



ÉDITION 2023

# RAPPORT DE PERFORMANCE DURABLE

COVIVIO

# Sommaire

Inventer la ville de demain	2	3.4 Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires	86
Accompagner la croissance des principales capitales européennes	2	Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2023)	87
Accompagner l'évolution des usages et la recherche d'expérience	4	3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires	88
Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie	4	3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs	99
Une forte satisfaction client	5	3.4.3 Collaboration avec les clients	103
Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif	6	3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur	108
Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée	7	Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2023)	109
3.1 L'éditorial du Directeur Général	10	3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio	110
Déclaration de performance extra-financière consolidée	11	3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs	122
Le développement durable chez Covivio en quelques dates clés	12	3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	128
3.2 Une vision stratégique à long terme	14	Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2023)	128
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	14	3.6.1 Implication dans les enjeux ESG	129
3.2.2 Une performance coconstruite avec les parties prenantes	19	3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	136
3.2.3 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier	22	3.6.3 Protection des données <i>corporate / smart building</i>	140
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités	24	3.7 La performance RSE	144
3.2.5 Une stratégie de développement durable globale et intégrée	26	3.7.1 Indicateurs environnementaux	144
3.2.6 Un plan d'actions RSE européen et ambitieux	29	3.7.2 Indicateurs sociaux	172
3.3 Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse	40	3.7.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	182
Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2023)	40	3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires	188
Alignement avec les recommandations de la TCFD	41	3.7.5 Index SASB - Real Estate Standard	190
3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie	47	3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	191
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation	55	3.8 Vérification du tiers indépendant	192
3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale	66	3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	192
3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	70	3.8.2 Vérification du tiers indépendant – <i>Green Bonds Covivio</i>	196
		3.8.3 Vérification du tiers indépendant – <i>Green Bonds Covivio Hotels</i>	198
		Annexe	200



**COVIVIO**

covivio.eu

# 2023

# Rapport annuel de développement durable

incluant la Déclaration de performance extra-financière



## Inventer la ville de demain

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes et dessine la ville de demain en concevant des bureaux, des hôtels et des logements pour travailler, voyager et habiter différemment.

Avec un patrimoine de 23,1 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio est là où les travailleurs, les voyageurs et les habitants veulent être et se retrouver. En privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville, le groupe propose des projets performants, durables, mixtes, innovants et limitant l'étalement urbain.

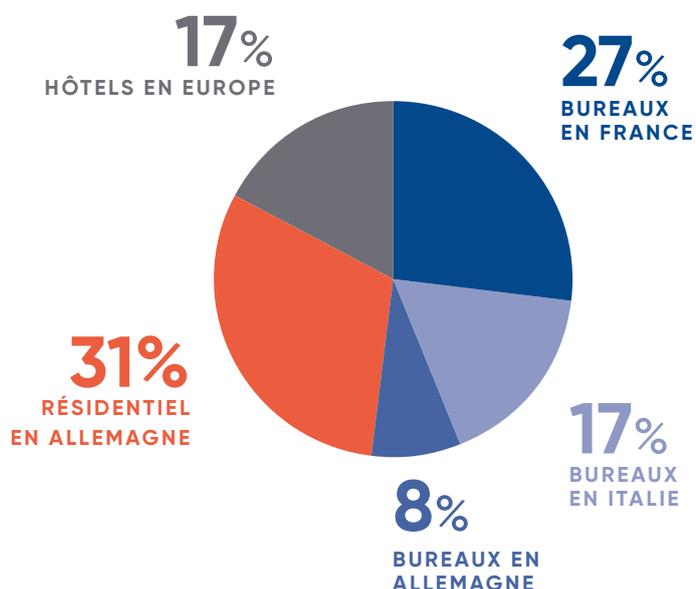


## Accompagner la croissance des principales capitales européennes

À Paris, Berlin, Milan, mais aussi Bordeaux ou Düsseldorf, Covivio crée, transforme et dynamise les villes, tout en relevant le défi climat. Connectivité, flexibilité, bien-être, mixité, verdissement : autant d'aspects développés par Covivio pour ses projets. Autant d'atouts qui définissent les villes attractives de demain.

Notre Raison d'être « Construire du bien-être et des liens durables » met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

## UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE COVIVIO

Allemagne : **43%**

France : **33%**

Italie : **17%**

Autre : **6%**

## UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

**96,7% de taux d'occupation**

ET UNE DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX DE 7 ANS

**Stream Building lauréat de 2 prix en 2023**

- ULI EUROPE AWARDS FOR EXCELLENCE 2023
- THE PLAN AWARD 2023

**94%**  
de notre patrimoine  
de bureaux, de logements  
et d'hôtels, se situe  
en cœur de ville



## Accompagner l'évolution des usages et la recherche d'expérience

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, Covivio imagine avec les utilisateurs des espaces évolutifs pour accompagner les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Proposer des nouvelles formes d'espaces de travail, d'habitat ou de loisirs, en phase avec les nouvelles attentes de nos clients, des utilisateurs et des collectivités : c'est ainsi que nous contribuons à faire émerger des villes plus relationnelles, attractives et durables.

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement

---

## Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

Covivio contribue au renouvellement de l'offre hôtelière en Europe en identifiant les concepts les plus innovants et en initiant des partenariats avec des enseignes *lifestyle*.

Avec 313 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays et d'une valeur de 6,4 Md€ à fin 2023, Covivio, à travers sa filiale 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...).

À même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio se positionne à leurs côtés dans les métropoles les plus dynamiques.

Avec 91,2% de son portefeuille hôtelier qui bénéficie d'une certification environnementale (objectif 100% en 2025), Covivio entraîne ses partenaires hôteliers dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

# Une forte satisfaction clients

Bureau, résidentiel ou hôtel : la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. C'est pourquoi Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Afin de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces, et d'assurer le bien-être et la satisfaction de nos clients, nous les associons dès la conception des projets et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

## 3,9/5

Satisfaction globale  
des locataires de bureaux  
*Etude Kingsley 2023-2024*

## 8,9/10

Note de satisfaction attribuée par  
les utilisateurs de Booking quant à  
la localisation des hôtels détenus  
par Covivio

Résidentiel allemand :  
Covivio désigné  
« **Fairest Landlord** »  
par le magazine économique  
**FOCUS-MONEY**  
pour la 6<sup>e</sup> année consécutive



## Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

Mobilité, connectivité, performance durable, ouverture sur le quartier, régénération du parc, biodiversité et initiative culturelle sont autant de composantes d'un projet immobilier Covivio, qui mobilise tous ses partenaires pour concevoir des morceaux de ville performants et adaptés à leur environnement. Les métropoles peuvent s'appuyer sur notre expertise multisectorielle et notre dimension européenne. Nous agissons en partenaire long terme pour inventer une ville désirable, intelligente et vertueuse.

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis près de quinze ans d'un plan d'action détaillé. Ce dernier couvre la totalité des activités du groupe en Europe et est enrichi au fil des années. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour davantage intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

Le groupe s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de climat et vise ainsi une réduction de 40% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2010. En parallèle, Covivio a proposé à ses actionnaires, lors de son Assemblée générale d'avril 2023, une résolution « *Say On Climate* ». Cette résolution, qui prend en compte l'actuel plan climat à horizon 2030, a été approuvée par plus de 94 % des actionnaires. Covivio rejoint ainsi la quinzaine d'entreprises cotées en Europe ayant introduit une telle résolution.

**95,3 %**  
du patrimoine dispose  
d'une certification  
environnementale

**97,8 %**  
du patrimoine est  
situé à moins de 5 min  
à pied des transports  
en commun





**3,8%**  
de la masse salariale consacrée  
à la formation en France

---

**50% 50%**  
de femmes & d'hommes  
salariés permanents en Europe

---

**1,7 M€**  
de budget pour la Fondation  
Covivio sur la période 2020-2024

---

**+ de 20 projets**  
et associations soutenus par la Fondation  
Covivio en France, en Allemagne et en Italie

---

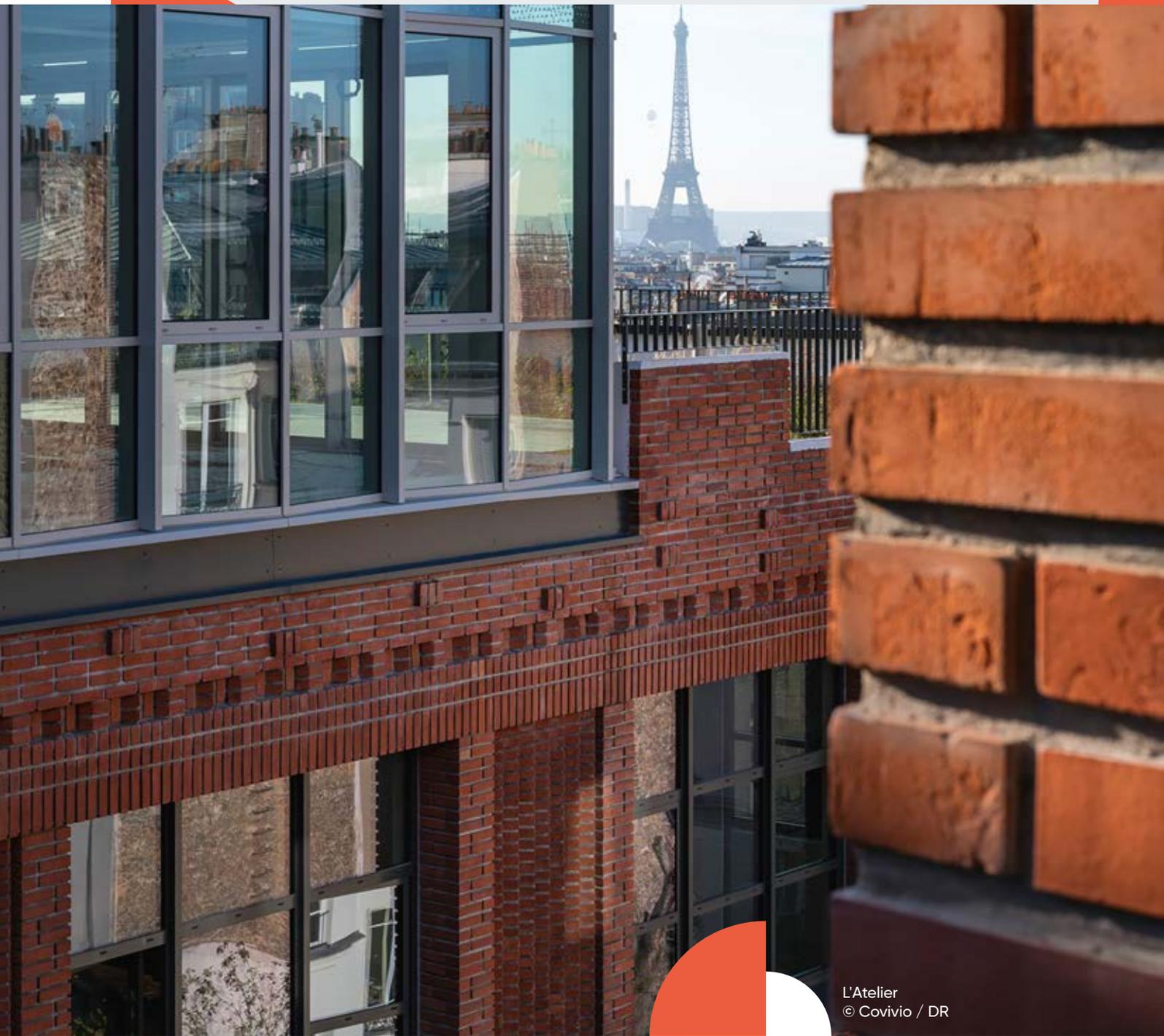
## Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour apprécier l'état d'esprit de ses équipes. Les résultats 2023 viennent conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen.

- **85% des salariés** sont satisfaits de leur emploi (+12 points par rapport au benchmark Kantar)
- **79% se disent prêts à recommander Covivio** à leurs amis et connaissances (+5 points par rapport au benchmark Kantar)
- **94% sont optimistes** sur l'avenir de l'entreprise
- **77% sont fiers de travailler pour Covivio** et en parlent volontiers autour d'eux (+5 points par rapport au benchmark Kantar)

À l'occasion du SIMI 2023, Covivio a reçu le prix « **Mécénat & Solidarités dans la ville** », dans la catégorie « **Engagement sociétal** ». Le jury a souhaité aussi lui décerner le « **Prix Mécénat et solidarités dans la ville** » (prix coup de cœur). Ces prix, qui récompensent les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières, viennent souligner le travail réalisé par la Fondation Covivio qui fédère depuis 2020 les actions européennes de mécénat initiées par l'entreprise sur le sujet de l'égalité des chances, qu'il s'agisse de mécénat financier, de compétences ou en nature.



L'Atelier  
© Covivio / DR

# Une vision stratégique à long terme

3.1	L'éditorial du Directeur Général	10
	Déclaration de performance extra-financière consolidée	11
	Le développement durable chez Covivio en quelques dates clés	12
3.2	Une vision stratégique à long terme	14
3.2.1	Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	14
3.2.2	Une performance coconstruite avec les parties prenantes	19
3.2.3	Inventer les nouveaux usages de l'immobilier	22
3.2.4	Identifier les risques et saisir les opportunités	24
3.2.5	Une stratégie de développement durable globale et intégrée	26
3.2.6	Un plan d'actions RSE européen et ambitieux	29

## 3.1 L'éditorial du Directeur Général

L'année 2023 marque un nouveau tournant dans la prise de conscience collective autour des enjeux climatiques. Elle a commencé dans un contexte de crise énergétique et s'est poursuivie avec des niveaux de chaleur historiques, en faisant l'année la plus chaude jamais enregistrée.

La crise énergétique, initiée dès l'automne 2022 en raison d'un contexte géopolitique tendu et de l'arrêt de la moitié du parc nucléaire français pour cause d'entretien lourd, a induit une forte augmentation des prix de l'énergie, et un risque de coupures durant l'hiver 2022/2023. Covivio, qui œuvre depuis de nombreuses années à l'amélioration constante des performances énergétiques et carbone de ses actifs et à la sortie progressive des énergies fossiles, a participé au plan national de sobriété lancé pour contrer la crise. Dans ce cadre, nous avons mis en place de nouvelles initiatives s'appuyant sur un dialogue renforcé avec les fournisseurs, exploitants, locataires. Un plan d'action que nous poursuivons durant l'hiver 2023/2024, dans un souci d'amélioration constante des performances de nos actifs et d'atteinte de notre trajectoire carbone.

2023 n'a pas été une année record seulement en termes de températures mais aussi en termes d'événements climatiques extrêmes. Sécheresses, canicules, incendies géants ont été déplorés durant l'été en de multiples endroits du globe. Si les portefeuilles d'immeubles de Covivio sont faiblement exposés aux risques physiques et de changement climatique, comme le montrent les analyses conduites avec MSCI, nous nous attachons néanmoins à développer un immobilier résilient. Nous déployons ainsi des actions opérationnelles pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser les consommations d'eau (dispositif interne « EcoWater »), promouvoir l'économie circulaire ou encore préserver la biodiversité.

Afin d'aller plus loin dans la sensibilisation et l'implication des collaborateurs dans la stratégie climat du Groupe, nous avons initié en 2022 le projet « Covivio 4 Climate – C4C ». Après avoir réalisé un bilan carbone complet sur nos émissions « corporate », nous avons conduit en 2023 différentes actions visant à sensibiliser et engager nos collaborateurs afin de réduire notre empreinte carbone directe. Nous disposons maintenant d'un plan d'action au niveau européen. À l'occasion de notre Assemblée Générale du 20 avril 2023, nous avons présenté une résolution « Say on climate » pour que nos actionnaires se prononcent sur nos ambitions et notre plan d'actions. Elle a donné lieu à une large approbation (94%).

2023 a également été marquée par la prise de conscience de l'ampleur de l'érosion de la biodiversité, avec l'Accord de Kunming-Montréal lors de la COP15 pour la biodiversité, en décembre 2022. Conformément à notre stratégie long terme visant à faire de chaque site un levier de biodiversité, nous avons conduit dès 2022 une évaluation complète des impacts des activités économiques de Covivio sur la biodiversité tout au long de la chaîne de valeur, en recourant au *Global Biodiversity Score* (GBS). Ces travaux aboutiront à la définition d'une stratégie Biodiversité pour mi 2024. Ils s'inscrivent dans une démarche plus vaste, encadrée par l'approche retenue par la future réglementation européenne sur le reporting extra-financier (CSRD)<sup>(1)</sup>. En vue de son application, nous avons réalisé en 2023 une analyse de double matérialité et lancé une étude d'écart (gap analysis) entre notre reporting ESG et le cadre fixé par la CSRD. Le fruit de ces travaux sera présenté l'année prochaine. Dans un souci de transparence, nous avons aussi publié notre deuxième Rapport Climat, s'inscrivant dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat, la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Par ailleurs, au cours de l'année écoulée, notre Fondation a également poursuivi son essor. Elle est à présent partenaire d'une vingtaine d'associations, réparties en Allemagne, France et Italie. Elle soutient des actions qui s'inscrivent autour d'un axe commun : la promotion de l'égalité des chances. Il s'agit notamment de favoriser l'accès à l'éducation, à la formation, au travail ou encore à l'insertion des populations vulnérables.

Avec le soutien de notre Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et grâce à l'engagement fort de nos équipes, Covivio montre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale, ambitieuse et à dimension humaine. Elle passe par la poursuite de la transformation de l'entreprise, de ses produits, services et savoir-faire, avec une agilité et une vision long terme qui participent du succès et de la résilience du Groupe.

**Christophe Kullmann**  
Directeur Général

(1) CSRD : le texte final de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) a été publié 16 décembre 2022 au Journal Officiel de l'Union européenne.

## Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du Document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) du Groupe Covivio pour l'année 2022 et présente toutes les informations requises par les articles L. 225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R.223-105-2 du Code de commerce. Il prend en compte les premières dispositions publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

La présente DPEF a été préparée avec le concours des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe et présentée à différents échelons de l'entreprise. Le Conseil d'Administration, avec l'appui du Comité RSE, est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à sa Raison d'être. L'inscription de cette dernière dans les statuts de l'entreprise sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2024.

Ce chapitre 3 du DEU détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2°C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 3.7.1. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant. 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, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015.

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 (3.3). Néanmoins, depuis 2017, Covivio y consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (Orée, Sekoya...) ou encore avec des organismes comme le CSTB ou MSCI, visent à maîtriser ces risques. Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB<sup>(1)</sup> ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (3.8) : l'une au titre des émissions vertes, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 3. Les informations présentées dans ce document sont ainsi reproduites dans ce Rapport Annuel de Performance Durable de Covivio ([www.covivio.eu/fr](http://www.covivio.eu/fr)). En 2022 et juin 2023, Covivio a publié un rapport Climat, également disponibles sur son site internet (Engagements RSE - Covivio).

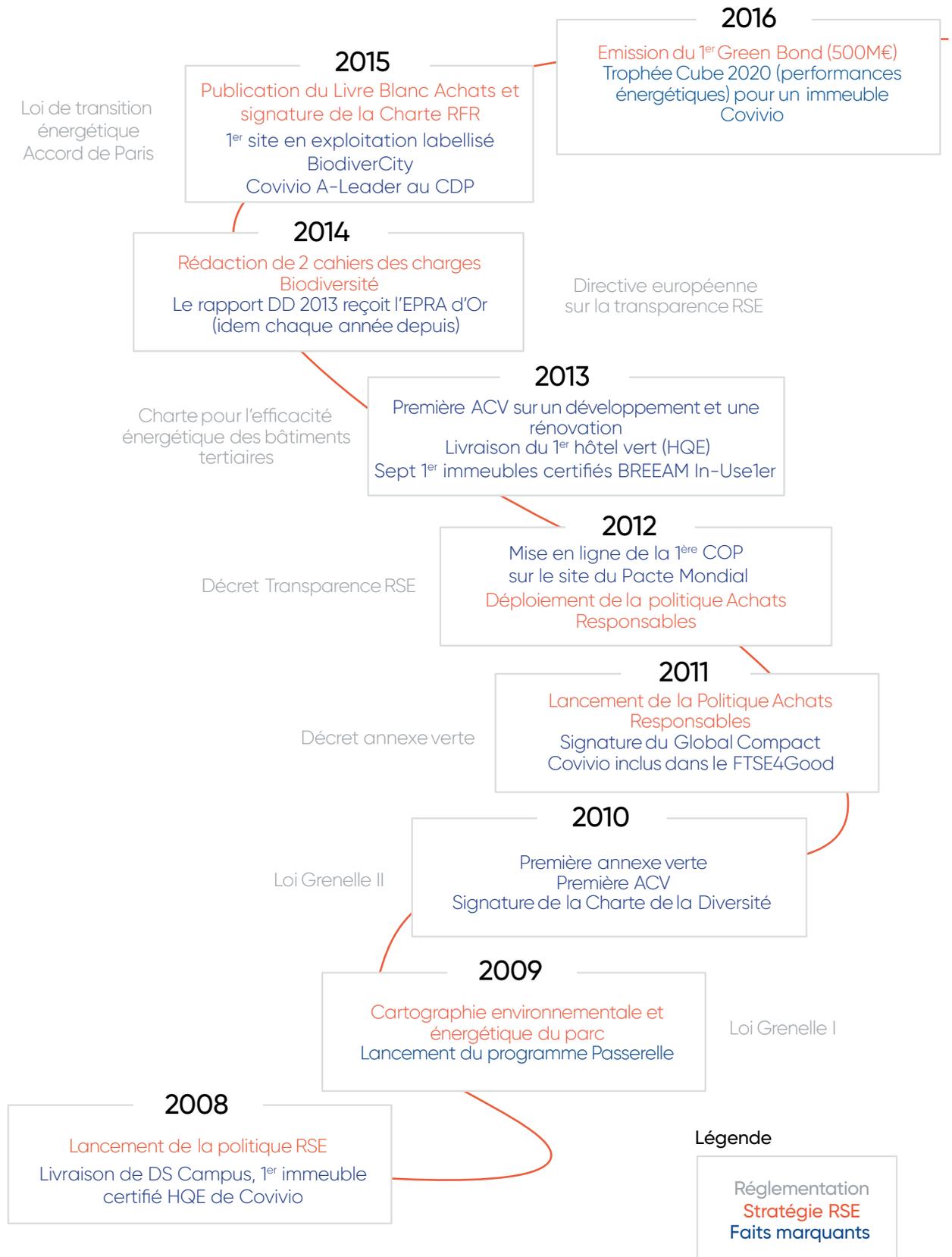


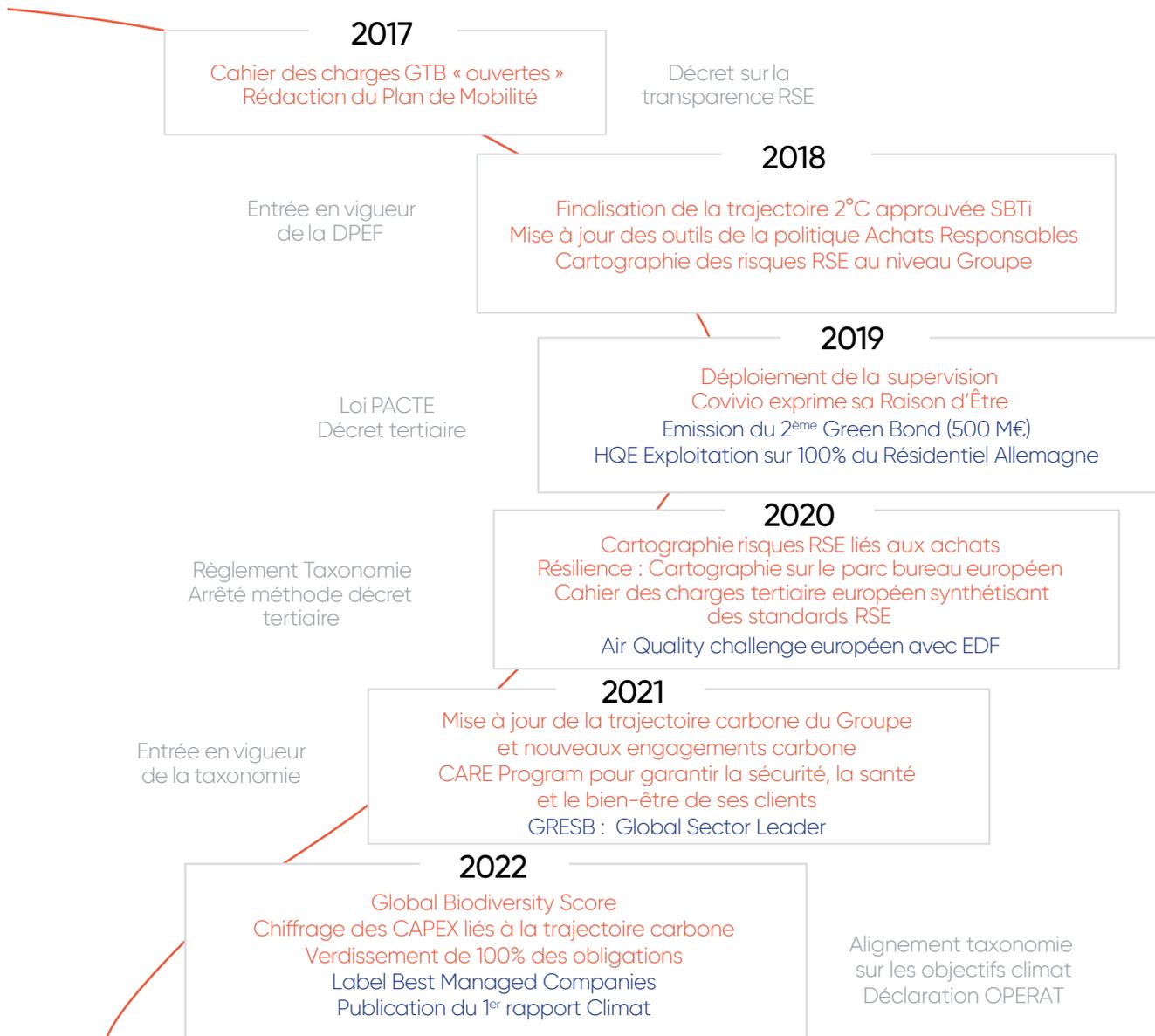
### Un reporting global

	DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	RAPPORT CLIMAT	COVIVIO ONLINE	LE MAGAZINE	CHARTRE ETHIQUE	CHARTRE 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 ?	Rubrique Informations financières	Rubrique RSE	Site Internet et réseaux sociaux	Rubrique Publications	Rubrique Gouvernance	Rubrique RSE

