L'un des Commissaires aux Comptes

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

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