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

## Le développement durable chez Covivio en quelques dates clés





**FAITS MARQUANTS 2023**

Nouvelle Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD)		Publication des quatre autres objectifs de la taxonomie	
Travaux sur la formalisation de la stratégie en matière de biodiversité	Élargissement de la politique achats responsables à l'ensemble des activités du Groupe	Publication d'un Green Bond framework pour Covivio Hotels	Déploiement de C4C (Covivio 4 Climate)
Verdissement de 100% de la dette obligataire de Covivio Hotels et émission d'un nouveau green bond de 500 M€	Expérimentations des labels BiodiverCity Life, BBKA Exploitation, LCBI (Low carbon building initiative)	Lancement du programme Ecowater pour réduire les consommations d'eau sur le portefeuille Bureaux	

Avec un patrimoine de 23 Md€ (15 Md€ PdG), la stratégie de Covivio s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités de développement. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, en capitalisant sur son expertise à la fois financière et immobilière. Cette double expertise lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

## 3.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon de long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio 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 l'hospitalité, pour accompagner la transformation des villes et les nouvelles attentes des clients, s'exprimant dans l'exercice de ses trois métiers : hôtellerie en promouvant de nouveaux concepts,

bureaux en intégrant les nouveaux modes de travail, et résidentiel (pionnier dans le *co-living*)

- **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.

Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où l'immobilier fait de la flexibilité une priorité : offre de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », *coworking*, *coliving*, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. En plaçant l'humain, la santé, la sécurité, la dimension servicielle et le bien-être au centre de ses projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique...) que Covivio accompagne dans leur mise en œuvre.

### 3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation *sale and lease back*, Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières,

tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, s'inscrit dans une vision de long terme. Celle-ci 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.

### 3.2.1.1 Covivio : 3 activités, 12 pays européens

Le plan stratégique de Covivio renforce ses ambitions européennes et sa diversification à la fois « pays » et « produits », avec une position de référence dans :

- **les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne**, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards environnementaux et sociaux internationaux (52% du patrimoine)
- **le Résidentiel en Allemagne**, via Covivio Immobilien, ainsi qu'en **France**, via une activité de promotion œuvrant majoritairement à la reconversion de bâtiments tertiaires en logements (31% du patrimoine)
- **l'Hôtellerie en Europe**, via Covivio Hotels, qui accompagne le développement européen des acteurs de référence du secteur (17% du patrimoine).

Cette pluralité des produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, le développement d'une solution innovante de *proworking*, sous la marque Wellio, en Résidentiel, le déploiement d'une solution de *co-living* et, en hôtellerie, l'accompagnement de nouveaux concepts avec des marques comme NH Hotel Group, Meininger, etc. Les compétences de Covivio dans ces trois secteurs s'avèrent éminemment complémentaires sous l'impulsion de l'évolution des modes de vie et de travail, ainsi que de la convergence des services offerts dans ces trois classes d'actifs. Acteur majeur dans chacun de ces trois segments, Covivio bénéficie d'une diversification géographique qui lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et des marchés complémentaires, et ainsi d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement à l'international.

### 3.2.1.2 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

Depuis sa création, Covivio a su inventer un modèle d'affaires robuste et occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Le Groupe possède notamment une capacité reconnue à nouer des liens forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...). La qualité des partenariats mis en œuvre avec les locataires grands comptes en Europe, combinée à des baux de longue durée, distingue Covivio de ses pairs.

Le chapitre 4 du DEU détaille de façon complète et transparente la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : acquisition ou développement, gestion, arbitrage. Profitable aussi à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. Sa chaîne de valeur est constituée de fondements solides : engagement fort avec ses fournisseurs, capital humain qualifié, gouvernance solide, stratégie d'innovation, etc. L'illustration ci-après présente de manière synthétique le modèle de Covivio avec, au cœur de son modèle d'affaires, les trois piliers stratégiques du groupe. La répartition géographique des activités ainsi que le chiffre d'affaires généré par activité sont présentés au Chapitre 1 du Document d'Enregistrement Universel.

# Modèle d'affaires de Covivio

## ACTIVITÉS SUPPORT / CAPITAUX

**Stabilité financière**  
**Investissement**  
**Liquidité**

### FINANCIER

23,1 Md€ de patrimoine dont > 94% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes  
366 M€ alloués aux investissements en Capex et R&D alignés sur la taxonomie  
100% d'obligations vertes (3,9 Md€)  
Ratio d'endettement maîtrisé à 40,8%

**Rétention des talents**  
**Compétences**  
**Flexibilité**

### RESSOURCES HUMAINES

1 036 collaborateurs dont 93,2% de CDI  
50% de répartition homme/femme  
22,1 h de formation par collaborateur  
Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

**Gestion des actifs**  
**Infrastructures**  
**Équipements**

### INDUSTRIEL

1,7 Md€ de pipeline Bureaux / 225 M€ pipeline Résidentiel  
100% des projets livrés et en cours en 2023  
Livraisons 2023 : - 5 projets de bureaux livrés en 2023 en France et en Allemagne  
- 528 unités résidentielles (238 en Allemagne et 290 en France)  
Élaboration d'une offre complète : travailler, voyager, habiter en Europe

**Relation durable**  
**Achats responsables**  
**Partenariats**

### RELATIONNEL

Durée moyenne des baux de 7 ans  
186 fournisseurs notés par Ecovadis  
Relations long terme avec les partenaires  
Partenariats avec les collectivités et organisations

**Stratégie climat**  
**Biodiversité**  
**Résilience**

### NATUREL

Amélioration de la performance environnementale du portefeuille (énergie, carbone, eau)  
Engagement à lutter contre l'artificialisation des sols et faire de chaque site un levier de biodiversité

**Innovation**  
**Recherche**  
**Expertise**

### 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

## ACTIVITÉS MÉTIERS



## VALEUR CRÉÉE

### VALEUR ÉCONOMIQUE

1 010 M€ de revenus locatifs (648M€ en part du Groupe) en 2023  
Dividendes versés : - 351,9 M€, partiellement compensés par l'option de paiement en actions (+ 279,1 M€)  
130 900 m<sup>2</sup> de baux signés ou renouvelés en 2023 sur le portefeuille Bureaux  
Des relations éthiques (45% des dépenses couvertes par la politique achats responsables)  
Taxonomie : 36% des revenus nets alignés à la taxonomie (définition opérationnelle)

### VALEUR SOCIALE ET SOCIÉTALE

3,75% de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)  
1,7 M€ sur 5 ans alloués à la fondation  
15 100 emplois soutenus en Europe  
22 associations soutenues par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

### CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

95% d'immeubles certifiés, 67% des bureaux bénéficiant d'un label ≥ Très bien  
21% de baisse des consommations entre 2019 et 2023 sur le portefeuille tertiaire  
- 12% de réduction de la consommation de l'eau sur la même période

### UNE VISION LONG TERME

Revenus en hausse de 6% à périmètre constant  
Trajectoire carbone : - 40% des émissions entre 2010 et 2030 sur l'ensemble des activités

### 3.2.1.3 Un modèle qui accélère la mobilisation et la transformation de sa chaîne de valeur

Les activités de Covivio liées à ses trois produits (bureau/résidentiel/hôtellerie) sont représentées dans le modèle d'affaires. Elles constituent autant de leviers de création de valeur pour le Groupe et ses parties prenantes.

La RSE est intégrée au cœur de l'activité de Covivio, en prenant en compte les intérêts des parties prenantes et en mobilisant la chaîne de valeur sur les trois produits immobiliers, sur toute la durée de vie des immeubles :

Activité	INVESTIR/DÉVELOPPER	EXPLOITER/OPTIMISER	ARBITRER/CÉDER
<b>Intégration de la RSE</b>	Prise en compte des critères sociaux et environnementaux dès la phase d'acquisition ou de conception d'un immeuble pour s'assurer de la cohérence avec la stratégie du groupe. (3.3.1)	Mise en place d'un plan de travaux ambitieux en termes de performance environnementale, soutenu par des relations partenariales fortes avec nos clients (3.4.3)	Identification d'actifs non stratégiques permettant le financement du plan d'investissement de Covivio et cession d'actifs à maturité, parfois développés par Covivio, bénéficiant d'une bonne performance environnementale.
<b>Principaux acteurs externes concernés</b>	Fournisseurs (construction et BET notamment), vendeurs, investisseurs	Clients, <i>Facility Managers</i>	Acheteurs, investisseurs

Pour aller plus loin dans cette démarche, Covivio s'attache également à créer des lieux de vie pour ses clients en proposant des offres innovantes : comme le « bureau opéré » (3.3.1.1), la *co-living*, dont il a été l'un des pionniers en Allemagne, ou la création d'espaces partagés de *proworking via* l'offre Wellio. L'offre servicielle de Covivio est déclinée en cinq axes détaillés au chapitre 3.4.3.1 :

- **Bien-être, le confort et la santé** : la crise sanitaire a rehaussé le niveau des attentes des locataires. Les dispositions adoptées par Covivio ont renforcé leur capital confiance
- **Mobilité et l'accessibilité** : critère fort des utilisateurs dans leurs choix d'implantation, tant pour les facilités offertes à leurs salariés qu'au regard des impacts positifs sur leurs propres bilans carbone
- **Restauration** : ce service, auquel de nombreux salariés sont attachés, offre à Covivio la possibilité de présenter une offre qualitative différenciée

- **Biophilie** : c'est l'intérêt des humains pour le vivant. Covivio s'attache à reconnecter l'occupant avec la nature, une attention appréciée qui s'exprime par l'aménagement d'espaces verts (jardins/terrasses végétalisées...) et la promotion de la biodiversité (3.4.1.4.1) dans le cadre de chaque programme du Groupe
- **Smart building** : la stratégie numérique de Covivio attachée à l'exploitation de ses immeubles constitue également un différentiateur. Covivio s'appuie sur les compétences de ses équipes techniques, sur les labels R2S et *WiredScore*, le recours à des objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie pour optimiser le pilotage des installations et la satisfaction des locataires, tout en assurant une meilleure maîtrise des charges.



### 3.2.1.4 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau GC Advanced dès 2018, 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. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris de décembre 2015.

Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (3.3.4.1).



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.

## L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

Les pages qui suivent montrent comment les actions conduites par Covivio contribuent positivement à ces neuf ODD ainsi qu'aux huit autres, avec des impacts variables.

**3 – Bonne santé/bien-être :** délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé. Exemple de cible : 3.9 – D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (3.3.3.3) ainsi que des actions concrètes contre le Covid par exemple.

**5 – Égalité entre les sexes :** parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale. Exemple de cible : 5.5 Veiller à ce que les femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité. (3.5.1.5)

**7 – Énergie propre et d'un coût abordable :** mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : 7.2 – D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (3.3.2.3.3)

**8 – Travail décent et croissance économique :** participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe, au travers de ses différents métiers. Exemple de cible : 8.5 – D'ici à 2030, parvenir au plein emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (3.5.1.5)

**9 – Industrie, innovation et infrastructure :** s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur. Exemple de cible : 9.1 – Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (3.3.1)

**11 – Villes et communautés durables :** créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes. Exemple de cible : 11.6 – D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (3.4.1)

**12 – Consommation et production responsables :** s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable. Exemple de cible : 12.6 – Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (3.4.1.1)

**13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques :** adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie. Exemple de cible : 13.2 – Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (3.3.3.1)

**15 – Vie terrestre :** s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne. Exemple de cible : 15.5 – Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (3.4.1.4)

### 3.2.2 Une performance coconstruite avec les parties prenantes

Pour atteindre de hauts niveaux de performances financières et extra-financières, Covivio est à l'écoute de ses parties prenantes et travaille en étroite collaboration avec elles afin de coinventer les solutions immobilières les mieux adaptées. Covivio a ainsi

réalisé, dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour pour tenir compte des défis qui s'imposent à chacune des parties prenantes.

#### 3.2.2.1 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 utilisateurs, investisseurs, associations, médias... et bien-sûr salariés et clients locataires.

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.

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



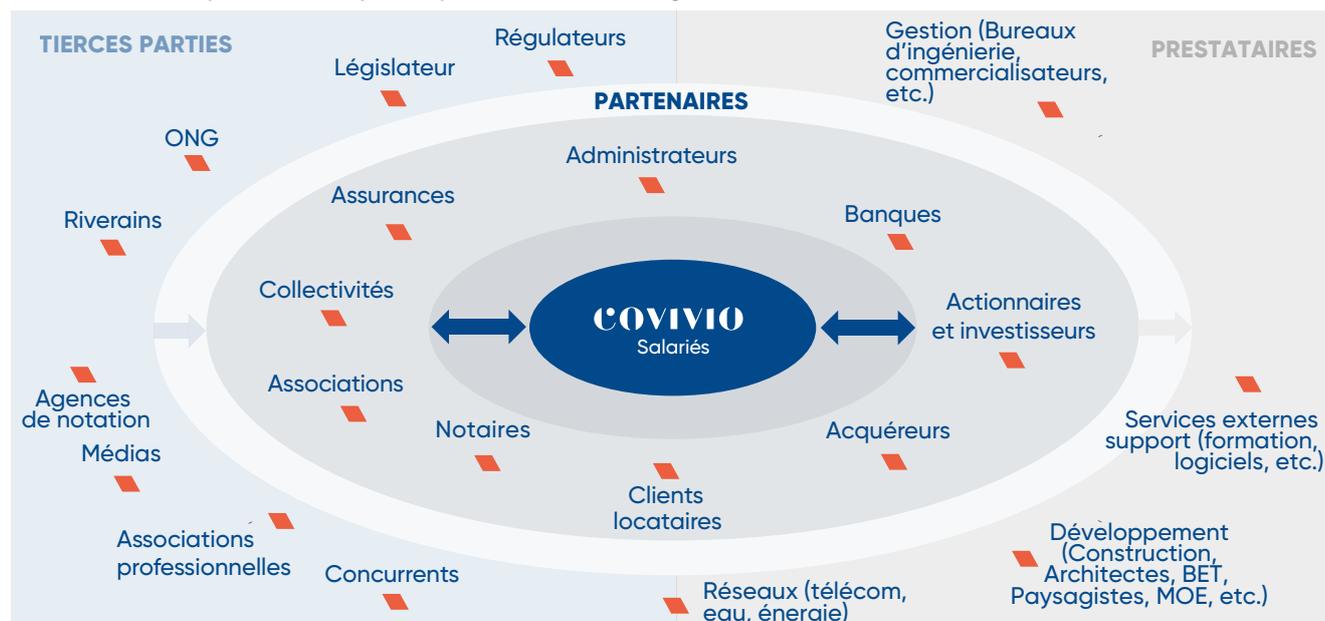
Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible, ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur-mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

### 3.2.2.2 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. Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et 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.

#### Identification et implications des parties prenantes 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, Twitter, LinkedIn, Yammer...

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.

**Ses missions :** porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

**Ses objectifs :** associer les parties prenantes à la réflexion sur le produit 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.

Le Comité s'est réuni à 2 reprises en 2023. 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 nouvelle restitution des travaux de ce Comité sera effectuée au Conseil d'Administration de Covivio (5.3.2.3.3).

#### Des modes de communication adaptés

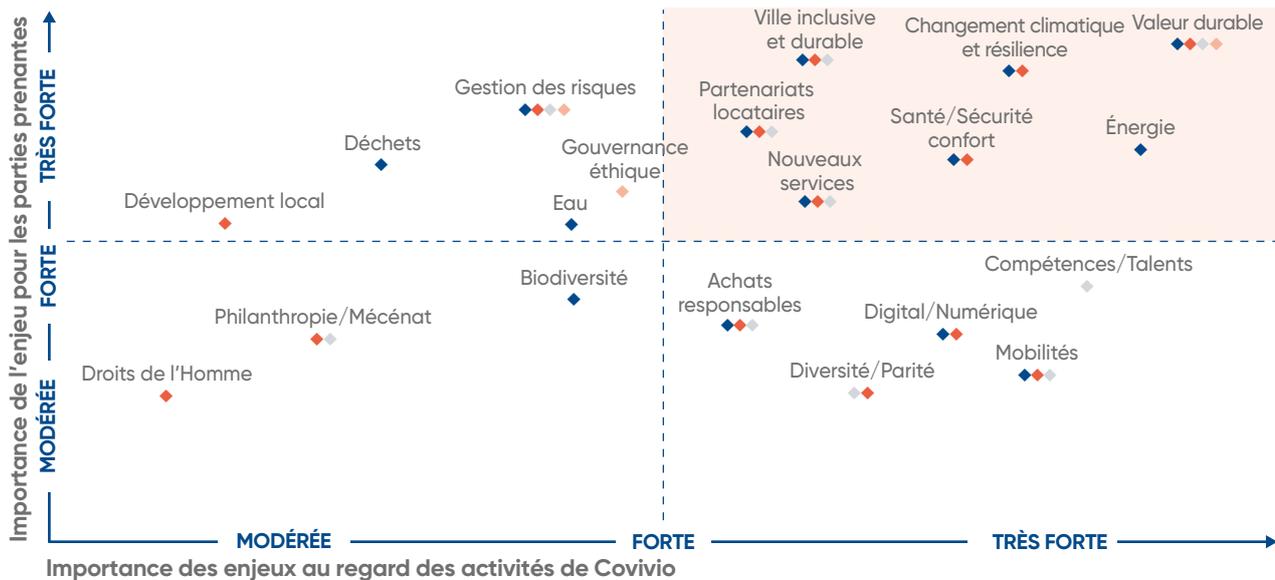
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de Développement Durable	3.4.3
Actionnaires	Visibilité 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...	3.6.1.5
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'Enregistrement Universel, Rapport de performance durable, Rapport Climat	3.6.1.1
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	3.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Climat Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	3.4.1.1
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation via EcoVadis	3.4.2

### 3.2.2.3 Les enjeux RSE matériels de Covivio

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Covivio, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Covivio et ses principales

parties prenantes. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI, de l'IIRC et de la DPEF.

#### Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 3.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 3.4)
- S** ◆ Social (cf. chapitre 3.5)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 3.6)

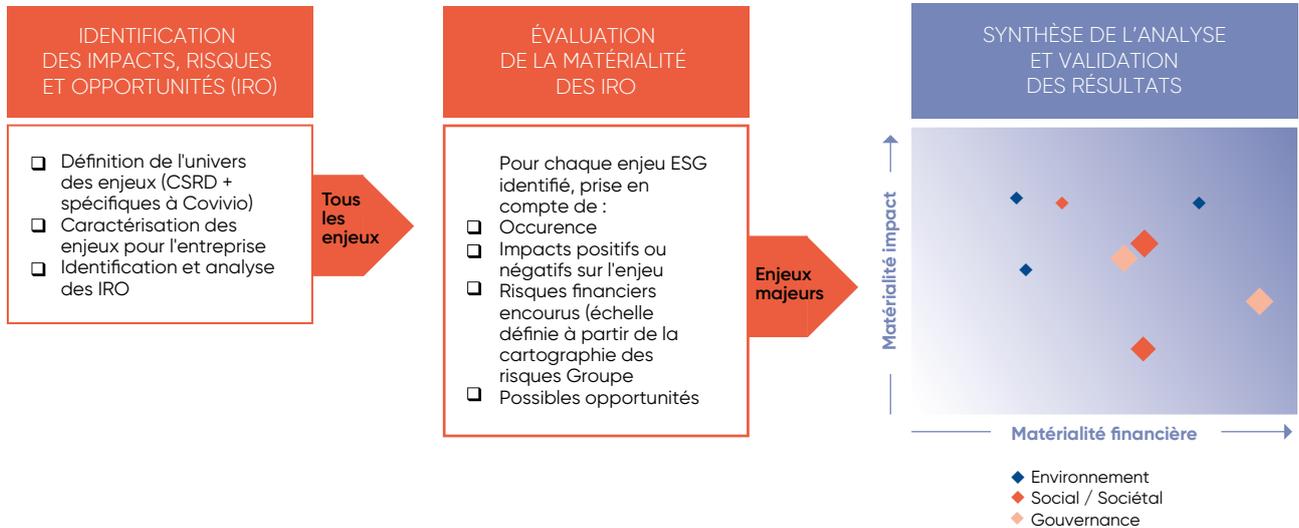
Cette matrice évolue progressivement avec les transitions qui sont à l'œuvre : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... La politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de la réalisation de la cartographie des risques en 2018 (3.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels avec l'activité et la stratégie du Groupe.

La réalisation d'une matrice de double matérialité a été lancée en 2023, dans la perspective de la mise en œuvre de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) dont l'application sera effective l'année prochaine, au titre de l'exercice 2024. Basée sur des interviews conduites et des groupes de travail

animés au niveau européen pour récolter les considérations des différentes parties prenantes, cette analyse de double matérialité et d'identification des enjeux ESG a consisté notamment en la réalisation de cotation de gravité de la matérialité financière et impact. La matérialité simple analyse l'impact des enjeux ESG sur les performances financières, la continuité d'activité ou encore la réputation de l'entreprise. La double matérialité y ajoute l'impact de l'entreprise sur ces mêmes enjeux, qu'il soit positif ou négatif. Les résultats de cette matrice seront présentés dans le rapport de l'exercice prochain. Ces travaux sont complétés par une analyse d'écarts entre les données et informations ESG déjà disponibles dans les différentes publications du Groupe, à commencer par la présente DPEF, et les exigences de la CSRD.



## Méthodologie de l'analyse de double matérialité



S'agissant des Droits de l'Homme, Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (3.3.4). De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine.<sup>(1)</sup> Cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses

activités, mais Covivio y reste bien sûr très attentif. Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences, via sa Fondation d'entreprise (3.4.1.3.2).

La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe (3.7.5).

### 3.2.3 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

**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 repose sur trois axes : faire émerger de nouveaux usages, améliorer la qualité de son patrimoine et enfin miser sur l'innovation ouverte.**

#### 3.2.3.1 Innover pour anticiper les nouveaux usages

##### Des mètres carrés enrichis

Si, à l'occasion des crises sanitaires, nombre de salariés ont expérimenté les avantages du travail à distance, l'heure est à la prise de conscience que le travail collectif reste essentiel à la dynamique collective, au sentiment d'appartenance et à la culture d'entreprise. Tout l'enjeu consiste donc à proposer aux entreprises clientes des espaces de travail qui s'adaptent à leurs nouveaux besoins. En 2023, Covivio a renforcé son offre dite de « bureau opéré ». En complément à la location de surfaces, Covivio est un partenaire unique capable de gérer de « A à Z » chaque projet immobilier. Qu'il s'agisse d'études de faisabilité, de conseils en matière de connectivité jusqu'à la mise en place de services (conciergerie, restauration, informatique...), l'approche « All-in-One » propose une valeur d'usage augmentée de l'immeuble de bureaux.

##### S'ouvrir sur la ville

Avec un parc de 325 hôtels situés à 89% dans les principales capitales européennes, Covivio est un des principaux propriétaires d'hôtels en Europe, avec 44 700 chambres. Pour intégrer la ville à la vie de l'hôtel, nos établissements innoveront en proposant, aux habitants des quartiers où se situent nos hôtels, d'y entrer : restaurants, bars, spas, pâtisseries, espaces de coworking... Les hôtels sont ouverts aux riverains et visiteurs. Une tendance de fond destinée à faire de ces lieux des espaces hybrides dans lesquels on peut travailler ou se détendre.

##### Réinventer le parcours clients

La transformation numérique a abouti à une virtualisation du parcours client. Au bénéfice pour l'utilisateur d'une autonomie plus grande et d'une personnalisation étendue. C'est pour répondre à ces nouveaux enjeux que Covivio a poursuivi le déploiement de son application immeuble en agrégeant toujours plus de nouveaux services destinés aux clients Covivio et Wellio. Une quarantaine d'immeubles bénéficient désormais de cette application, pour des prestations en lien avec l'offre restauration, la réservation d'espaces de travail, le contrôle d'accès, les données de confort et de bien-être...

(1) [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/Convention\\_Instrument\\_FRA](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/Convention_Instrument_FRA)

### 3.2.3.2 Innover pour améliorer la qualité du patrimoine

Monitoring de la qualité de l'air intérieur et optimisation des consommations énergétiques s'appuient sur des innovations technologiques qui rendent les bâtiments plus vertueux.

Depuis près de cinq ans, Covivio exploite plusieurs solutions technologiques qui reposent sur l'internet des objets et la collecte-traitement de multiples données. Que ces dernières concernent la qualité de l'air intérieur (partenariat avec Octopus Lab) ou l'optimisation des consommations énergétiques des immeubles (plate-forme numérique Powerbat), l'année 2023 a permis de développer l'innovation en lien avec la stratégie développement durable de l'entreprise. Dans le détail, il s'agit notamment de :

#### Économiser l'eau

À partir d'un état des lieux mené sur l'ensemble du parc de bureaux, EcoWater (3.3.2.4.3), programme interne destiné à maîtriser les consommations d'eau des immeubles, développe des actions autour de 4 piliers : une consommation économe au quotidien, la détection des fuites, le suivi en temps réel et la mobilisation de l'écosystème. Ce programme, qui a vocation à être reproduit sur l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, vise à dépasser l'objectif du Plan Eau gouvernemental de réduire de 10% les prélèvements en eau d'ici 2030. Le volet innovation du programme EcoWater concerne la mise en œuvre de solutions nouvelles portées par des start-up ou des groupes industriels.

#### Miser sur les matériaux et procédés constructifs innovants

En France, le cadre de la RE 2020 impose une double performance, énergie + carbone et de réaliser des analyses du cycle de vie, et finalement incite à la mise en œuvre de nouveaux matériaux et équipements en faveur de bâtiments bas-carbone. À ce sujet, et tant à l'occasion de chantiers de constructions neuves que de rénovations, les équipes Covivio ont mis en œuvre plusieurs initiatives recourant à de nouveaux matériaux ou nouveaux procédés constructifs (3.1).

### Développer les nouvelles énergies

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie, les nouvelles sources énergétiques doivent être étudiées afin de parvenir à un mixte énergétique diversifié et innovant. Qu'il s'agisse de géothermie, de photovoltaïque ou biomasse, Covivio innove en installant sur son patrimoine ces sources alternatives d'énergies (3.3.2.3.3).

### 3.2.3.3 Innover pour s'ouvrir à de nouveaux partenariats

Développer un écosystème d'innovation incluant la collaboration avec de nombreuses start-up permet à Covivio de tester des solutions nouvelles à proposer à nos clients ou à mettre en œuvre dans les immeubles. C'est ainsi qu'à l'échelle européenne, Covivio travaille en direct avec une cinquantaine d'entreprises innovantes dans des domaines aussi variés que la gestion automatisée des espaces, l'amélioration du confort du bâti, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration.

Au titre de cette démarche d'innovation ouverte, Covivio fait régulièrement appel à son partenaire historique, le cabinet Impulse Partners. Covivio est partenaire de Sekoya, co-fondé par Impulse Partners et Eiffage, plateforme carbone & climat associant des grands groupes, PME et start-up porteuses de solutions techniques bas carbone.

L'enjeu innovation consiste également à étudier les potentialités de nouvelles technologies en imaginant des débouchés concrets, porteurs de gains de productivité ou d'amélioration des services. C'est ainsi que la direction Innovation est aux avant-postes pour étudier des cas d'usage tant, par exemple, en matière d'intelligence artificielle que de nouvelles sources énergétiques.

Enfin, et pour accompagner l'ensemble de ces objectifs, Covivio s'appuie sur une gouvernance spécifique de l'innovation destinée à identifier de nouvelles tendances. Un Comité Innovation réunit tous les 2 mois les principales directions opérationnelles de l'entreprise. Cette instance définit, priorise et met en œuvre la stratégie d'innovation.

### Trois exemples de partenariats Covivio – start-up

Circouleur	Octopus Lab	SofiaLocks
<p>Circouleur (racheté en 2024 par Unikalo) fabrique des peintures issues du recyclage. Celles-ci sont ensuite reformulées pour créer une peinture neuve de qualité premium.</p> <p>Covivio a choisi de recourir à ces peintures vertueuses, notamment dans le cadre de l'opération So Pop à Paris / Saint-Ouen, livrée en 2021 (30 000 m²).</p>	<p>Octopus Lab est un éditeur de logiciels de prévision de la qualité de l'air intérieur, qui permet aussi de limiter les consommations d'énergie des bâtiments.</p> <p>En 2020, Octopus Lab a remporté le « Air Quality Challenge » lancé par Covivio, en partenariat avec EDF et Impulse Partners. Fin 2023, une dizaine d'immeubles détenus et gérés par Covivio bénéficient de la technologie Octopus Lab.</p>	<p>Fondé en 2015 à Milan, SofiaLocks développe un système innovant pour la gestion et le contrôle des accès des immeubles de bureaux. Basé sur les technologies IoT et le Cloud, il permet d'automatiser les autorisations d'accès aux bâtiments, la réservation d'espaces et les systèmes de paiement. En 2019, SofiaLocks a été retenue par Covivio comme la solution d'accès à plusieurs de ses espaces de <i>pro-working</i> Wellio.</p>



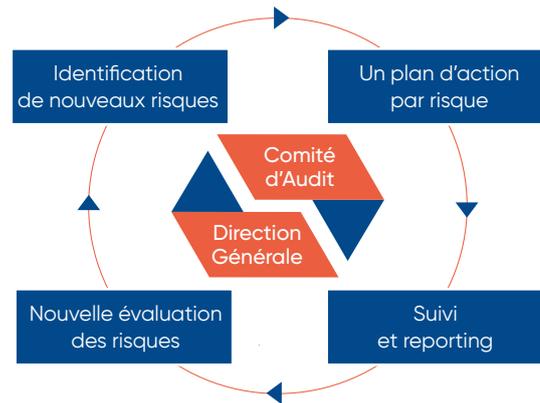
### 3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel détaille les facteurs de risque qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. Ces risques sont cartographiés selon leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence. Ils sont explicités, ainsi que leurs impacts potentiels et les mécanismes de contrôle mis en place par le Groupe pour les prévenir. Les plans d'actions associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration. En 2020 et 2021, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par l'existence d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail déjà largement répandue au sein du Groupe, la flexibilité des outils informatiques ainsi que l'engagement fort des équipes et du management.

Des cartographies dédiées sont également réalisées pour couvrir des familles de risque spécifiques. Ainsi, en 2018, une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio. Une étude sur les risques cyber a été réalisée en 2022 sur le portefeuille Bureaux France. Elle a permis de s'assurer des solutions à privilégier, afin de diminuer le risque sur les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Cet audit a également permis de confirmer la qualité des services de connectivité proposés aux occupants dans ces immeubles. Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des risques liés aux achats a été réalisée au sein du Groupe pour la première fois en

2020, avec l'appui d'un conseil indépendant spécialisé ; elle est présentée au chapitre 3.4.2.4. Covivio reste attentif aux évolutions réglementaires, notamment concernant la future *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) qui viendra remplacer la réglementation actuelle en matière de transparence dans le reporting RSE.

#### Parcours de suivi des risques corporate



#### 3.2.4.1 Méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

Une étude consacrée aux risques RSE a été conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne et des Risques pour s'assurer notamment de la conformité de sa DPEF au cadre défini sur ce point. Cette étude a été menée auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, 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 :

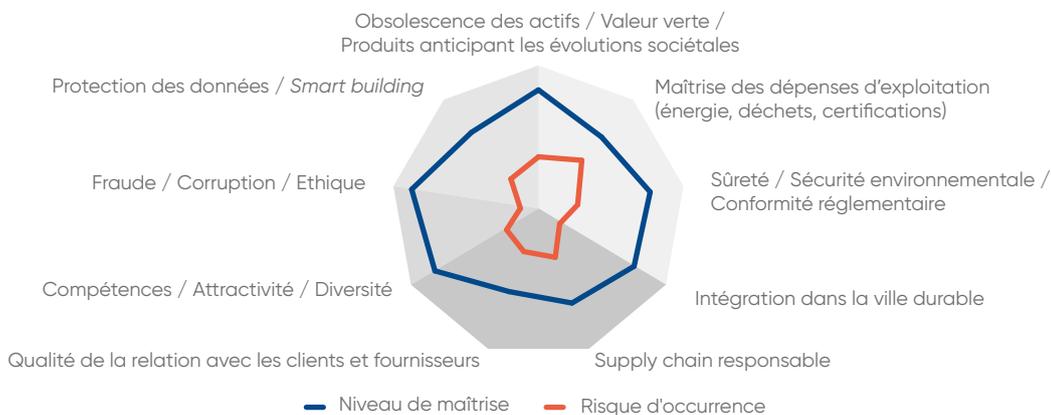
- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'une information au Conseil d'Administration. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à des mesures correctives immédiates. Conformément aux prescriptions de la DPEF, des entretiens spécifiques sont réalisés entre l'organisme tiers indépendant dans le cadre de sa vérification annuelle et les collaborateurs les plus concernés par les neuf risques identifiés.

#### 3.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

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 pas comme tels.

#### Synthèse des risques RSE de Covivio



**La Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté en introduction du chapitre 3.3 et donne lieu à la publication du Rapport Climat de Covivio, disponible sur son site internet.**

Principaux impacts / risques / opportunités

Risque	Synthèse des impacts potentiels	Principaux dispositifs de maîtrise	Principaux coûts de maîtrise du risque	Principales opportunités financières
<b>Obsolescence des actifs / valeur verte / produits anticipant les évolutions sociétales</b> 3.3.1	Détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou localisation peu attractive	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibilité des bâtiments</li> <li>Certifications et performances environnementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coût de certification et d'adoption des meilleurs standards environnementaux</li> </ul>	
<b>Maîtrise des dépenses d'exploitation</b> 3.3.2	Risque sur l'attractivité des immeubles lié l'augmentation des charges pour les clients et risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments. Tension sur les ressources disponibles (énergie, eau) en particulier dans certaines zones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trajectoire carbone et reporting environnemental annuel</li> <li>Plan pluriannuel de travaux intégrant l'amélioration environnementale du portefeuille</li> <li>Sensibilisation des clients sur les enjeux environnementaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de CAPEX de 254 M€ PdG pour atteindre les objectifs de la trajectoire carbone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liquidité des actifs</li> <li>Compétitivité des immeubles</li> <li>Attractivité de Covivio pour ses partenaires</li> <li>Valeur ajoutée pour les clients</li> </ul>
<b>Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire</b> 3.3.3	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Système de contrôle et de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires</li> <li>Études de résilience du parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,2 à 0,5% de la valeur du portefeuille du Groupe estimée à risque (MSCI – risques climatiques physiques)</li> </ul>	
<b>Intégration dans la ville durable</b> 3.4.1	Enjeu d'intégration de l'entreprise dans son territoire et son écosystème, nécessaire à la continuité d'activité, notamment dans le cadre des projets de développement. Risque d'obsolescence des immeubles en cas de non-accessibilité (PMR et transports en commun)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relations partenariales fortes avec les collectivités</li> <li>Promotion des achats locaux dans le cadre des développements</li> <li>Engagement sociétal via la Fondation</li> <li>Stratégie biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coûts d'étude</li> <li>Mise en conformité des immeubles</li> <li>Budget de 1,7 M€ sur 5 ans pour la Fondation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de projets dans des zones attractives</li> </ul>
<b>Supply chain responsable</b> 3.4.2	Mise en responsabilité de l'entreprise en raison d'une diligence insuffisante auprès de ses partenaires pour s'assurer du respect de principes éthiques, sociaux et environnementaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre de la politique Achats Responsables, renforcée par le déploiement du dispositif mis en œuvre avec EcoVadis à l'échelle européenne</li> <li>Clauses RSE dans les contrats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coûts de suivi et de reporting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relations de confiance avec les fournisseurs</li> <li>Réputation</li> </ul>
<b>Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients)</b> 3.4.3	Incapacité de l'entreprise à développer des relations de confiance avec ses clients ou à apparaître comme un acteur à l'écoute des préoccupations de ses parties prenantes externes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relation partenariale intégrée au cœur du modèle d'affaires</li> <li>Mesure de la satisfaction clients et plans d'actions associés le cas échéant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget dédié à la relation clients</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilité financière sur le long terme</li> </ul>
<b>Compétences / Attractivité / Diversité</b> 3.5.1	Éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents ; possibles troubles psycho-sociaux ; ou encore des pratiques discriminatoires, induisant un fort risque de réputation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politique de développement des compétences</li> <li>Sensibilisation et formations spécifiques sur les RPS, la diversité ou le harcèlement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4% de la masse salariale dédiée à la formation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuité d'activité</li> <li>Marque employeur</li> </ul>
<b>Fraude / Corruption / Éthique</b> 3.6.2	Manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou maîtrise insuffisante des processus commerciaux et financiers qui pourraient entraîner un impact réputationnel négatif, une perte de confiance des parties prenantes, des pertes financières ou encore freiner le développement des activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte éthique Groupe</li> <li>Procédures internes et équipe dédiée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coûts liés à la mise en œuvre des procédures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification de Covivio comme un acteur fiable</li> <li>Structuration des activités</li> </ul>
<b>Protection des données / Smart building</b> 3.6.3	Exposition à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations ou de vols de données dans l'exercice de ses métiers. Risque d'obsolescence des actifs en cas de non-réponse aux attentes des clients en matière de connectivité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de continuité de l'activité</li> <li>Procédures internes (notamment pour le RGPD)</li> <li>Equipe Smart Building</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coûts technologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réputation</li> <li>Avantage concurrentiel lié aux aspects smart</li> </ul>

Les principales opportunités financières mentionnées ci-dessus sont à considérer au regard de la création de valeur du Groupe tant sur les plans financier, environnemental ou social.

La Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au changement climatique. Ils sont ainsi détaillés dans le reporting dédié (3.3) ainsi que dans la section

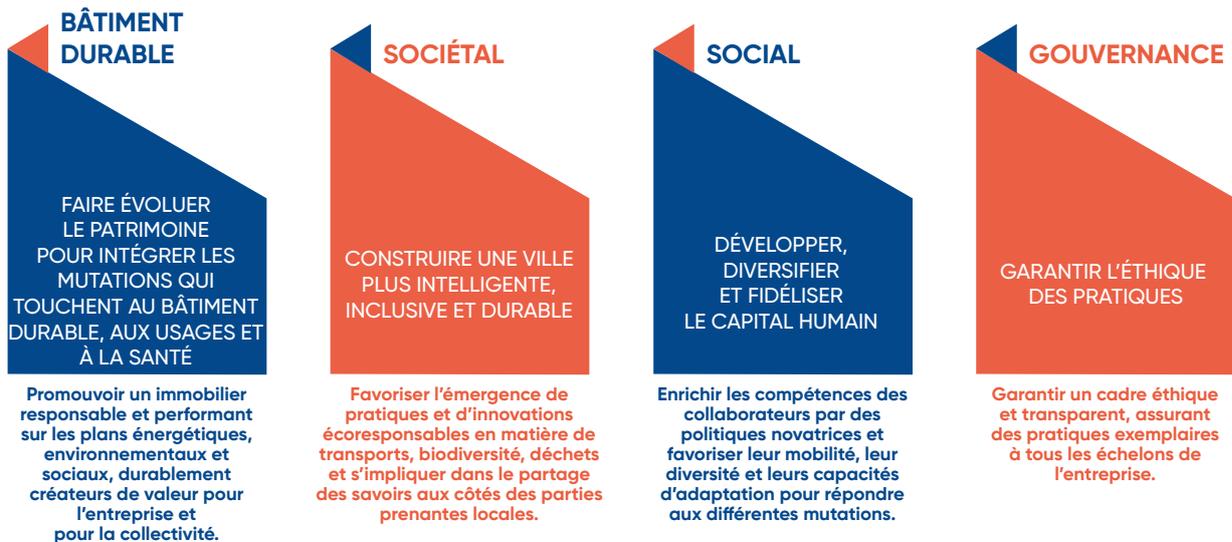
consacrée à la trajectoire carbone du Groupe. Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat rédigé au plus près des recommandations de la TCFD. Ce document est présent sur son site internet.

### 3.2.5 Une stratégie de développement durable globale et intégrée

En exprimant sa Raison d'être fin 2019, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer son modèle économique, Covivio dépasse 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.

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Elaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'actions (3.2.6) qui ancrent les différents objectifs portés par la Raison d'être.

Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune des activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.



#### 3.2.5.1 Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

La définition, le suivi et le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuient sur plusieurs rouages à toutes les strates de l'entreprise.

##### La Direction Développement Durable

Elle impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale et le Conseil d'Administration via le Comité RSE. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting.

##### Les « Green Committees » Pays et les comités opérationnels

Dans chaque pays, des « **Green Committees** » permettent de lancer des actions et d'acter les réalisations, avec le CEO et les managers locaux, en coordination avec les métiers et fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation (**Green Meetings**) et de formation (pilotées par les RH). Afin de décliner la stratégie RSE au niveau opérationnel, le Directeur Développement Durable anime un réseau de près de **trente acteurs relais au sein** du Groupe. En France, dans le cadre des annexes environnementales, il coanime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager et le responsable technique concernés par chaque actif, ainsi que les représentants des locataires grands comptes impliqués.

##### Le Comité Développement Durable

Il réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général), Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable). Il permet de réaliser un point d'avancement du plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du **Comité Exécutif** et du **Conseil d'Administration**.

##### Le Conseil d'Administration et le Comité RSE

Le Conseil d'Administration revoit chaque année la stratégie RSE du Groupe et approuve la présente Déclaration de Performance Extra-Financière. Afin de formaliser son engagement dans la stratégie développement durable du Groupe, le Conseil a décidé en juillet 2021 de créer un Comité RSE. La première réunion a permis de définir ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Présidé par Alix d'Ocagne, le Comité RSE s'assure de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'être de Covivio (3.6.1). 71% des Administrateurs ont une compétence en RSE.

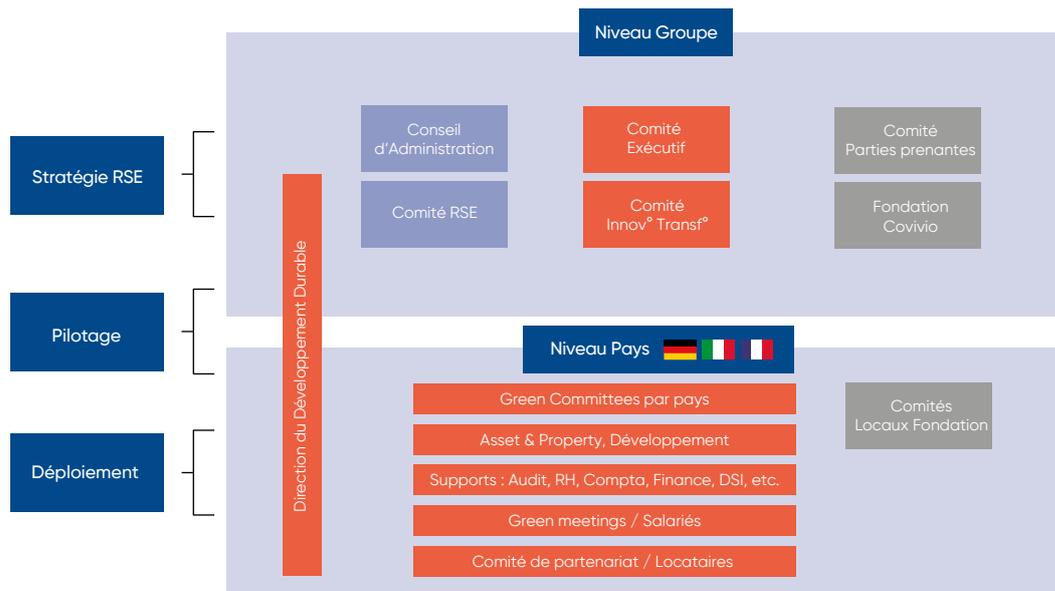
##### Les comités transverses et externes participant à la stratégie RSE

Le **Comité Innovation-Transformation** a pour vocation de partager sur les sujets d'innovation et de valider certains choix et outils opérationnels, portant notamment sur le développement durable (trajectoire carbone, etc.), le numérique (BIM, BOS, etc.) ou encore les services (implémentation des solutions). Ce Comité rassemble Olivier Estève (Directeur Général Délégué), les managers du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'innovation, du développement durable ainsi que Laurie Goudallier, Chief Transformation Officer.

En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un **Comité des parties prenantes**, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la **Fondation d'entreprise Covivio**, dont le Conseil d'Administration compte huit membres, dont cinq membres internes : Alix d'Ocagne (Présidente – Administratrice indépendante), Géraldine Lemoine (Vice-Présidente, Chief Communication Officer), Yves Marque (Secrétaire Général), Tugdual Millet (CEO Hôtels Europe), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), et trois personnalités qualifiées

externes : Nathalie Blum (Directrice Générale de Don en Confiance), Bruno Derville (Senior Advisor), Anne Lhuillier (Conseil indépendant en mécénat et philanthropie). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des **Comité Locaux** garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio, et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, mixité, ancienneté...

### Organisation du développement durable chez Covivio, de l'élaboration au déploiement de la stratégie



#### 3.2.5.2 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 3.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI Standards et le supplément sectoriel CRES<sup>(1)</sup> Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le CDP et le GRESB. Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 3.7. Le reporting RSE de Covivio fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (EY) visant à assurer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. Les Commissaires aux Comptes émettent également un avis sur l'alignement des émissions vertes au Sustainable Bond Framework de 2022 pour les bureaux et celui de 2023 pour les hôtels (3.8).

#### 3.2.5.3 Une stratégie RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le verdissement progressif de la dette de Covivio (3.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio figure en bonne position dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaia de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde.

En outre, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du Gouvernement d'Entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex<sup>2</sup> à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m<sup>2</sup> », les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream a quant lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

(1) CRES<sup>D</sup> : Construction and Real Estate Sector Disclosures

Covivio voit ses notations progresser en 2023 auprès de la plupart des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués

par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

### Évolution des notations extra financières 2022-2023

		2022		2023
	CDP Participation depuis 2012	B	▼	A
	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	►	B-
	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	▼	90/100 (5-stars)
	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	69/100 (Percentile 96)	▼	70/100 (Percentile 98)
	Gaia RATING Inclus dans l'indice depuis 2013	79/100	▼	82/100
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	81/100	►	70/100 (changement de catégorie)
	MSCI	AAA	►	AAA
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	7,9 Rang secteur : 27/1031 Monde : 98/15605	▼	5,9 Rang secteur : 6/1048 Monde : 24/15922
	Moody's Analytics (ex-VE) Nouvelle méthodologie en 2023			68/100 Sector Leader

### 3.2.6 Un plan d'actions RSE européen et ambitieux

Le plan d'actions RSE Europe 2020 / 2025 / 2030 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, 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.

Ce plan d'action s'appuie sur des horizons différents selon les différents enjeux considérés :

- Court terme : 0 à 3 ans (ou permanent)
- Moyen terme : 3 à 5 ans
- Long terme : 5 à 10 ans.

Par ailleurs, compte tenu de la portée de certains sujets, Covivio peut considérer des horizons plus longs (> 10 ans) dans ses analyses, à l'instar de ce qui est fait sur le climat ou un scénario 2050 peut être pertinent.

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
<b>BÂTIMENT DURABLE</b>	<b>AXE 1 : RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR</b>			
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolésence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	<b>Certifier le patrimoine</b> 	Détenir des actifs certifiés à hauteur de :	100% <b>R</b>
			Développer et réhabiliter des actifs certifiés à hauteur de :	100% N/A
		<b>Garantir le bien-être des clients</b> 	Développer des actifs labellisés en matière de bien-être	100% <b>R</b>
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	<b>Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO<sub>2</sub></b> 	<b>Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc</b>	- 25%
			Objectif : 270 kWh/m <sup>2</sup> /an	- 50%
			Objectif : 137 kWh/m <sup>2</sup> /an	- 30%
			Objectif : 194 kWh/m <sup>2</sup> /an	- 15% (nouvel objectif)
			Objectif : 308 kWh/m <sup>2</sup> /an	2010 / 2030 - 50% (hôtels)
			<b>Réduire les émissions de CO<sub>2</sub> :</b>	2010 / 2030 - 40% <b>R</b>
			Objectif : 7,9 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an (Trajectoire carbone Exploitation)	- 70%
Objectif : 13,4 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an (Trajectoire carbone exploitation)	- 68%			
Objectif : 15,4 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an (Trajectoire carbone exploitation)	- 66%			
Objectif : 29 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an (Reporting panel représentatif)	- 30%			
Objectif : 14,6 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an (Trajectoire carbone Exploitation)	- 60%			

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Parc européen core	2025	● Total portefeuille : 95,3 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 93,2 % en 2022)	◆ ◆	3.3.1.3.1
		● Bureaux France: 100 % d'immeubles core certifiés à fin 2023 (vs. 100% fin 2022)	◆ ◆ ◆	
		● Bureaux Italie : 100 % d'immeubles verts à fin 2023 (contre 98 % en 2022)	◆ ◆ ◆	
		● Bureaux Allemagne : 61,9 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 46,1% en 2022)	◆	
		● Résidentiel Allemagne : 100 % d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint)	◆ ◆ ◆	
		● Hôtels : 91,2 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 87,5 % en 2022)	◆ ◆	
Parc tertiaire	2025	● 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2023 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED d'un niveau supérieur à Excellent / Gold	◆ ◆ ◆	3.3.1.3.2
Résidentiel Allemagne	2025	● Réalisation d'un pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE obtenue en 2022) et engagement de certification sur l'ensemble des projets à venir (hors promotion)	◆ ◆	3.3.1.3.1
Bureaux	2020 / 2030	● Covivio expérimente les labels WELL, Osmoz et Fitwel sur plusieurs opérations, 344 000 m <sup>2</sup> sont concernés à fin 2023, et 60% du pipeline de développement.	◆ ◆	3.3.2.2
Groupe tertiaire	2019/ 2030	● 255 kWhep/m <sup>2</sup> en 2023 (soit - 21% par rapport à 2019) ● Les données de consommations liées au portefeuille résidentiel allemand concernent désormais l'ensemble du portefeuille et font ressortir un niveau de 148 kWhep/m <sup>2</sup> en 2022. Un objectif sera fixé après la deuxième année de reporting	◆ ◆	
Bureaux France	2010 / 2030	● 222 kWhep/m <sup>2</sup> en 2023 - 59 % par rapport à 2010	◆ ◆	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015 / 2030	● 114 kWhep/m <sup>2</sup> en 2023 - 42 % par rapport à 2015	◆ ◆	
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)	2022 / 2030	● 122 kWhep/m <sup>2</sup> en 2023 - 4,5% par rapport à 2022	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	● 277 kWhep/m <sup>2</sup> en 2023 - 55% par rapport à 2010	◆ ◆	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	● Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) mise à jour en 2021 ● Intensité carbone exploitation : 24,8kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ● Intensité carbone Groupe incluant les émissions liées au bâti : 56,6kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , soit - 26 %	◆ ◆	
Bureaux France	2010 / 2030	● 9,9 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2023 - 60 % par rapport à 2010	◆ ◆	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015-2030	● 5,5 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2023 - 87 % par rapport à 2015 28,5 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an sur le périmètre total	◆ ◆	
Bureaux Allemagne	2020/2030	● 5,9 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> sur le périmètre opérationnel ● 18,7 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> sur le périmètre total	◆	
Résidentiel Allemagne	2017/2025	● 29,7 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2023 - 13 % par rapport à 2017	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	● 24,9 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2023 - 49 % par rapport à 2010	◆ ◆	

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	<b>Mener la transition écologique</b>  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de :	
			≤0,5m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> /an	
			≤1m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> /an	
			≤0,5m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> /an	
			≤1,5m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> /an	
≤2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an				
		Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe	2019 / 2030 -15%	
		Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100 % du parc et 100 % des chantiers de développements et restructurations	100%	
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	<b>Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité</b>    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA
			Santé et sécurité	NA
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Bureaux France	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,34 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023</li> <li>- 18% par rapport à 2008</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.3.2.4
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,72 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023</li> <li>- 22% par rapport à 2015</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Bureaux Allemagne	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,21 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023</li> <li>- 14% par rapport à 2016</li> </ul>	◆ ◆	
Hôtels Europe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,41 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023</li> <li>- 39% par rapport à 2008</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.3.2.5
Groupe	2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>85% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets</li> <li>(4,4 kg/m<sup>2</sup>/an en 2023, vs 7,2 kg en 2020)</li> </ul>	◆ ◆	
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet</li> </ul>	◆ ◆	
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles</li> <li>Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.3.3
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Air Quality Challenge</i> en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur ; en 2021 POC de la solution <i>Octopus Lab</i> sur 3 immeubles de bureaux situés en région parisienne. En 2022/2023 déploiement sur 7 nouveaux sites français.</li> <li>Programme <i>Care</i> certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe.</li> </ul>	◆ ◆	3.3.3.3
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration</li> <li>85% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2023 (82% en 2022).</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.4.1.5.2
Bureaux Italie	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 100% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2023</li> </ul>	◆ ◆ ◆	

\* Panel représentatif

Ⓡ Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

◆ Challenge

◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte

◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
<b>SOCIÉTAL</b>	<b>AXE 2 : CONTRIBUTER À LA DIFFUSION DES PRATIQUES ÉCO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES</b>		
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Échanger avec les fournisseurs et les clients  	Faire signer la Charte Achats Responsables à nos fournisseurs clés
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)		Optimiser la satisfaction des locataires <b>R</b>
		Innover avec nos clients <b>R</b>	
		Agir pour une ville durable  	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif <b>R</b>
	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet <b>R</b>
		Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOVI
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politique achats responsables lancée sur le périmètre français dès 2010/2011.</li> <li>Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis.</li> <li>Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020.</li> </ul>	◆ ◆	3.4.2
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, économie circulaire, etc.</li> <li>Réalisation du <i>Air Quality Challenge</i> en partenariat avec EDF et Impulse Partner en 2020</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.4.1.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne,</li> <li>Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »</li> </ul>	◆ ◆	3.4.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de nouveaux concepts de services :</li> <li>Poursuite du développement de Wellio</li> <li>Application sur smartphone de Covivio Immobilien en Allemagne</li> <li>Lancement de l'application MonBuilding sur des immeubles multilocataires de bureaux</li> </ul>	◆ ◆	3.4.3.2
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.4.1.2.1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité... : Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille.</li> <li>Comité des parties prenantes depuis 2021.</li> </ul>	◆ ◆	3.4.1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018.</li> <li>Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances.</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.2.1.4
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Calcul du Global Biodiversity Score Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1 km de zones d'intérêt. En 2021 : expérimentation du calcul de CBS sur le site Majoria et nouvelles opérations testées en 2022 et 2023 (multiplication par 3,3 du CBS sur les opérations analysées avant et après travaux)</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.4.1.4
		<ul style="list-style-type: none"> <li>155 000 m<sup>2</sup> de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin</li> <li>Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposent d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine)</li> </ul>		
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>97,8% du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes à pied des transports.</li> <li>Sur le parc Bureaux en Europe, 95,9% des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 85,7% dans un rayon de 500 m</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.4.1.5.1

\* Panel représentatif

 Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

 Challenge

  Objectif en cours d'atteinte

   Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
<b>SOCIAL</b>			
<b>AXE 3 : ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES MUTATIONS</b>			
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	<b>Développer le capital humain</b>   	Attirer, développer et retenir les talents
			Promouvoir la diversité et l'égalité
		Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	
		Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans <b>R</b>	
Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE		Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> générées par nos salariés	
		Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	
		Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe <b>R</b>	
<b>GOVERNANCE</b>			
<b>AXE 4 : GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE</b>			
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Éthique	<b>Conduire une gouvernance performante</b>  	Optimiser la performance du Conseil d'Administration
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités
		40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration	
	Protection des données / Smart Building	<b>Promouvoir les valeurs éthiques</b> 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration
			Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs
Améliorer la connectivité des bâtiments		Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur	
		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles <b>R</b>	
		Mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie ( <i>smart metering</i> )	

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 036 salariés (50% de femmes et 50% d'hommes) dont 93,4% en CDI</li> <li>Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.5.1.1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 26 femmes françaises, italiennes et allemandes</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.5.1.5
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020</li> <li>Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.5.2.1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe</li> </ul>	◆ ◆	3.5.1.4
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement du projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux climat.</li> <li>Bilan carbone corporate réalisé à l'échelle européenne en incluant non seulement les déplacements (professionnels et domicile-travail) mais aussi les enjeux tels que l'informatique, la restauration et les achats plus largement.</li> <li>Déploiement tout au long de l'année 2023.</li> </ul>	◆ ◆	3.5.2.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation de green meetings, semaine du développement durable avec un challenge européen</li> </ul>	◆ ◆	3.5.2.2.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle...</li> <li>SoCovivio Weeks organisées en 2022 et 2023 ponctuées d'événements solidaires au profits d'associations</li> </ul>	◆ ◆	3.4.1.3.2
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans</li> <li>10 Administrateurs ont une compétence/expertise en RSE</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.6.1.2
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB</li> <li>Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financiers (Notes encore en hausse en 2020)</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.6.1.1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>43% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Éthique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe</li> <li>100% des collaborateurs formés à ces principes</li> </ul>	◆ ◆ ◆	3.6.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Études réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone</li> </ul>	◆ ◆	3.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>41% du parc bureaux labellisé sur la connectivité et 89% du pipeline bureaux</li> <li>Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie</li> </ul>	◆ ◆	3.6.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaires core en gestion directe</li> </ul>	◆ ◆	3.6.3.1

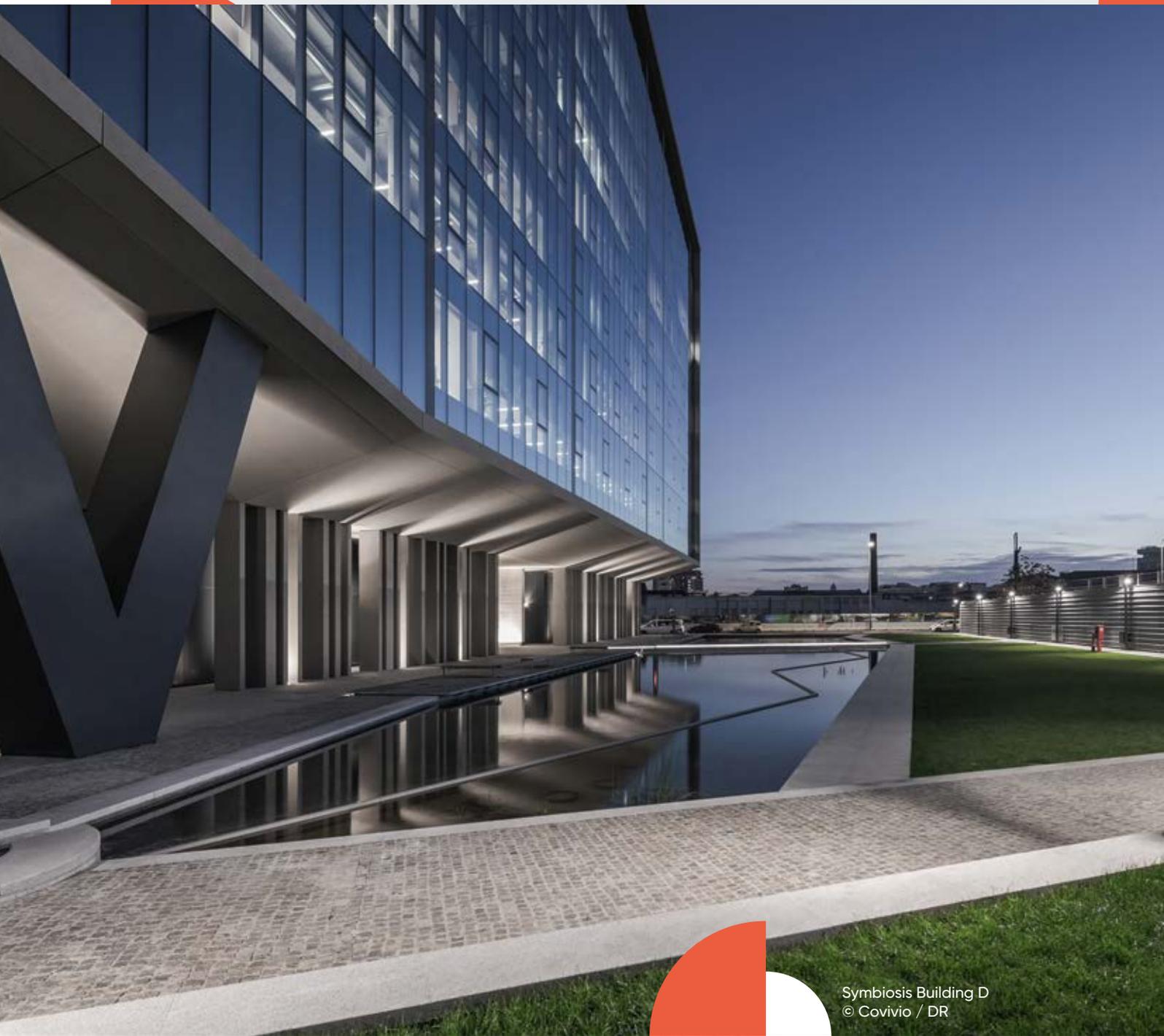
\* Panel représentatif

Ⓡ Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

◆ Challenge

◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte

◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé



Symbiosis Building D  
© Covivio / DR

# Politique environnementale : bâtiment durable

Alignement avec les recommandations de la TCFD	41
3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie	47
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation	55
3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale	66
3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	70

### 3.3 Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, 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 (3.3.1). Au-delà de ces enjeux, qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des

dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (3.3.2). Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc. (3.3.3).

#### Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2023)

##### RISQUE « OBSOLESCENCE DES ACTIFS / VALEUR VERTE / PRODUITS ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES »



##### RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »



##### RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »



Via la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés représentant 1,7 Md€ à fin 2023), Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris de 2015 sur le climat. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe, en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique fait l'objet depuis 2019 d'un reporting dédié, présenté ci-après suivant les recommandations de la *Task Force on*

*Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), et détaillé dans le Rapport Climat du Groupe. En 2020 et 2021, différents travaux sont venus le compléter et l'approfondir, notamment pour dimensionner les impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers, et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (3.3.4.1). Les Rapports Climat publiés par Covivio mi-2022 puis mi-2023 suivent au plus près les recommandations de la TCFD.

## Alignement avec les recommandations de la TCFD (1)

### Gouvernance

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** 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. En 2021, une séquence de travail du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe. Par la suite, un pas supplémentaire a été franchi pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets développement durable, avec la création en juillet 2021 d'un **Comité RSE**, dont l'objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller encore plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le climat occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- ▶ le **Comité Exécutif** est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés cette année, respectivement 12% et 15%. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15% (chap. 5).
- ▶ 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 particulier, en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

### Gestion des risques

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. La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, 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 (3.4.2.3). Ces cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

Parmi les risques RSE identifiés par Covivio, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sécurité / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives.

(1) En mars 2021, Covivio est devenu supporter officiel des TCFD (<https://www.fsb-tcfd.org/supporters/>).

## Stratégie

### Risques liés au climat

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

## Évaluer l'impact potentiel des risques liés au changement climatique

Covivio réalise une analyse des impacts du changement climatique avec la solution MSCI *Real Estate Climate Value-at-Risk*®. Cette étude est actualisée chaque année depuis 2020.

Elle permet de mesurer l'impact financier potentiel des risques physiques et de transition. Pour modéliser cet impact, il est nécessaire de se référer à des scénarios modélisant les possibles évolutions climatiques et de température au niveau mondial. MSCI s'appuie ainsi sur une série de modèles scientifiques reconnus (modèles REMIND, CRREM, IPCC). Ces modèles intègrent différentes hypothèses d'évolutions démographiques, économiques, géopolitiques et de prix futur du carbone.

L'analyse 2023 porte sur l'ensemble du portefeuille européen de Covivio : actifs de bureaux, hôtels et résidentiels. Le périmètre compte 5 348 actifs pour une valeur de plus de 16,3 Md€ PdG à fin 2022.

Les données des actifs de Covivio (localisation, surface, typologie, consommations énergétiques et émissions de CO2) sont intégrées dans l'analyse. Celle-ci permet de calculer les impacts au niveau consolidé et pour chaque actif.

### Impact des risques physiques

Le modèle analyse les impacts des dommages liés aux risques physiques : inondations côtières et fluviales, froid et chaleur extrêmes, vents violents issus des tempêtes et cyclones, feux de forêt. Les dommages potentiels sont analysés jusqu'en 2100 et retranscrits en pourcentage de la valeur du portefeuille de Covivio : c'est la *Climate Value-at-Risk* (*Climate VaR*). Une autre échéance peut aussi être choisie pour évaluer le risque à un terme plus proche (2050 notamment).

Selon un scénario 3°C | REMIND | *Current policies*, la *Climate Value-at-Risk* de Covivio est de -0,41% pour l'impact de l'ensemble des risques physiques. Les principaux risques climatiques physiques pour le portefeuille sont l'inondation côtière et la chaleur extrême. Seuls quelques actifs sont potentiellement impactés de façon conséquente (4 actifs

affichent un haut niveau de *Climate VaR* du fait des risques d'inondations côtières dans le scénario retenu). Ce niveau de risque physique est plus faible que celui d'un univers comparable d'actifs collectés par MSCI (plus de 26 000 actifs situés en Europe, d'une valeur de 674 USD Mn), qui présente une *Climate VaR* de -4,9%, dont -4,58% pour le risque d'inondation côtière.

Pour le portefeuille de Covivio, l'amplitude du risque physique varie peu selon les différents scénarios d'augmentation de température : de -0,19% à -0,58%, en passant d'un scénario 1,5°C | REMIND | Orderly où le réchauffement atteindrait 1,5°C grâce aux efforts de décarbonation mondiaux, à un scénario 5°C | IPCC | SSP 5-8.5, scénario pessimiste utilisé par le GIEC.

### Impact des risques de transition

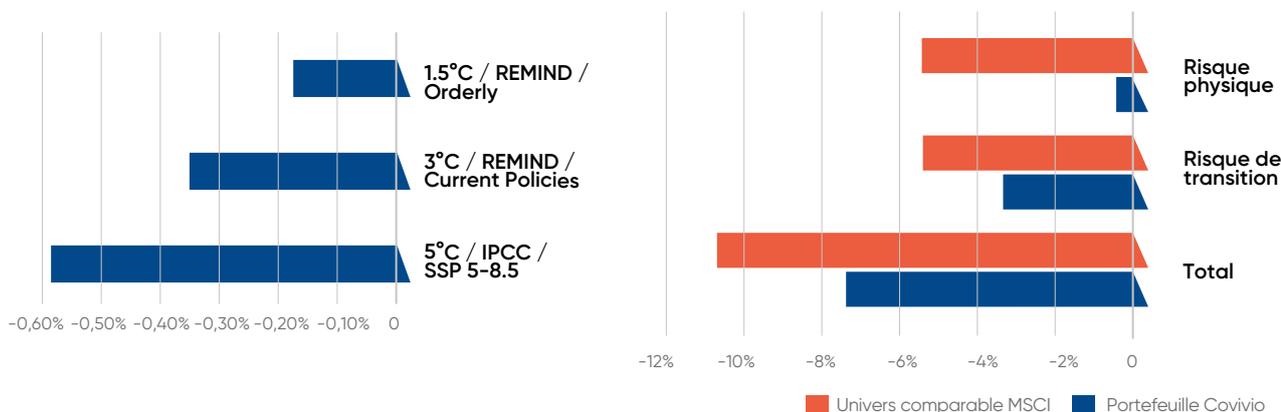
À partir des données réelles fournies, est également modélisé le coût des investissements nécessaires pour la réduction des émissions carbone du portefeuille pour s'aligner avec un scénario 1,5°C en 2050 (valorisé avec une hypothèse du prix du carbone qui augmente jusqu'en 2050).

Sur la base du scénario 1,5°C | REMIND | SSP2 | Orderly, la *Climate VaR* associée au risque de transition représente -3,48% de la valeur des actifs du portefeuille. Ce résultat est en amélioration par rapport à l'analyse de l'année précédente où la *Climate VaR* était de -4,17% pour le même scénario, progression liée en partie à l'augmentation de la couverture en données réelles par Covivio et pour une autre part aux investissements réalisés

Si l'on regarde un autre scénario tel que le 1,5°C | CRREM | CO2, la *Climate VaR* pour le risque de transition représente -1,95% de la valeur des actifs du portefeuille de Covivio. Elle est plus faible que dans le scénario précédent, en raison principalement d'une hypothèse du prix du carbone plus modérée dans ce scénario.

En agrégeant les données des deux types de risques, la *Climate VaR* totale de Covivio est de -3,89%. Pour l'univers comparable, elle est de -10,3%. Le portefeuille de Covivio apparaît ainsi mieux positionné que l'univers comparable.

## Variation de la *Climate VaR* des risques physiques du portefeuille de Covivio selon différents scénarios climatiques et comparaison des résultats de la *Climate VaR* entre Covivio et un univers comparable d'actifs en Europe



\* Source: MSCI Real Assets MSCI Climate Value-at-Risk model version 30-08-2023.  
Risque physique : scénario 3°C | REMIND | *Current policies*.  
Risque de transition : scénario 1,5°C | REMIND | SSP2 Orderly.  
Univers comparable MSCI : 26 000 actifs situés en Europe (valeur : 674 USD Mn), proxys pour le calcul du risque de transition.

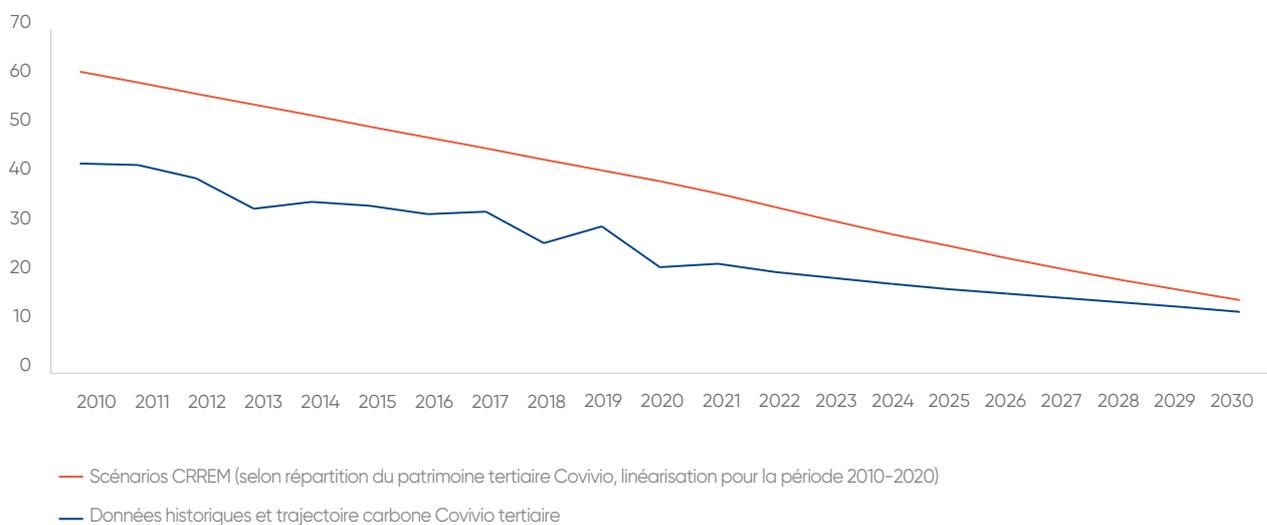
### Zoom sur les scénarii du CRREM

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique, Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1.5°C comme scénario de référence. La valeur à risque climatique qui en découle reste assez limitée à horizon 2100 : - 1.95% pour les risques de transition.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de 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 bascule <sup>(1)</sup> » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

### Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM du 11/01/2023)



### Indicateurs et objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE (3.2.6). 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 tertiaire (3.3.2.2) : 255 kWhep/m<sup>2</sup> au 31/12/2023, soit - 21% par rapport à 2019 – Objectif - 25% d'ici 2030 (vs 2019)
- Émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.3.2.2) : 56,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> au 31/12/2023 soit - 26% par rapport à 2010 – Objectif - 40% d'ici 2030 (vs 2010)
- Certification du portefeuille européen (3.3.1.3) : 95,3% d'immeubles certifiés au 31/12/2023 – Objectif 100% d'ici 2025

Structurants pour l'activité du Groupe, les travaux conduits pour l'élaboration de la trajectoire carbone 2030, mise à jour en 2021, ainsi que les objectifs qui en découlent sont présentés ci-après.

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

## Empreinte Carbone de l'activité

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C (basée sur les scénarios du GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

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. 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 dès les premières semaines de 2022, validant leur alignement avec une trajectoire 1,5°C (scopes 1 et 2).

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les

adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition de bureaux en Allemagne en 2020.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.4), 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, permettront 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 du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

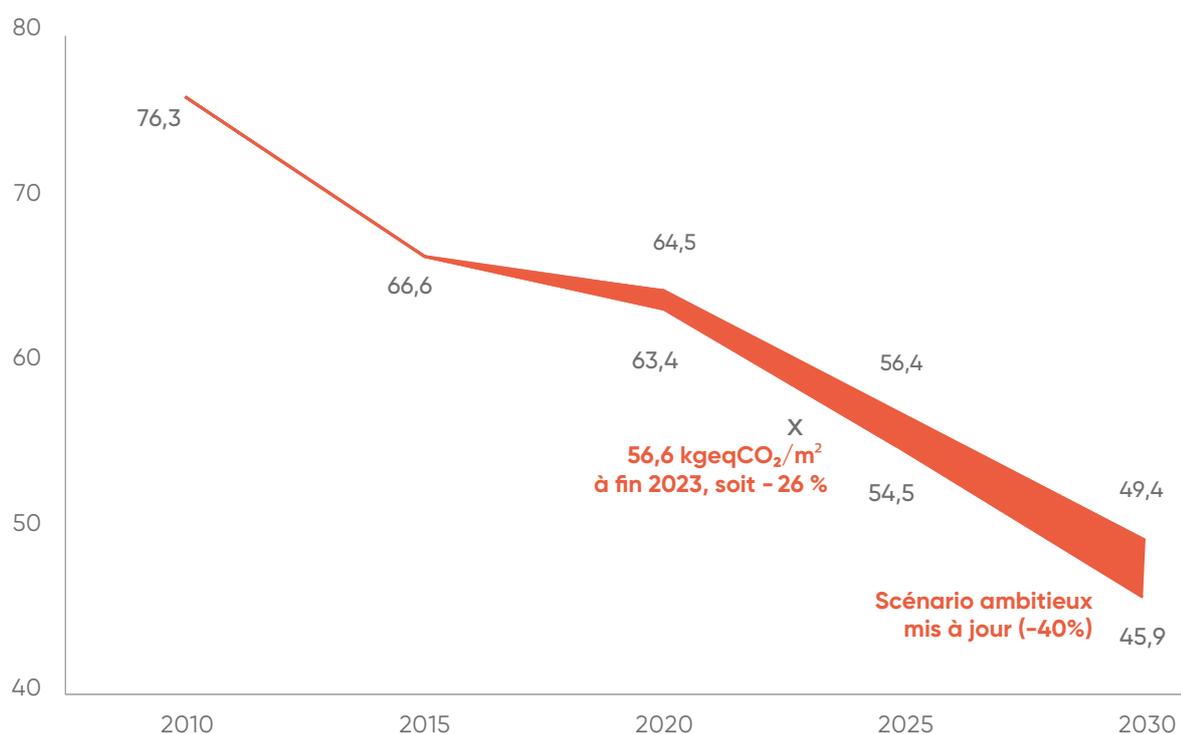
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner 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 » (entre 1,5 et 2°C) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monocataires, résidentiel et hôtels).

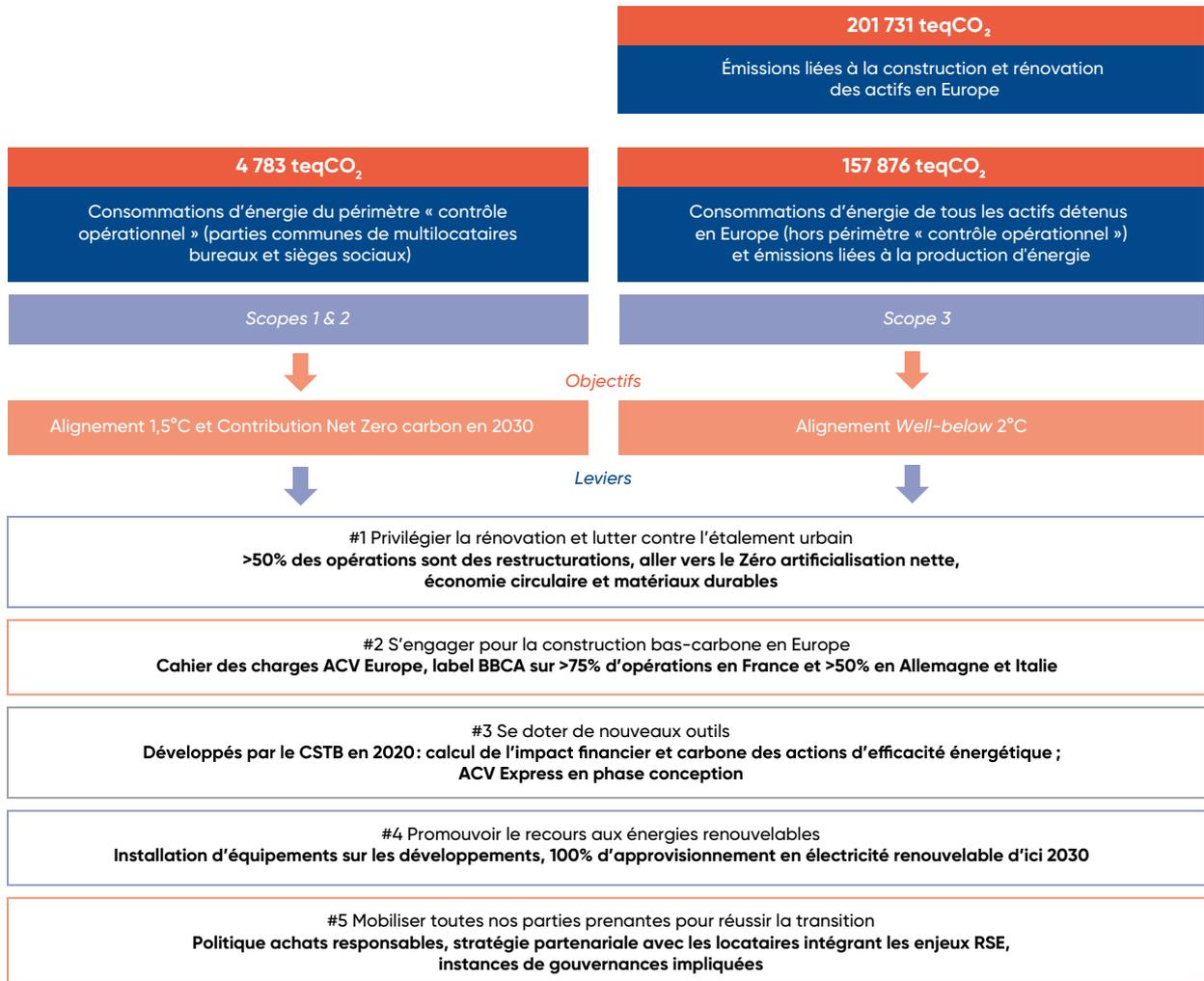
L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.3.2.1).

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

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



Décomposition de l’empreinte carbone du Groupe en 2023 et leviers de mise en œuvre de la stratégie carbone



### 3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition, tant dans la conception que la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe 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 locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité et contribuer au bien-être des occupants. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (3.2.4.2), 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 anticiper au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper l'évolution des

règlementations 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 (3.2.3.1). 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 et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

#### 3.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : *Stream Building* à Paris, *Symbiosis* à Milan, ou encore *Alexanderplatz* à Berlin. 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 client personnalisée 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 tout au long de la journée.

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

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles, lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de coliving. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en coliving proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc. Covivio gère ainsi à Berlin environ 250 chambres sous la marque « Covivio to Share ».

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First ! »<sup>(1)</sup>, 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.

Covivio a publié en 2023 sa vision du « Bureau opéré<sup>(2)</sup> » visant à offrir à ses clients une expérience optimisée dans ses immeubles, se résumant à :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offre hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil / programmation / conception / gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du smart building
- une relation Clients 5 étoiles centrée sur la qualité de services et de gestion, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients (3.4.3.1)
- une approche RSE pragmatique au service de l'expérience client, de l'environnement et de la société, mêlant innovations et performances concrètes, avec un suivi sur la durée.

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

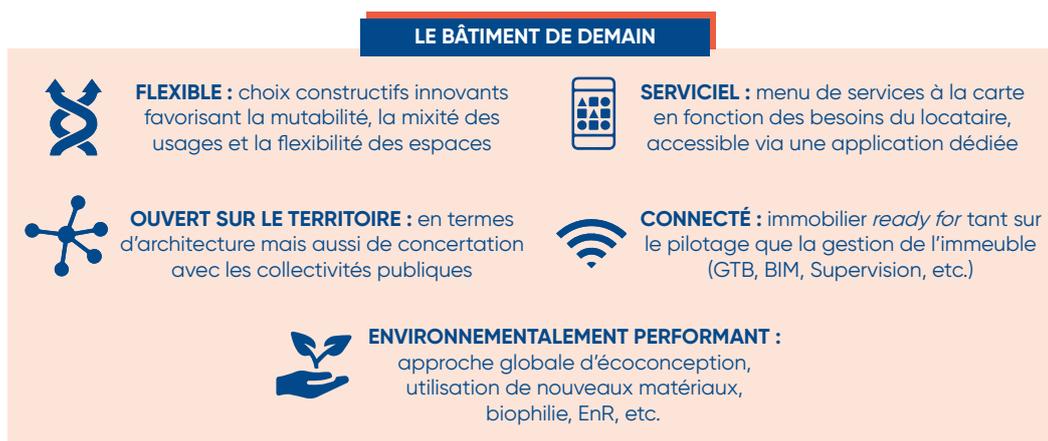
(2) [https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP\\_BureauOpere.pdf](https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP_BureauOpere.pdf)

### 3.3.1.2 Dépasser les standards de construction

Un grand nombre de locataires grands comptes estiment que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, les critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de

construction, avec le recours à des certifications et labels (3.3.1), ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

Pour Covivio, le bâtiment de demain est à la fois durable et intelligent, et doit répondre simultanément à cinq caractéristiques.



Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management. Une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain a été créée. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque c'est pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

En 2020/2021, un cahier des charges RSE a été rédigé en coordination avec les équipes européennes, afin de définir les types et niveaux des labels et certifications retenus sur les développements et rénovations de Covivio ; ce cadre a vocation à être partagé en interne avec les équipes techniques (et de gestion compte tenu de son caractère pédagogique) et en externe auprès notamment des architectes et BET, afin de leur indiquer les standards de l'entreprise.

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, 4 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.

#### 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, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Dans le cadre de sa Raison d'être, Covivio s'est engagé à faire labelliser ses nouveaux projets de développement en matière de bien-être.

**Au total, à fin 2023, 25% (en valeur PdG) des actifs bureaux du Groupe sont concernés par une telle certification et 60% du pipeline de développement (en valeur PdG).**

Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte des enjeux de confort, santé et bien-être, dans le cadre de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment.

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multi-locataires). La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme **CARE** de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

### 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<sup>(1)</sup>, détaille également les principes à respecter dans la conception et l'aménagement, pour favoriser la diversité et l'inclusion. Il inclut un questionnaire d'évaluation permettant d'identifier les principaux points d'amélioration. Il s'agit notamment d'intégrer l'immeuble dans le tissu urbain et le territoire, de le lier à la ville en assurant la perméabilité des espaces, la présence de services et l'accès à des espaces verts extérieurs. Quant au design et à l'ameublement, c'est essentiellement le mobilier qui est visé. Il doit être ergonomique et confortable pour tous, offrant la liberté de travailler de manière flexible, collaborative ou autonome. Enfin, élément important de la stratégie de Covivio, la composante servicielle est fondamentale et l'immeuble doit proposer des services qui simplifient le quotidien des collaborateurs tout en améliorant leur bien-être.

### Accélérer la transition vers l'économie circulaire

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 cohérente 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<sup>(2)</sup>, 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 ».

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. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio en Allemagne, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar 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.

Autre exemple, dans le cadre du projet *So Pop* à Saint-Ouen, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (*Cycle Up*), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état et de favoriser l'emploi via des structures locales (associations, *startup*, collectivités). Dans la phase de construction, 3 000 m<sup>2</sup> de faux plancher utilisés provenaient de la filière de l'économie circulaire, soit 10% du revêtement total. De même, le chantier a eu recours à de la peinture acrylique recyclée, ce qui a permis de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste. Sur le chantier de curage d'un actif parisien, Covivio a eu recours aux services d'une société spécialisée dans le réemploi, afin de donner une seconde vie à certains équipements présents sur site. À la suite d'un diagnostic ressources, la société a ainsi pu identifier 740 kg de matériel à réemployer.

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour chacun de ses développements certifiés en France couvrent les aspects liés à l'économie circulaire. Des objectifs sont fixés 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.

#### Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier

Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960-1970 d'une surface totale de 26 000 m<sup>2</sup>, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site :

- **gestion des déchets de chantier** : 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés, soit 84% du total des déchets
- **réemploi** : 237 tonnes de matériaux ont également été réutilisés, principalement les sols, aménagement et isolations
- **une déconstruction bas carbone** : Le concassage sur site de 23 000 tonnes de béton a permis d'éviter 11660 trajets jusqu'à la carrière la plus proche, soit 32,5 teqCO<sub>2</sub>
- **un chantier vertueux** : 789 heures d'insertion réalisées dans le cadre de ce chantier et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (3.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'Intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec 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.

#### L'innovation au service de l'environnement : quelques exemples mis en œuvre sur les projets de développement

- Ossature bois de l'immeuble "Stream Building" à Paris : 1 820m<sup>3</sup>.
- Vitrages intelligents à teinte variable : immeuble rénové rue Jean Goujon à Paris.
- Dalle bois-béton : solution mise en œuvre sur une opération logements à Bobigny (93). L'enjeu consistant à alléger la structure du bâti du fait des contraintes du site.
- Béton bas carbone : à Antony (92), réalisation de fondations en béton bas carbone.

S'y ajoutent, de nombreuses autres initiatives qui visent à miser sur l'économie circulaire via le réemploi (planchers techniques, etc.), l'emploi de matériaux recyclés (peinture Circouleur, etc.) ou encore le recyclage de matériaux et équipements.

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

(2) <https://institut-economie-circulaire.fr/economie-circulaire/>

### 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. Cette stratégie permet de lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et de donner un second souffle à une zone urbaine, en développant des logements en phase avec les nouveaux modes de vie et de travail. En ligne avec sa stratégie développement durable, Covivio intègre la question à plusieurs niveaux, par exemple :

- ▶ dès la conception avec des logements bénéficiant d'une double, voire triple exposition, ventilés naturellement de manière à offrir un confort d'été maximisé. Covivio intègre également systématiquement des espaces extérieurs
- ▶ pendant la construction, en privilégiant les matériaux biosourcés et en prenant en compte les normes les plus exigeantes en matière de qualité de l'air.

Pour aller plus loin, Covivio a décidé de se fixer des objectifs à horizon 2025 pour cette activité de promotion en résidentiel et de transformation de bureaux en logements, notamment :

- ▶ viser un alignement complet à la taxonomie (DNSH compris)
- ▶ certifier environnementalement 100% des projets
- ▶ créer des espaces verts sur 100% des projets et installer des systèmes de récupération des eaux de pluie

### 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. Fort de son expérience sur le sujet, Covivio a remporté le BIM d'Argent en 2021 sur le projet Stream building à Paris. La maquette numérique a permis d'anticiper les contraintes techniques liées à l'environnement du projet et de faire travailler tous les acteurs du projet dans une démarche collaborative.

**À fin 2023, 100% (en surface) des opérations de développement tertiaire neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 3 opérations pour plus de 140 000m<sup>2</sup>.**

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, *asset* et *property* management, un cahier des charges BIM/BOS<sup>(1)</sup> européen a été rédigé, afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie. Ce document a aussi pour ambition de faire davantage le lien entre le BIM en phase conception et le BOS en phase exploitation, afin d'en optimiser les services rendus. Sur cette base a été lancée en 2022 l'expérimentation d'une solution BOS sur l'immeuble Silex<sup>2</sup> puis sur le site de l'Atelier, futur siège de Covivio dans le 8ème arrondissement, afin de tester les fonctionnalités offertes par le BOS. Le BOS permet de collecter, enrichir et distribuer des données issues de différents outils et équipements, afin notamment d'optimiser les processus de gestion, mettre en œuvre des services et renforcer l'attractivité des biens.

### 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<sup>(2)</sup>, RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain.

En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette » (cédé depuis), le premier immeuble labellisé R2S (2018). Cet immeuble a permis de tester le nouveau label R2S4Grids, qui valorise le pilotage de l'énergie et de l'effacement énergétique. Pour qualifier la performance en termes de connectivité d'un certain nombre de sites en développement ou rénovation, en particulier sur 100% de ses sites Wellio, Covivio recourt à des labels dédiés : R2S notamment à Paris sur Jean Goujon, So Pop ou encore l'Atelier, siège parisien de Covivio par exemple, Wiredscore sur Flow à Montrouge ou encore Wellio Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore dans le cadre de l'opération Alexanderplatz à Berlin.

(1) BOS : Building operating system

(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment

### 3.3.1.3 Vers 100% d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, le siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, 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 HQE Exploitation, BREEAM In-Use ou encore ISO 50 001 pour valoriser la qualité de son management

de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, notamment dans le secteur hôtelier.

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, avec le soutien de l'association BBCA.

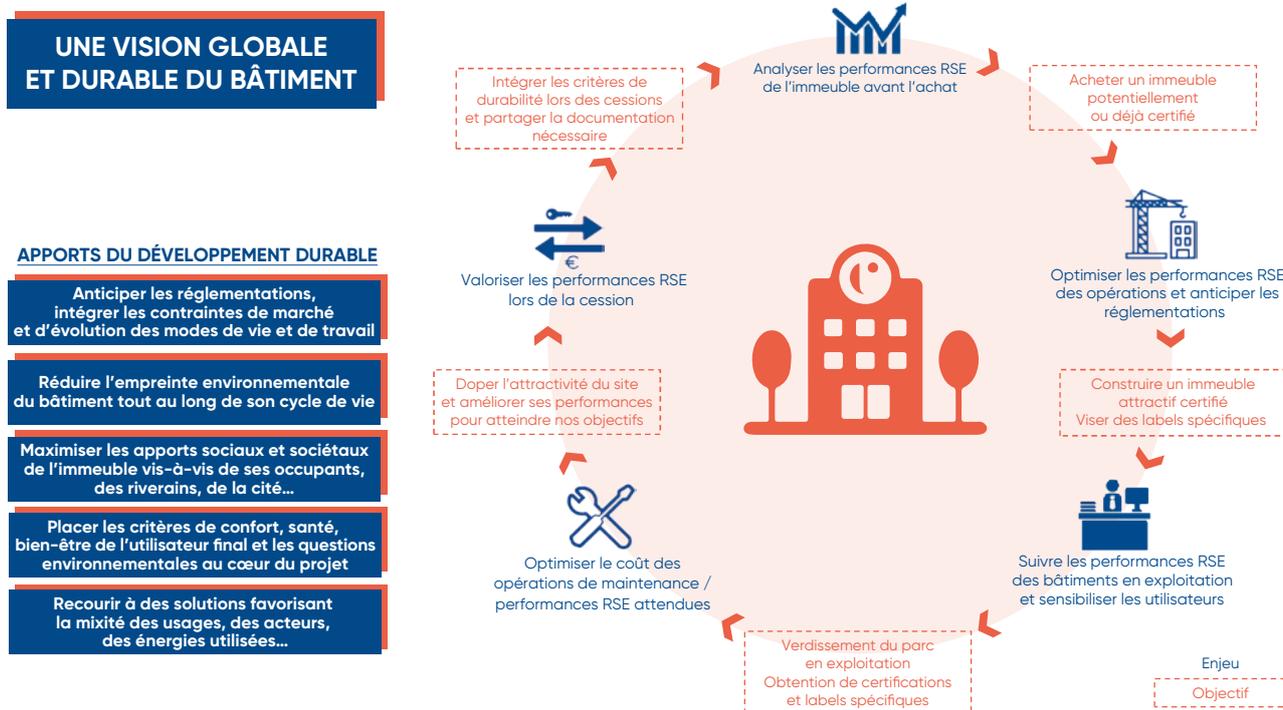
#### La Low Carbon Building Initiative, pour promouvoir le bâtiment bas carbone en Europe

Lancé au MIPIM en 2022, la Low Carbon Building Initiative (LCBI) réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir les bâtiments bas carbone et réduire les émissions de CO2 du secteur de moitié, en se basant sur l'Analyse du Cycle de Vie. Après un an de travail collaboratif et d'analyse de données comparatives entre experts et maîtres d'ouvrage<sup>(1)</sup>, LCBI a lancé la méthode le 25 janvier 2024 ainsi que le label associé, et ceci dans 8 pays -Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, et Royaume-Uni. Cette méthode est alignée avec les principaux outils et normes existants (Taxonomie, Level(s), CRREM, RICS). Disponible publiquement sur le site web de LCBI, cette méthode européenne simplifie la comparaison des empreintes carbone à travers l'Europe. Elle adresse d'abord les bâtiments neufs des catégories bureaux, résidentiels et hôtels. Son objectif plus large est d'englober à terme tous les bâtiments neufs, rénovés et existants.

Covivio fait par ailleurs partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire, un label visé par la Taxonomie « verte » européenne. Ce dispositif fondé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) a pour vocation de définir un langage commun.

Level(s) est cité à plusieurs reprises par les premiers textes organisant la Taxonomie européenne.

Le recours à des certifications et labels répond pour Covivio à une double volonté de transparence et de comparabilité. Pour Covivio, ces marqueurs participent de sa vision globale et durable du bâtiment.



(1) [https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2024/01/2024\\_01\\_25-Press-Release-LCBI-FR.pdf](https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_25-Press-Release-LCBI-FR.pdf)

### 3.3.1.3.1 Certifications environnementales du parc au 31/12/2023

Le taux de certification est la part d'immeubles certifiés pour leur bâti (HQE, BREEAM, LEED) et/ou leur exploitation (BREEAM In-Use, HQE Exploitation...).

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core verts d'ici fin 2025. À fin 2023, ce taux est de 95,3% (93,2% fin 2022). 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 (3.3.4.1).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard de sujets spécifiques : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.3.2.3) ; biodiversité avec

BiodiverCity (3.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, OsmaZ ou Fitwel, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

#### Covivio expérimente le label Effinergie Patrimoine

Lancée en 2020, l'expérimentation Effinergie Patrimoine avait pour objectifs de « susciter la réalisation de projets démonstrateurs, favoriser le retour d'expérience et l'émergence de bonnes pratiques et ainsi lever les freins existants à la réhabilitation énergétique performante des bâtiments patrimoniaux <sup>(1)</sup> ». Deux projets de rénovation de Covivio font ainsi partie des neufs lauréats de cette expérimentation avec l'opération Paris – Monceau et l'Atelier, siège européen de Covivio, à Paris 8<sup>ème</sup>.

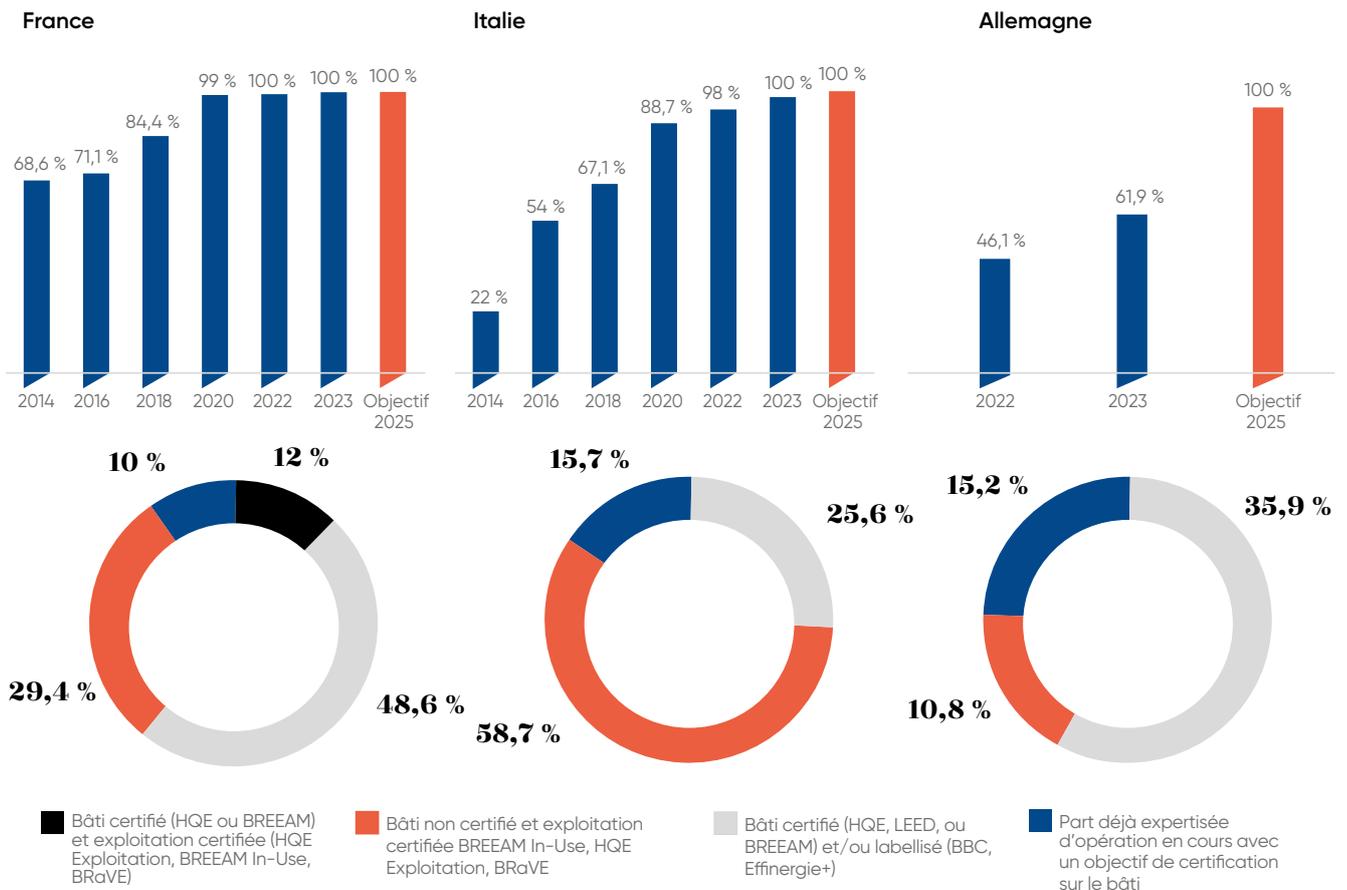
### Évolution des taux de certification environnementale des différents portefeuilles

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.

#### Bureaux

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



Le portefeuille de bureaux acquis en 2020 en Allemagne fait l'objet d'un programme de certification destiné à ce que 100% des immeubles soient certifiés d'ici fin 2025. Plusieurs d'entre eux font d'objet d'une certification de l'exploitation (BREEAM In Use). A fin

2023, 61,9% des actifs sont certifiés, un taux qui sera amélioré avec le lancement de la rénovation de Icon à Düsseldorf, visant une certification DGNB Gold.

(1) <https://www.effinergie.org/web/labels/patrimoine>

### L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Cette construction neuve de 14 150 m<sup>2</sup>, devant être livrée en 2024, table sur la réversibilité et a été pensée comme un écosystème innovant et durable, misant sur des espaces chaleureux et lumineux et offrant de grandes terrasses végétalisées :

- recours à la géothermie pour le chauffage et la climatisation, grâce à des pompes à chaleur et via plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, donc plus économes en énergie
- 1 200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kW (soit 125 MWh/an)
- une terrasse totalement végétalisée et perméable grâce à des tranchées de rétention et drainage, et des espaces verts conçus avec un écologue/ornithologue
- jusqu'à 80% de béton recyclé et labellisé CSC (label béton certifié durable)
- accessibilité directe aux transports en commun et 50% de places de recharge pour véhicules électriques.

Le projet vise également les certifications et labels DGNB Platinum, KfW Efficiency Building 40 + Renewable energy et Wiredscore Gold.

### Résidentiel Allemagne

Covivio s'est engagé en 2018 dans une démarche de certification de la totalité de son portefeuille résidentiel allemand selon le référentiel NF Habitat HQETM qui permet de qualifier la performance environnementale du parc. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement et qui repose sur 4 engagements : Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ; Qualité de vie ; Respect de l'environnement ; Performance économique. La certification de la totalité du portefeuille a été atteinte en décembre 2019 à la suite de 481 visites sur sites et d'un audit de management qui a révélé une très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion.

L'audit de suivi du système de management durable qui s'est déroulé en 2022 a mis en avant la dynamique d'amélioration continue impulsée par Covivio depuis la première année de certification. Après avoir mis en œuvre les premières

recommandations de Cerway en 2020 en modifiant notamment ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour recourir à des produits plus durables, Covivio a présenté cette année son projet de comptage intelligent des consommations sur près de 5 000 logements du portefeuille ou encore l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur son parc.

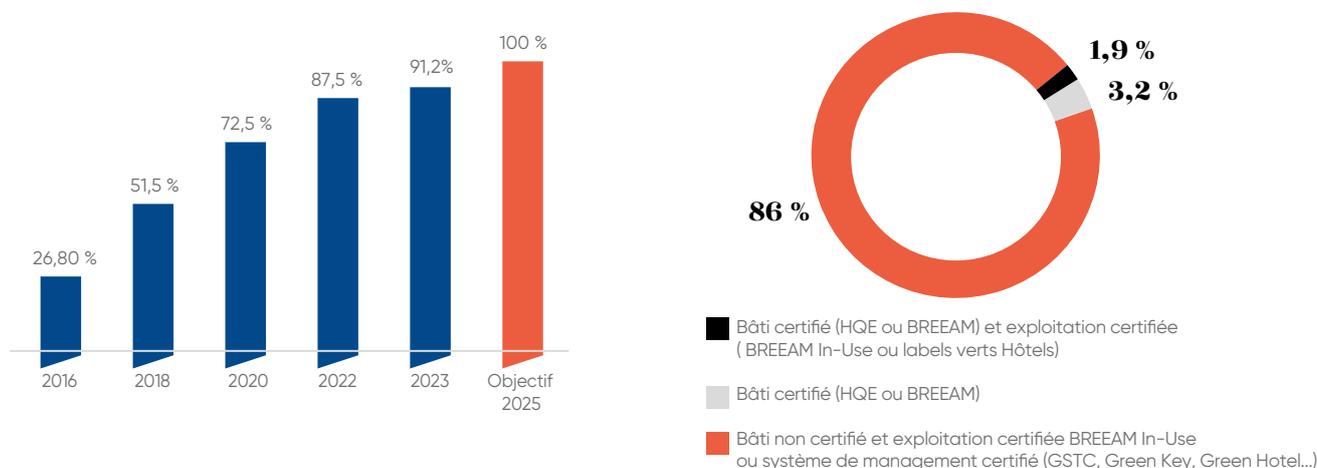
Par ailleurs, Covivio a expérimenté avec succès la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet porte sur la construction de 106 logements répartis en quatre immeubles en R+2/3 dans un ensemble résidentiel où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. Le bâtiment livré courant 2022 a obtenu le niveau « Exceptionnel ». Fort de cette première expérience, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh ou équivalent) l'ensemble de ses projets de développement destinés à être conservés à la location.

### Hôtels en Europe

La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC<sup>(1)</sup>, Green Hotel) et du loisir (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. 72% du parc possèdent un tel label à fin 2023 et Covivio Hotels a engagé un processus de labellisation Green Key de l'ensemble de son portefeuille détenu en murs et fonds. 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

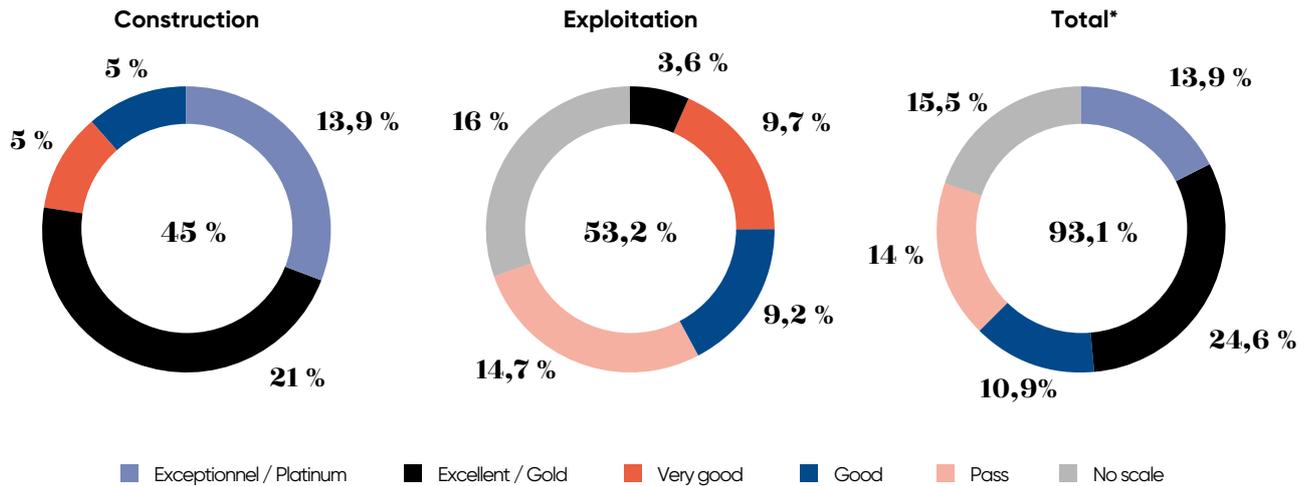
### 3.3.1.3.2 Profil des certifications environnementales obtenues et visées sur le parc tertiaire

Le tableau ci-après présente les différents niveaux de certification obtenus ou visés sur les projets développés par Covivio. Les certifications retenues pour la phase construction ou rénovation sont principalement HQE, LEED et BREEAM. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA, niveau Good. Ces certifications couvrent de nombreux thèmes liés à l'intégration

de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

En valeur Part du Groupe, **52,7%** des actifs tertiaires (**67,2%** pour les bureaux) bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good (le meilleur niveau est retenu en cas de double certification Exploitation / Construction). En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

#### Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets tertiaires du Groupe



\*Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

#### Certifications obtenues :

- **HQE** : 525 000 m<sup>2</sup> (dont 70 000 m<sup>2</sup> sur l'exploitation) exclusivement en France auxquels s'ajoutent la totalité du parc résidentiel allemand, soit 2,9 millions de m<sup>2</sup>
- **BREEAM** : 1,6 million de m<sup>2</sup> (dont 1,1 sur l'exploitation) sur nos différentes localisations
- **LEED** : 300 000 m<sup>2</sup> principalement en Italie et plus récemment en Allemagne
- **DGNB** : 60 000 m<sup>2</sup> exclusivement en Allemagne.

### 3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation

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 client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Ce sujet a pris un relief particulier à partir de mi-2022 et durant l'hiver 2022/2023, avec les très fortes augmentations des prix de l'énergie. Les prix se sont assagis depuis mais sans revenir à la situation antérieure.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et le plus souvent développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien-sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec *effergie+* ou encore ISO 50 001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. Les coûts auxquels donne lieu l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de *property* et *facility management* et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement) sont compensés par la réduction des consommations, surtout au regard de l'augmentation actuelle du prix des énergies et de l'eau. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour faire progresser et suivre les performances environnementales de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien-sûr d'amélioration des performances RSE des immeubles.

#### Prolonger les efforts de sobriété réalisés durant l'hiver 2022/2023

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

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'énergie 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 au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage sera à 19° et celui de la climatisation à 26°, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage sera à 18° et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes

- **éclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion mutualisées hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades
- **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.

#### 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.

#### 3.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergétique (3.3.2.2), carbone (3.3.2.3), eau (3.3.2.4), déchets (3.3.2.5), 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.

#### Méthodologie retenue

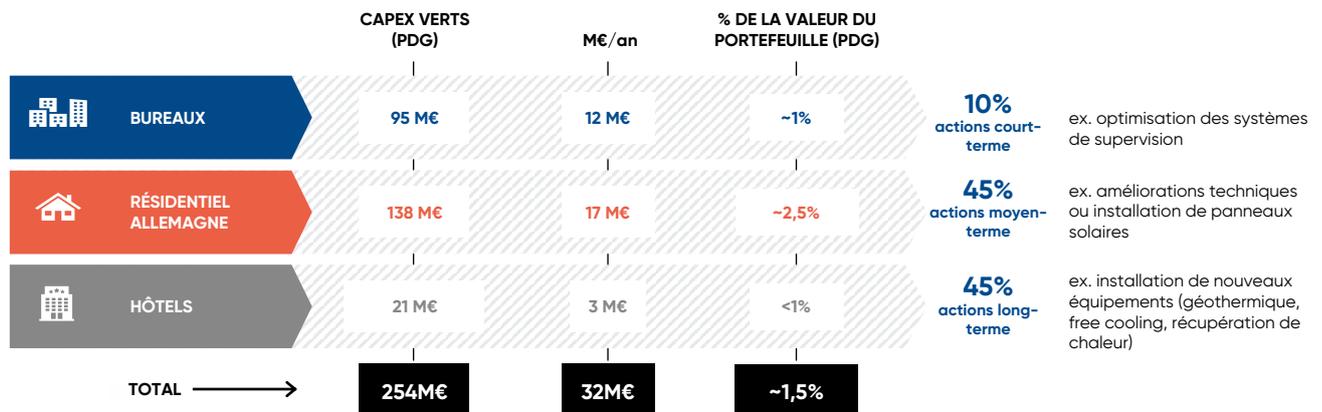
- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne).
- Cas particulier France : travaux concomitants avec la mise en œuvre du décret tertiaire et l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire.
- Cas particulier Allemagne : travail avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de détermination 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 du 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 aboutit au chiffrage d'un plan travaux de 254 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an, 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 2023, 362 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale de notre portefeuille en Europe en incluant les développements (définition taxonomie).

#### Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

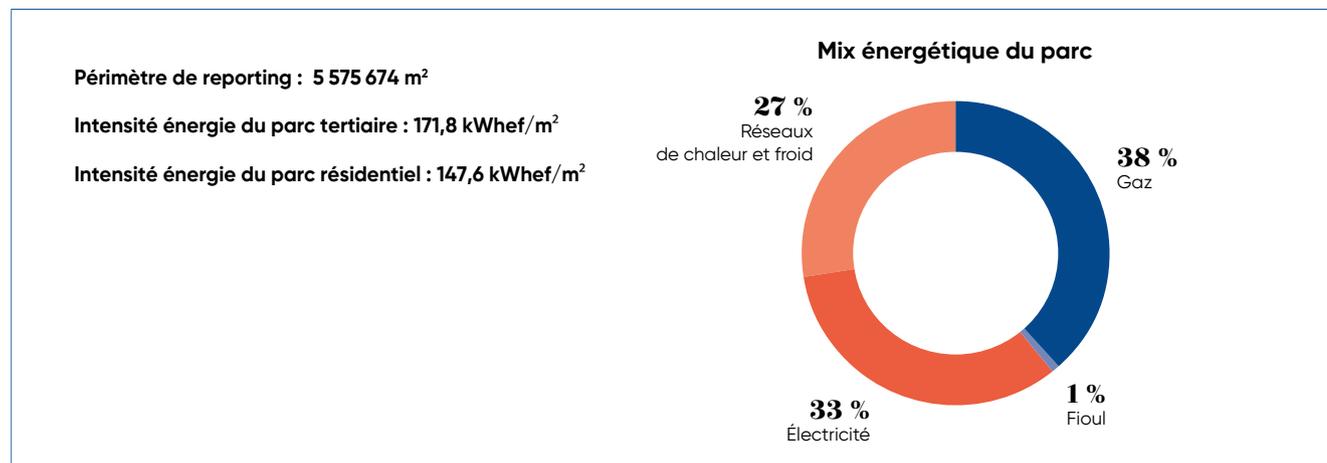
Compte tenu du nombre d'actifs résidentiels détenus en Allemagne, les programmes de rénovation énergétique des bâtiments sont étalés sur plusieurs années, en ligne avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe. En 2023, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 18 M€ (13 M€ en 2022). Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtres à double voire triple vitrage, ou encore à l'isolation par façades ou toitures et bien sûr le passage au LED pour l'éclairage de parties communes. Dans la continuité des années précédentes, Covivio a mis l'accent sur le remplacement d'anciennes chaudières pour de nouveaux modèles permettant de réduire en moyenne de 15% la capacité des équipements installés grâce à une meilleure performance.

### 3.3.2.2 Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, était basée sur une vingtaine d'indicateurs. Cette étude a notamment permis la

définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétiques et carbone sur son portefeuille (3.2.6).

#### 3.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



#### 3.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

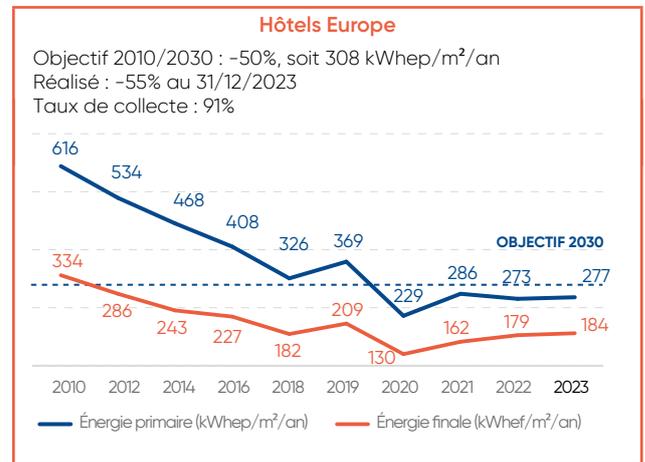
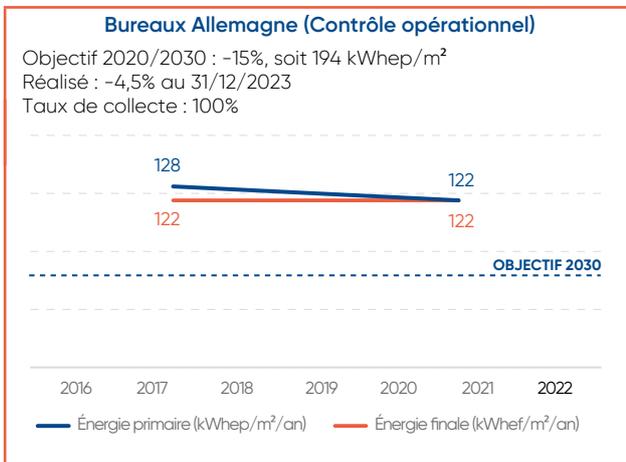
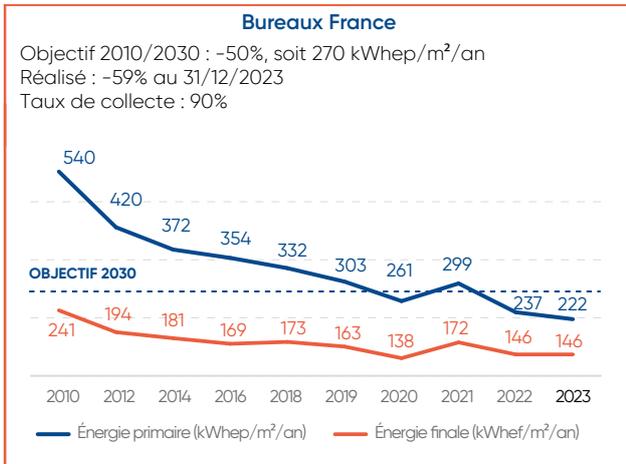
En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN(1), impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici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

Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés. Les premiers bâtiments du portefeuille allemand ont également été équipés de systèmes de comptage intelligent en 2023 et Covivio a entamé une phase pilote pour tester des chaufferies connectées.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réductions de CO<sub>2</sub>, 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.

Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.7.1.3) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.7.1.4). En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.7.1.5) rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.



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



### 3.3.2.3 Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments 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 (*Energieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). 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 par activité

Bureaux France : 100% en valeur / 100% en surface  
Bureaux Italie : 100% en valeur / 100% en surface  
Bureaux Allemagne : 97,1% en valeur / 94,7% en surface  
Résidentiel Allemagne : 90,9% en valeur / 93,4% en surface  
Hôtels Europe : 84,3% en valeur / 81,7% en surface

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

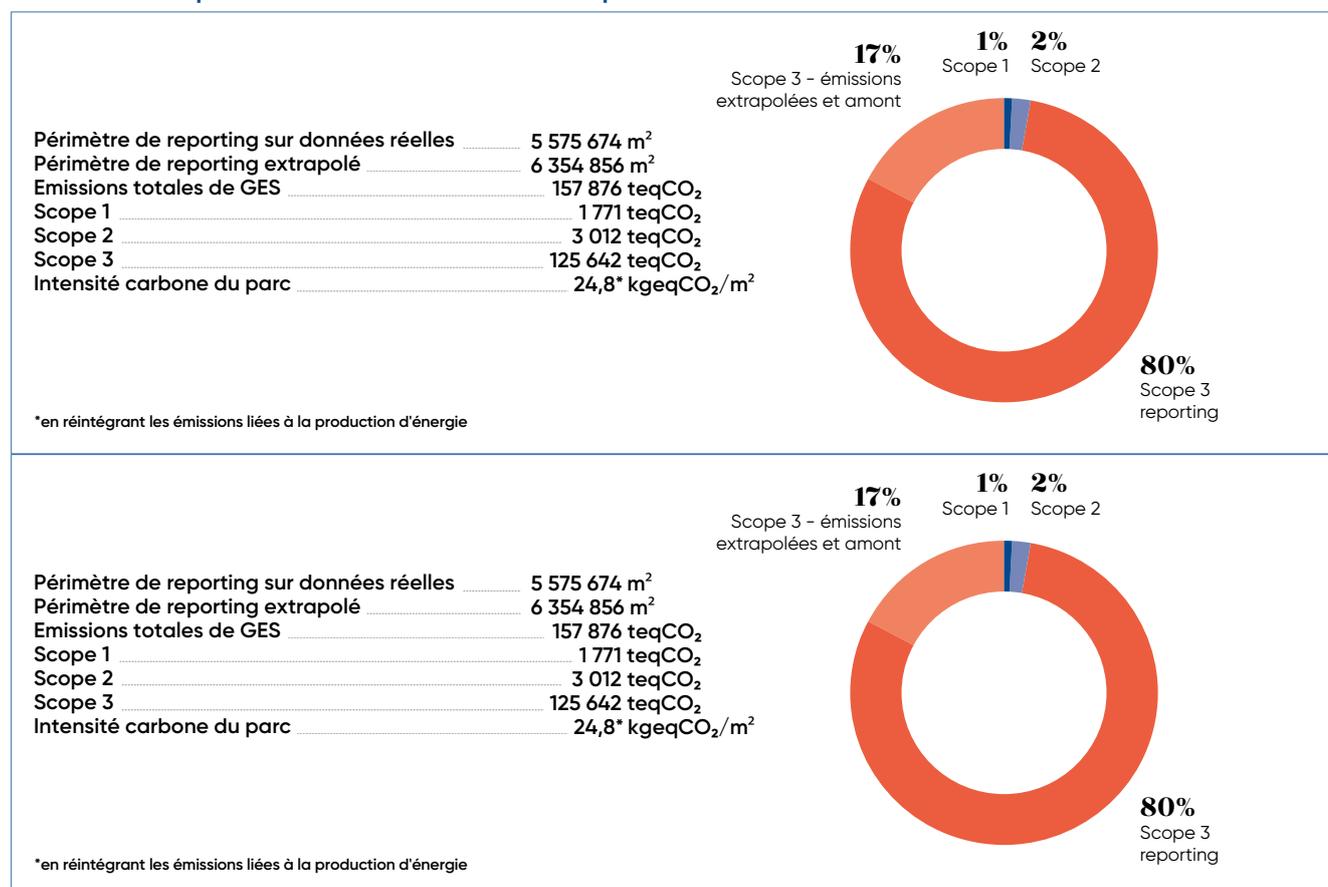
	A	B	C	D	Soit ≥ D	< D	Sans DPE
<b>Bureaux</b>	<b>12,8%</b>	<b>17,6%</b>	<b>20%</b>	<b>21,2%</b>	<b>71,6%</b>	<b>28%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Hôtels</b>	<b>1,5%</b>	<b>4,3%</b>	<b>24,7%</b>	<b>14,7%</b>	<b>45,2%</b>	<b>39,1%</b>	<b>15,7%</b>
<b>Résidentiel</b>	<b>2%</b>	<b>10,1%</b>	<b>13,8%</b>	<b>26%</b>	<b>51,9%</b>	<b>39,1%</b>	<b>9,1%</b>

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 (3,7% pour les bureaux et 1,8% pour les hôtels).

### 3.3.2.3 Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont directement liées aux consommations d'énergie intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données utilisées pour calculer la trajectoire carbone du Groupe portent sur l'ensemble du cycle de vie, et intègrent donc la construction et les matériaux.

#### 3.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



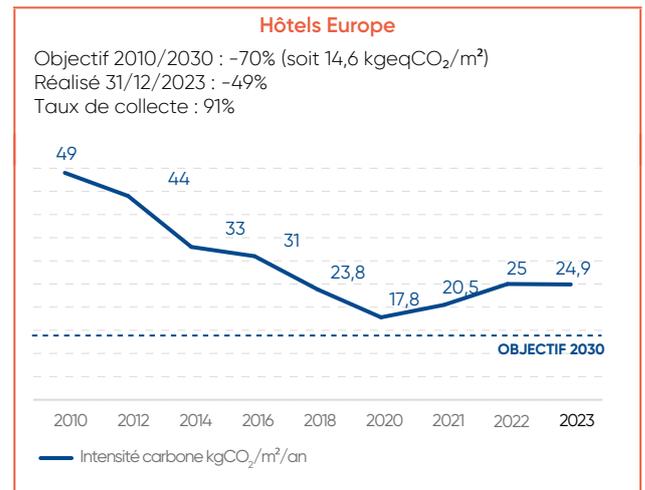
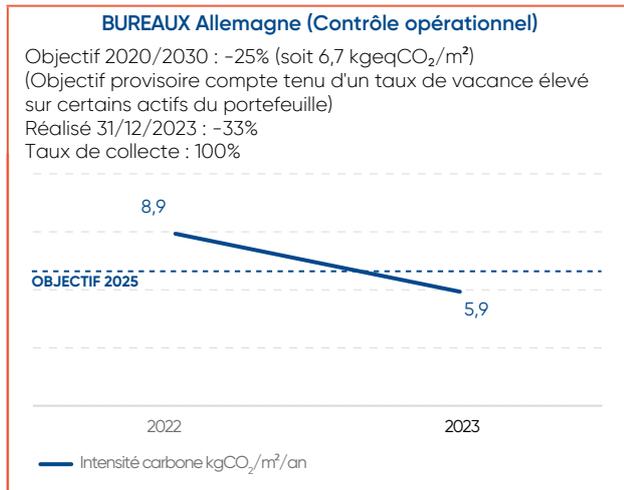
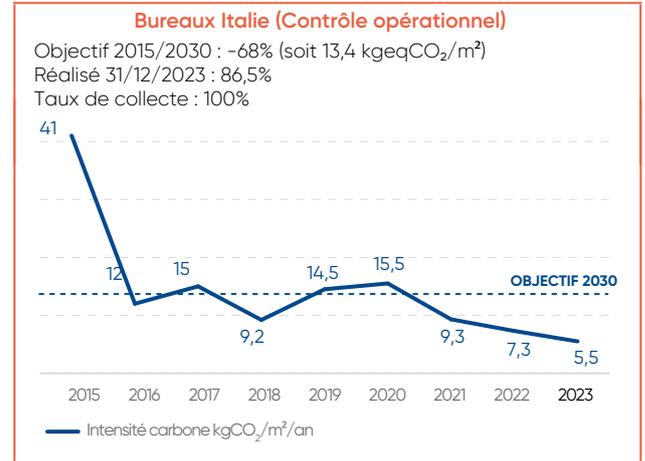
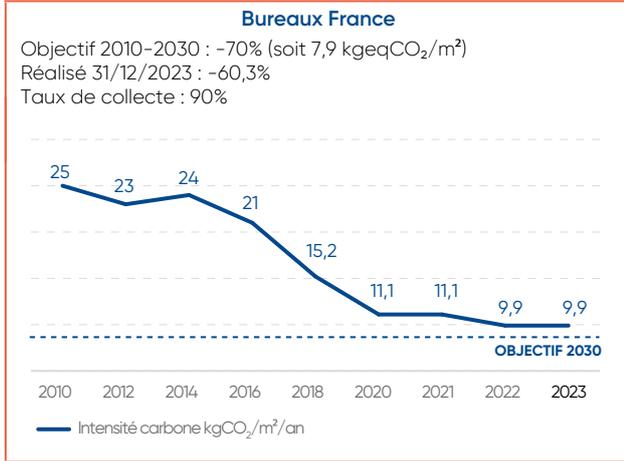
En décomposant l'intensité de CO<sub>2</sub>=22,52 ; CH<sub>4</sub>=1,98; NO<sub>2</sub>=0,13 ; HFC=0,001 ; PFC=0 ; SF<sub>6</sub>=0,005 ; NF<sub>3</sub>=0 ; Autres GES=0,21 ;

### 3.3.2.3.2 Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

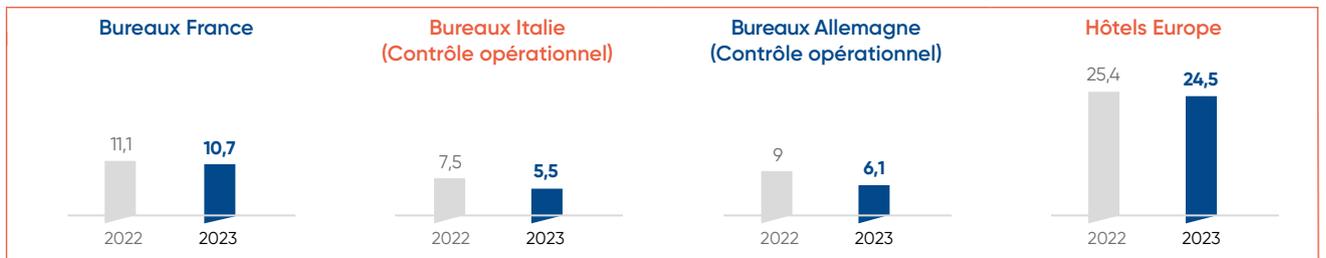
Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommations énergétiques collectées pour les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émissions de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (3.7.1). Les périmètres

de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (3.3.2.2).

Les émissions de gaz à effet de serre sont globalement en baisse sur le périmètre opérationnel (de 8,8 à 7,4 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> cette année) alors qu'elles sont plutôt stables sur les autres portefeuilles malgré la reprise des consommations énergétiques.



### Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)



### 3.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

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.

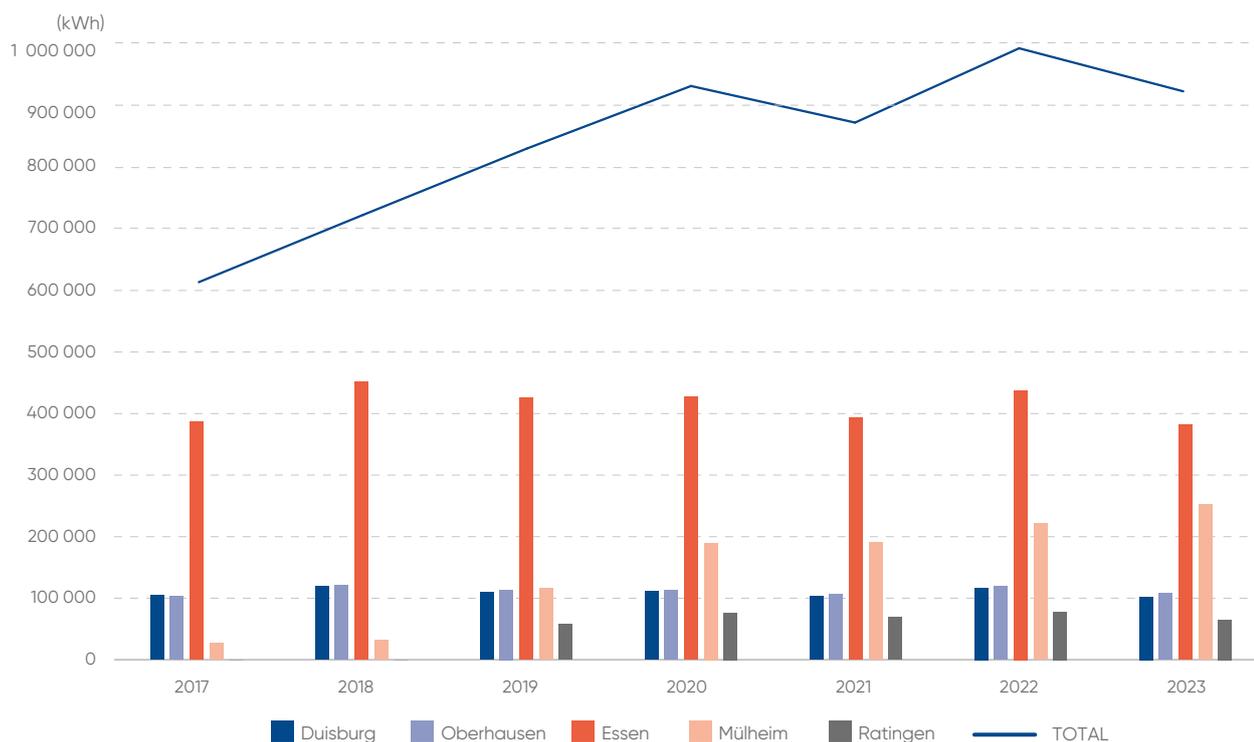
De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes dans le cas d'immeubles multi-locataires. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2023, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 29,7% (26,5% à fin 2022) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 80% du patrimoine directement géré, en hausse par rapport à 2022 (à 79%). Le Groupe s'est fixé comme objectif que 100% de l'électricité utilisée dans le périmètre des actifs en gestion directe (scope 2) soit verte d'ici 2030.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments d'Euromed Center en chaleur et en froid à partir d'une énergie 100% renouvelable : la thalasso thermie ou l'énergie thermique des mers.

#### La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €/HT/m², amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. Cette énergie est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 909 145 kWh ont été générés en 2023, en baisse par rapport à l'année précédente en raison d'un moindre ensoleillement (973 820 kWh en 2022). La production photovoltaïque a généré 434 K€ de chiffre d'affaires en 2023, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.7.3.1).

#### Évolution de la production et des gains liés à la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



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

La neutralité carbone ne peut être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut viser la neutralité en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage ou alors de la géothermie par

exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 33% des actifs (hors parties privatives) sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (- 2 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), ce taux monte à 40%, en hausse par rapport à 2022 (à 36%).

En 2023, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte.

**Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de l'Atelier (6 500m<sup>2</sup>, livraison janvier 2024)**

La rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (HQE, BREEAM Excellent, BBCA, Osmoz, R2S, Biodiversity). Elle a permis un gain énergétique de 44% (calculs réglementaires) et la création de 1 000 m<sup>2</sup> 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.

Le DPE à la livraison fait ressortir un niveau C, à mettre au regard du DPE classe G obtenu en reconstituant le niveau de DPE sur la base des consommations connues de l'immeuble.

Covivio Immobilier a fait le choix depuis 2014, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution a été retenue à de nombreuses reprises dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Müllheim, où Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture (48 MWh produits en 2023). Encouragée par une réglementation forte sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (38 MWh produits en 2023 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (60 000 kWh consommés sur site).

**Au total Covivio a produit 1,3 GWh d'électricité grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe.**

**3.3.2.3.4 Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)**

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 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

**Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)**

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions non émises grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex<sup>2</sup> et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone.

Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO<sub>2</sub>e en moins au total (2,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>SHON/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux).

La rénovation de Silex<sup>2</sup> a émis 17 550 tCO<sub>2</sub>e en moins au total (17 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démolé puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf.

En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 24 teqCO<sub>2</sub>/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 30 teqCO<sub>2</sub>/an en moins vis à vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex<sup>2</sup>.

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

**Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone**

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m<sup>2</sup> avec 3 500 m<sup>2</sup> de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres. 700 logements dont 85 en résidence service seniors, 190 lits en résidence de coliving. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air.

L'opération Noème actuellement en cours est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'Homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démolée, elle est mise à sécher naturellement sous abri.

Matériau 100% naturel disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

### 3.3.2.4 Transition eau

L'année 2023 est la plus chaude de l'histoire a déclaré le 6 décembre le service européen Copernicus, tandis que les négociations climatiques battaient leur plein à la COP 28. Durant l'été 2023, de nombreuses restrictions d'eau ont été nécessaires, même en France métropolitaine, compte tenu des périodes de canicule et sécheresses enregistrées. Face à ces circonstances et à la sécheresse historique déjà enregistrée en 2022, 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.

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 en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc. La consommation d'eau des immeubles est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 21,7% et 9,5% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 14,4% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.7.1). Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (3.3.1.3).

#### 3.3.2.4.1 Lancement du programme Ecowater

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise...). Le groupe Covivio accélère ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « Ecowater »<sup>(1)</sup>. Ce programme a pour objectif de réduire la consommation d'eau sur ses immeubles de bureaux. Le projet a vocation à être reproduit sur l'ensemble du patrimoine bureaux en Europe. Ce programme structure et développe des actions autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites ; le pilotage en temps réel et la mobilisation de l'écosystème. Ce programme vise à dépasser l'objectif du Plan Eau gouvernemental de réduire de 10% les prélèvements en eau d'ici 2030.

#### Une consommation économe au quotidien

Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les équiper en équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes, des robinets à détection, avec pour objectif de porter à 80% les équipements d'ici fin 2024, contre 65% aujourd'hui. Covivio se donne également pour objectif d'accroître le nombre de systèmes de récupération d'eau installés d'ici fin 2024, permettant que l'eau récupérée soit utilisée pour l'irrigation des espaces verts, ainsi que pour le fonctionnement d'un double réseau sanitaire dans les bâtiments.

#### La détection des fuites

D'ici fin 2024, Covivio a l'ambition de doter 100% de ses immeubles multilocataires de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive.

#### Un suivi en temps réel des consommations

Covivio tire parti de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour analyser les données sur les consommations d'eau en temps réel et les intégrer ainsi dans le système de pilotage énergétique global de l'immeuble. Covivio finalise actuellement l'interfaçage de l'outil Powerbat, portail web permettant de simplifier l'accès détaillé des consommations des immeubles, avec les plateformes de suivi des concessionnaires d'eau pour tous ses bureaux multilocataires et également avec les GTB présentes sur les sites.

#### Un écosystème mobilisé

Au-delà des actions concrètes en termes d'équipements et de suivi, Covivio mise également sur la sensibilisation et la mobilisation des occupants des immeubles. Le Groupe a ainsi mis en place une charte sur la bonne gestion de l'eau et les bons gestes à adopter, une communication « in situ » spécifique et, dès 2024, d'actions de sensibilisation directement sur ses immeubles, en complément des comités RSE.

#### Récupération des eaux de pluie : le cas de Symbiosis D

Covivio poursuit le développement du programme Symbiosis à Milan avec la construction de deux nouveaux bâtiments, et notamment le futur siège de Moncler à Milan. En amont, une phase de restauration du patrimoine industriel préexistant au programme a été initiée, concernant une cheminée et un ancien château d'eau. Pour ce faire, Covivio a fait appel à l'expertise de Lorenzo Jurina, ingénieur civil, professeur à *Politecnico di Milano* et expert de la rénovation des bâtiments historiques. L'objectif était non seulement de préserver ces éléments historiques, mais aussi de les réutiliser, en leur donnant une nouvelle vie et de nouvelles fonctions. Le château d'eau servira ainsi de collecteur d'eau de pluie qui sera utilisée pour l'entretien du jardin et des espaces verts, tandis que la cheminée captera l'air qui sera utilisé pour rafraîchir les espaces intérieurs des nouveaux immeubles de bureaux.

#### 3.3.2.4.2 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés en 3.7.1.

**Périmètre de reporting : 2 815 490 m<sup>2</sup>**

**Consommation totale d'eau : 2 832 656 m<sup>3</sup>**

**Intensité eau du parc : 1,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

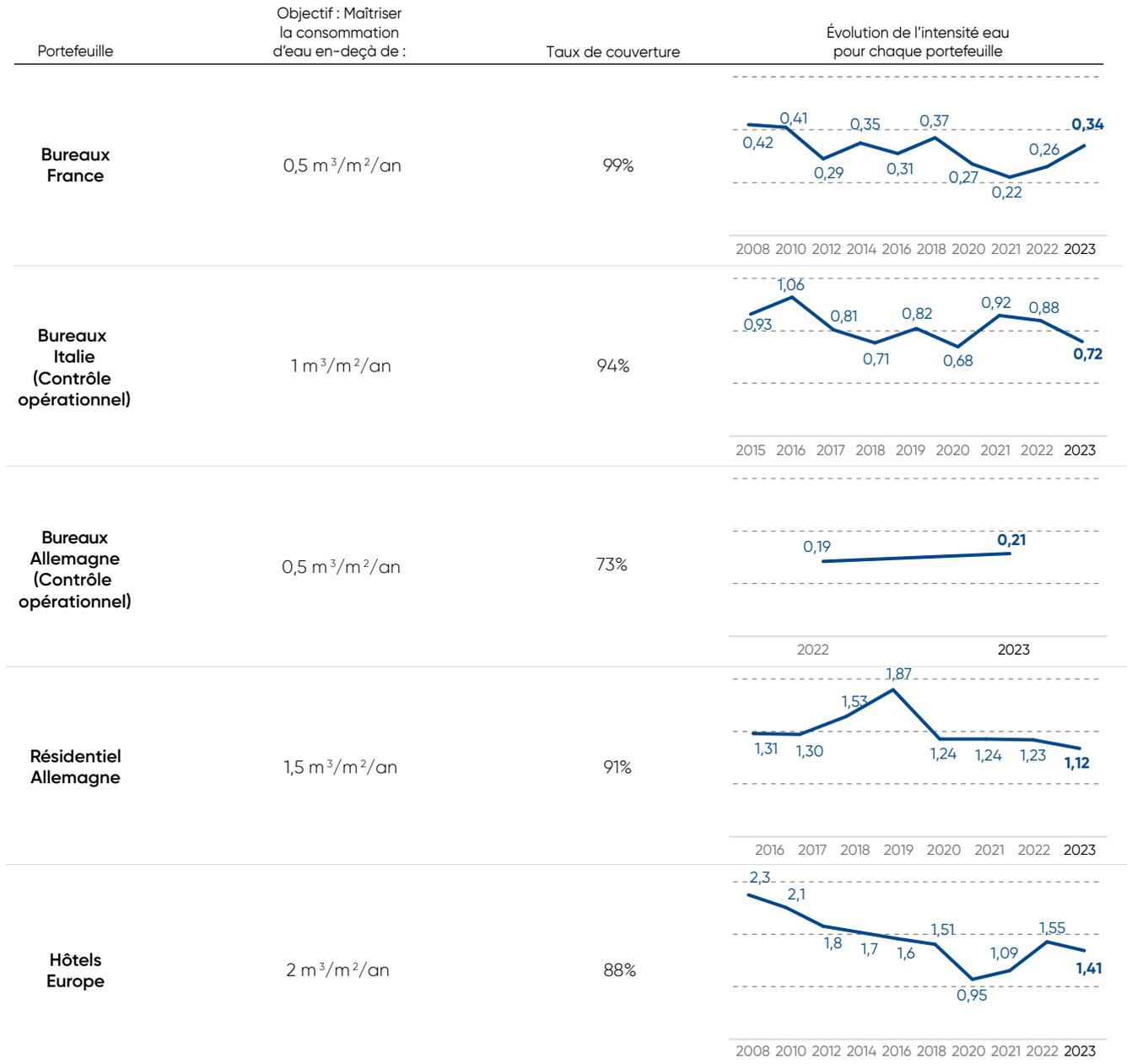
Covivio a opté, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif financier, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an). Il est à noter que la présence croissante 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.

(1) <https://www.youtube.com/watch?v=yq30jxEQ8tg>

### 3.3.2.4.3 Évolution de la consommation d'eau des différents portefeuilles

En 2023, les consommations d'eau sont globalement stables sur les actifs de bureaux et en baisse sur le portefeuille hôtelier malgré une augmentation de la fréquentation cette année. Cette diminution est liée aux différentes actions conduites depuis plusieurs années par les opérateurs : détection de fuites, contrôle de l'étanchéité, équipements hydro-économiques, etc.

#### Objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



#### Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



### 3.3.2.5 Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucun quantitatif. Les informations disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2022 et 2023).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15 % entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (3.71). Par ailleurs, 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 des chartes « chantier à faible nuisance » mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, Covivio Immobilien a initié un premier test sur un projet pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70%. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (3.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage et revalorisation s'élève à plus de 90% sur les actifs en développement et un objectif de 75% a minima est fixé sur les développements en cours.

### Résumé du reporting environnemental consolidé de trois chantiers livrés ou en cours en 2023

(Paris Madrid, Levallois Alis, So Pop, Paris Monceau, Dassault Bois)

Surface Bureaux (en m² SDP)	65 561 m²
Énergie consommée	1716 MWh
Eau consommée sur le chantier	7 646 m³

Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/ réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis/ mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total
Déchets non dangereux – DIB	85,5%	4,9%	9,5%	0,0%	2 695,1 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	99,9%	0,1%	-	-	138,8 tonnes
Déchets inertes	97,2%	1,5%	1,3%	-	463,8 tonnes
Déchets bois	60,4%	39,3%	-	-	508,2 tonnes
Déchets carton	98,5%	-	-	-	133,2 tonnes
<b>Total Déchets non dangereux</b>	<b>82,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>7,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3 939,1 tonnes</b>
Déchets dangereux					15,5 tonnes



### 3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale

**Le risque « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » a été identifié comme un enjeu majeur compte tenu des activités de Covivio. Un défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs pourrait placer Covivio dans l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise. Pour faire face à ce risque, Covivio a mis en place, depuis de nombreuses années, des procédures et indicateurs adaptés à ses activités en Europe. Les risques sanitaires et environnementaux sont suivis et pilotés au quotidien grâce à des outils performants et des équipes dédiées, allant au-delà des impératifs réglementaires. Sous-tendant ce risque, la question de la résilience climatique du parc est clé et impose une réflexion sur le long-terme, en cohérence avec la stratégie du Groupe.**

Trois facteurs sont à prendre en compte pour apprécier la vulnérabilité des territoires : l'interdépendance des territoires, la croissance démographique et l'urbanisation, ainsi que la multiplication des enjeux liés au changement climatique dans les zones concernées.

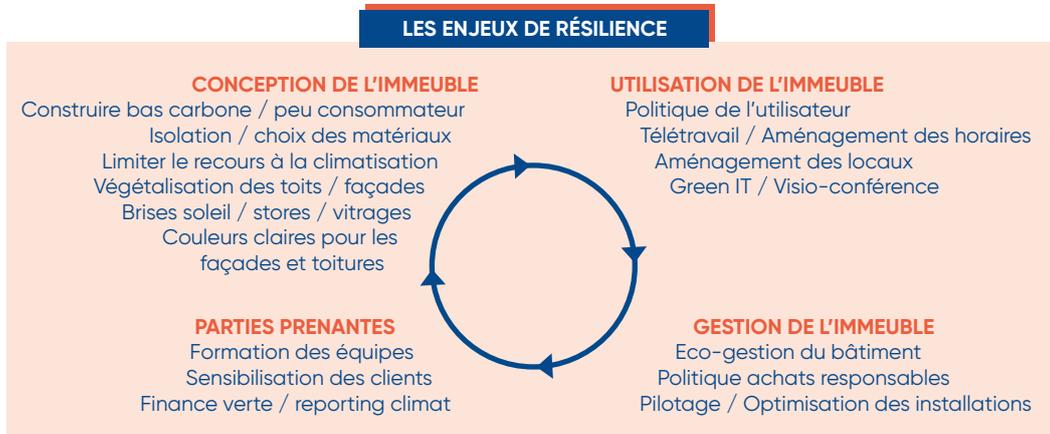
La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment / îlot / quartier / ville / territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception, d'accessibilité, de circulation, de biodiversité, de biomimétisme, de gestion des réseaux (énergies, eaux usées et eaux pluviales), ou encore de communications-réseaux.

Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises soleil / stores / vitrages performants, végétalisation des toits / façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc. 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... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort / santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme par exemple le Groupe Accor qui a lancé, avec Bureau Veritas, le label « Allsafe »<sup>(1)</sup> pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, Covivio a fait réaliser en 2019 et 2020 une analyse de résilience sur deux actifs emblématiques du portefeuille. A travers plusieurs scénarios d'adaptation, les bâtiments ont été passés au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques, en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative, selon le scénario d'adaptation adopté.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.



#### Renforcer l'intégration des critères RSE lors des acquisitions

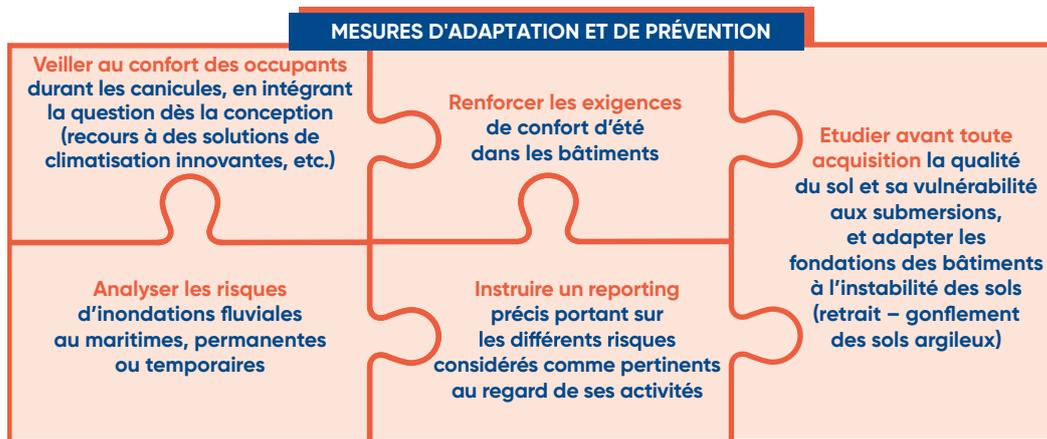
En 2022, Covivio a décidé de faire évoluer les critères environnementaux analysés à l'occasion de ses acquisitions d'actifs. Une grille type a été constituée. Outre les risques environnementaux classiques (inondations, ICPE, amiante, etc.) et les éléments concourant à la performance de l'immeuble (consommations de fluides, certifications et labels...), cette grille permet de s'assurer que la performance énergétique et carbone actuelle de l'actif, ou du moins son potentiel, soit en ligne avec les objectifs fixés par Covivio à horizon 2030 et avec les critères de la taxonomie européenne. La grille permet par ailleurs de s'assurer de la maîtrise d'un certain nombre d'autres enjeux RSE, tels que la biodiversité ou l'adaptation au changement climatique (qualité des sols, sécheresse, élévation du niveau de la mer, etc.).

(1) (<https://group.accor.com/fr-FR/Actualites/2020/05/allsafe-cleanliness-prevention-label>).

### 3.3.3.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

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

reporting TCFD présenté en introduction du présent chapitre offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



En 2020, Covivio a expérimenté l'outil PREDICT développé par EY afin de mieux appréhender l'exposition du portefeuille d'immeubles face au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans le reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

- mesurer la part d'actifs directement visés par certains risques liés au changement climatique
- équiper et protéger les immeubles du Groupe pour y faire face.

Fondé sur les scénarii du GIEC, le modèle a permis de déterminer qu'en tendance, le portefeuille de Covivio devrait faire face à une augmentation moyenne de la température, sur la période 2015-2050 par rapport à la période 2005-2014, de 0,8 degré (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, 14% des actifs analysés (en surface) devraient faire face à une augmentation de plus de 1 degré. Le modèle s'intéresse

également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs du Groupe : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 degrés par rapport à la moyenne historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m<sup>2</sup>/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et 13% pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an.

Par ailleurs, Covivio a procédé en 2019 à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et un échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand (SASB 450a.1).

### 3.3.3.2 Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Covivio s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et de prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations réalisées par le Groupe répondent, partout en Europe, à cette exigence qui permet de participer efficacement à la sauvegarde de zones ayant un fort potentiel de biodiversité.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, un environnement réglementaire se développe à ce sujet, notamment en imposant la réalisation d'études préalables portant sur l'imperméabilisation des sols. À Milan par exemple, le nouveau Plan Territorial, entré en vigueur en 2020 et visant principalement à imposer la neutralité carbone à tous les nouveaux bâtiments, prévoit le calcul d'un indicateur de réduction de l'impact climat. Cet indicateur est obtenu en rapportant les surfaces végétalisées aux surfaces artificialisées et permet de déterminer le seuil minimal de perméabilisation du projet à venir. L'objectif est de valoriser les surfaces de pleine terre et de lutter contre l'artificialisation des sols en

encourageant les acteurs immobiliers à prendre en compte ce facteur dès la conception.

Dès 2017, Covivio s'est doté du module « sites et sols pollués », venant compléter la plateforme Provexi dédiée à la gestion des risques sur les actifs en France. Ce module permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics via une synthèse des sujets analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées). L'ensemble de ces informations, ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données, sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (51% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

### 3.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2023 comme en 2022, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamné à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé il y a déjà plusieurs années de constituer une provision de 1,3 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (51% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

Lors de cessions et d'acquisitions, la Direction Environnement, 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 des investigations complémentaires, et leurs impacts à court ou long terme estimés, pour permettre une évaluation des coûts pouvant découler de la mise en remédiation.

#### 3.3.3.3.1 Conformité réglementaire

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 miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc. En France, 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). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne. 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).

À titre d'exemple, le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2022	2023	2022	2023
Risques				
Mouvement de terrain	17	17	0	0
Séisme	1	1	94	84
Inondation	24	18	1	1
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	4	3	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	94	84
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers**	0	0	NA	NA
Autres risques naturels**	15	13	NA	NA

\* Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

\*\* Définition en lien avec la réglementation française, hors périmètre italien

Périmètre France	Diagnostics réalisés			
	2022		2023	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés <sup>(1)</sup>	110	100%	89	100%
Tours aérorefrigérantes – nombre de sites concernés <sup>(2)</sup>	0	-	0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés.

En Allemagne, une attention particulière est notamment portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux ainsi que des risques miniers (195 sites résidentiels sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités). Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio en Allemagne, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés dans les logements en Rhénanie Nord Westphalie, à Hambourg et à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz. Par ailleurs, le processus de *due diligence* intègre systématiquement des études techniques et l'étude approfondie de la documentation disponible sur les aspects sanitaires et environnementaux. Lors de l'acquisition des bâtiments, les investissements futurs nécessaires à leur verdissement sont pris en compte. Aucun site de bureaux n'est considéré comme étant à risque au regard des principaux risques environnementaux et sanitaires identifiés dans le tableau.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la direction du Property Management. Toutes les *due diligences* réalisées en phase d'acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable, afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, inondation, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc.

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé par la Direction Environnement. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'immeubles. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

### 3.3.3.3.2 Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration ainsi qu'à la créativité. Il constitue un frein à la productivité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux flexibles. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des locataires et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

### 3.3.3.3.3 La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générée par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès <sup>(1)</sup> par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'euros <sup>(2)</sup>. Progressivement, les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur (QAI) dans les immeubles est liée à différents facteurs tels que les embellissements (moquettes, peintures, matériaux, etc.), les matériels à l'intérieur des locaux (les imprimantes par exemple), l'environnement extérieur ou encore l'entretien des installations de chauffage et climatisation.

C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners ont décidé, dès 2019, de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge ». Octopus Lab et Enerbrain ont été lauréats de cette initiative, dont l'objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques. En France, après une période de test dans deux immeubles, Covivio a déployé le dispositif Octopus Lab dans 10 immeubles multilocataires en gestion directe ; cette solution permet, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel, d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger, le tout en maîtrisant les dépenses de consommation d'énergie inhérente au renouvellement d'air.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, composés organiques volatils (COV), CO<sub>2</sub>, etc.). Dans le cadre de ses opérations de développement et rénovation, Covivio recourt à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des personnels travaillant sur les chantiers puis des occupants de ses immeubles. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

En Italie, le siège milanais de Covivio a fait l'objet d'une expérimentation sur la qualité de l'air durant une année. Elle a été précédée d'un sondage auprès des salariés afin de les questionner sur leur ressenti, avant l'installation de cinq boîtiers de mesure dans les bureaux. Cette mesure n'a pas révélé de non-conformité particulière.

(1) Rapport 2016 « Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains de santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique » – Santé publique France.

(2) Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Santé et qualité de l'air extérieur. MEDDE SEEIDD, juin 2012.

### 3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte<sup>(1)</sup>. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des « road shows », 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.

#### 3.3.4.1 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 trois dernières années les impératifs suivants (au 31/12/N publié en N+1) :

Année	Objectifs visés	Obligation de reporting d'affaires, CAPEX, OPEX <sup>(2)</sup>	(Chiffre Activités identifiées pour Covivio
2021	Objectifs climat : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Atténuation du changement climatique</li> <li>● Adaptation au changement climatique</li> </ul>	Taux d'éligibilité	Activités immobilières : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Construction de bâtiments neufs (promotion) – 7.1</li> <li>● Rénovation de bâtiments existants – 7.2</li> <li>● Installation, maintenance et réparation : <ul style="list-style-type: none"> <li>● D'équipements favorisant l'efficacité énergétique – 7.3</li> <li>● D'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments – 7.4</li> <li>● De stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments – 7.5</li> <li>● De technologies liées aux énergies renouvelables – 7.6</li> </ul> </li> <li>● Acquisition et propriété de bâtiments – 7.7</li> <li>● Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments – 9.3</li> </ul>
2022	Objectifs climat	Taux d'éligibilité et d'alignement : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Vérification des critères de contribution substantielle</li> <li>● Do Not Significantly Harm</li> <li>● Garanties minimales</li> </ul>	Activités immobilières
2023	Objectifs climat + <ul style="list-style-type: none"> <li>● Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes,</li> <li>● Transition vers une économie circulaire,</li> <li>● Prévention et le contrôle de la pollution,</li> <li>● Protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.</li> </ul>	Objectifs climat : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Taux d'éligibilité et d'alignement</li> </ul> 4 autres objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Taux d'éligibilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Activités immobilières +</li> <li>● Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires – Biodiversité 2.1</li> <li>● Construction de bâtiments neufs* – Economie Circulaire 3.1</li> <li>● Rénovation de bâtiments existants* – Economie circulaire 3.2</li> <li>● Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures – Economie circulaire 3.3 <ul style="list-style-type: none"> <li>● Activités déjà incluses dans les objectifs climat</li> </ul> </li> </ul>
2024 (à venir)	Tous les objectifs	Taux d'éligibilité et d'alignement	Activités mentionnées ci-dessus et potentielle intégration de nouvelles activités

(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%20durable>

(2) 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.

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

L'Acte Délégué<sup>(1)</sup> relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'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 Murs & Fonds dès 2024 et être en mesure de publier de premières informations en 2025.

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 établi une définition opérationnelle des indicateurs taxonomie. Cette définition s'appuie cette année uniquement sur les objectifs climat avant la pleine application des quatre objectifs environnementaux prévue l'an prochain. Elle se calcule sur les loyers nets part du Groupe et EBITDA pour le flex office (Wellio) et les hôtels en management. Le calcul du taux d'alignement selon cette définition opérationnelle retient au dénominateur uniquement les activités éligibles. L'analyse ainsi conduite à l'échelle du Groupe permet de faire ressortir les résultats suivants :

#### Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2023, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 97,4% (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut), en augmentation par rapport à 2023 en raison de l'intégration du chiffre d'affaires des hôtels sous gestion et du flex office éligible au titre de l'objectif biodiversité. En retenant la définition opérationnelle mentionnée ci-dessus, la part éligible des revenus est de 92% en retenant les loyers nets PDG, les EBITDA et en ne considérant que les objectifs climat (pour lesquels l'alignement est requis à date). Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (flex office et hôtels en management) 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 ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires éligible de Covivio 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<sup>(2)</sup> en France et l'ESG Index Deepki<sup>(3)</sup> 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<sup>(4)</sup> (source ZEBRA))
3. pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31.12.2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France cela équivaut à RT2012 - 10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction. Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité via photovoltaïque solaire.

En s'arrêtant sur la définition opérationnelle de l'alignement (cf. supra), le taux d'alignement du chiffre d'affaires de Covivio atteint ainsi 35,6% à fin 2023 et 24,2% en retenant la définition réglementaire. Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données, principalement sur le résidentiel allemand et le portefeuille hôtelier. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du groupe mais a conduit à d'importantes variations sur le portefeuille Bureaux France et Hôtels (jusqu'à 20% d'évolution du seuil sur certaines classes d'actif). 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 processus de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202302486](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486)

(2) [https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716\\_Taxonomie\\_OID\\_\\_01.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxonomie_OID__01.pdf)

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

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

### 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. A 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 »
<b>Atténuation</b>	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
<b>Adaptation</b>	Appartenance Top 30% ou DPE CNZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2023, **73% des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie (75% en retenant la définition opérationnelle) au regard de l'objectif d'adaptation <sup>(1)</sup>. Ce taux est en légère diminution par rapport à 2022 en raison de la diminution de la part relative des développements dans les CAPEX totaux. Grâce à un important travail de remontée d'information, Covivio a identifié environ 28 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (vs. 17 M€), soit 5,7% des CAPEX totaux.

#### 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 (3.3). 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.

#### Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses

procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par 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).

### Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31/12/2023

	Part de CA / CA		Part de CAPEX / CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
<b>Atténuation du changement climatique</b>	24,2%	74,5%	68,6%	100%
<b>Adaptation au changement climatique</b>	0%	0%	73,3%	100%
<b>Ressources aquatiques et marines</b>		0%		0%
<b>Economie circulaire</b>	Non requis en 2023	0,6%	Non requis en 2023	0%
<b>Pollution</b>		0%		0%
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>		22,9%		0%
<b>TOTAL Définition réglementaire</b>	<b>24,2%</b>	<b>97,4%</b>	<b>73,3%</b>	<b>100%</b>
	<b>35,6%</b>			
<b>TOTAL Définition opérationnelle (Loyers nets et EBITDA)</b>	<b>35,6%</b> <b>(/activités éligibles climat)</b>	<b>92% (climat)</b>	<b>75,4%</b>	<b>100%</b>

L'ensemble des résultats est présenté en 3.7.3 dans les tableaux dédiés.

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- Covivio Immobilier : chiffre d'affaires : 32,8% aligné (100% éligible) / CAPEX : 45,1% alignés (100% éligibles)
- Covivio Hotels : chiffre d'affaires : 11,7% aligné (100% éligible) / CAPEX : 56,4% alignés (100% éligibles)

(1) 57% au regard de l'objectif d'atténuation.

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

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
<b>L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après</b>			
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	3.3.1.3	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.3.2.2	Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.3.1.1	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	3.3.1.3	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	3.3.3	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	3.3.2.4	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.	3.4.1.4	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	3.3.3	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,	3.3.2.1	Taux de certification
	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.3.1.3	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.3.2.3.4	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.3.2.1	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.7	Référentiels EPRA sBPR / TCFD / GRI / SASB
	Choix de localisation	3.4.1.5	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.3.3.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.7.3	

### 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

Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949

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

En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC Advanced (Global Compact – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs

3.5.1 Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial  
3.7.3

### 3.3.4.2 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 (3,5 Md€ et 0,9 Md€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé près de 1,2 Md€ de lignes de crédit *corporate* intégrant des critères, soit au total 57% de sa dette totale (vs. 38% en 2022).

#### 3.3.4.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau Sustainable Bond Framework publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux Green Bond Principles et aux Sustainability Linked Bond Principles (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG <sup>(1)</sup>, les actifs éligibles aux Sustainable Bonds devront :

1. présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (Very good pour les actifs déjà livrés), LEED Gold ou DGNB Gold
2. être situé à moins de 500 mètres d'un transport en commun
3. disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

À fin 2023, le portefeuille éligible est de 6 Md€ (5,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée), Covivio a également financé 3,1 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique en 2023 *via* ce Framework. Ce portefeuille couvre ainsi les 3,5 Md€ d'obligations émises par Covivio.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du Framework couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'emprunte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio.

Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable et ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

### 3.3.4.2.2 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 mètres 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 2023, 3,9 Md€ (2,9 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 4,6 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'.

(1) <https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf>

### 3.3.4.2.3 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 3.8.2 et 3.8.3. 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 (3.7.1.2).

#### Indicateurs d'impact du portefeuille Green bonds Bureaux

Le portefeuille éligible au Sustainable Financing Framework de Covivio s'élève à 6 Md€ (5,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : France (52%), Italie (33%), Allemagne (15%). Avec 4,2 Md€ d'actifs alignés à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie européenne (principalement pour les activités 7.7 et 7.2 de détention et de rénovation d'actifs), Covivio peut ainsi couvrir 100% de ses émissions (soit 3,5 Md€) avec des actifs alignés. À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère ici que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requiert que le critère de contribution substantielle.

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	67,6% Green Building / 32,4% Energy performance
Répartition des fonds par type de financement	54,2% refinancement / 45,8% financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	90 179 MWhef - 146 kWh/m <sup>2</sup> /an
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	129 342 MWhep - 210 kWh/m <sup>2</sup> /an
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	7 537 teqCO <sub>2</sub> - 12,2 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	-7,4%, soit un gain de 354 teqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de benchmark – IndexESG Deepki) <sup>(1)</sup>	4 366 teqCO <sub>2</sub>
Consommation totale d'eau et intensité	273 531 m <sup>3</sup> - 0,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
Production de déchets et taux de recyclage	2 379 t - 40% Taux de couverture : 58%
Accessibilité aux transports en commun	100% à moins de 500 mètres des transports en commun
Taux de certification environnementale	98,4%
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	77%, soit 4,6 Md€ (4,2 Md€ nets) permettant ainsi de couvrir 100% du montant des émissions vertes de Covivio
Investissements directement liés à l'amélioration de la performance énergétique du parc (activité 7.3 de la taxonomie)	3,1 M€

#### Indicateurs d'impact du portefeuille Green bonds Hotels

Le portefeuille éligible au Sustainable Financing Framework de Covivio Hotels s'élève à 3,9 Md€ (2,9 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : Allemagne (35%), France (34%), UK (8%), Italie (8%), autres pays européens (15%). Avec 1,3 Md€ (900 M€ 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 0,9 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% Green Building / 0,2% Energy performance
Répartition des fonds par type de financement	99,8% refinancement / 0,2% financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	217 222 MWhef - 173 kWh/m <sup>2</sup> /an
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	321 949 MWhep - 256 kWh/m <sup>2</sup> /an
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	25 809 teqCO <sub>2</sub> - 20,5 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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 <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de benchmark – IndexESG Deepki)	17 182 teqCO <sub>2</sub>
Consommation totale d'eau et intensité	1,6 million de m <sup>3</sup> - 1,38 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
Production de déchets et taux de recyclage	1 781 t - 38% Taux de couverture : 38%
Accessibilité aux transports en commun	100% à moins de 500 mètres des transports en commun
Taux de certification environnementale	96,6%
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	32%, soit 1,3 Md€ (900 M€ 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)	4,6 M€

(1) Ce calcul d'émissions évitées est mis à titre d'information, il s'appuie sur des benchmarks établis par des tiers, dont Covivio n'a pas la responsabilité.

### 3.3.4.2.4 Liste des actifs et respect des critères

#### Portefeuille d'actifs sélectionnés - Bureaux

(au 31/12/2023)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2023	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/ Italie)	Accessibilité <500m
FONTENAY SOUS BOIS / LE FLORIA	FONTENAY SOUS BOIS	France	Livré	9 175	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
LA DEFENSE / CB21	COURBEVOIE	France	Livré	68 076	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	✓	✓
ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS	ISSY LES MOULINEAUX	France	Livré	11 461	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	✓	✓
PARIS / ART&CO	PARIS	France	Livré	13 599	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / DASSAULT CAMPUS	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	56 193	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	✓	✓
BOULOGNE / GRENIER	BOULOGNE -BILLANCOURT	France	Livré	7 755	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MELUN / CHAUSSY	MELUN	France	Livré	10 327	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LYON / SILEX 2	LYON	France	Livré	31 050	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
LYON / SILEX 1	LYON	France	Livré	10 648	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NANTES / TANNEURS	NANTES	France	Livré	10 433	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / THAIS	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	5 563	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / GOBELINS	PARIS	France	Livré	4 442	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / CHERCHE-MIDI	PARIS	France	Livré	3 510	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / STEEL	PARIS	France	Livré	3 681	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / RASPAIL	PARIS	France	Livré	-	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
BOULOGNE / MOLITOR	BOULOGNE -BILLANCOURT	France	Livré	4 434	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	7 864	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / DASSAULT CAMPUS EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	12 834	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / NEW VELIZY	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	46 751	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	✓	✓
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	MARSEILLE	France	Livré	9 800	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
CHARENTON / LIBERTE	CHARENTON-LE-PONT	France	Livré	26 590	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	ORLY	France	Livré	17 892	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MONTROUGE / FLOW	MONTROUGE	France	Livré	23 430	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / JEAN GOUJON	PARIS	France	Livré	8 677	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
ORLY/ CŒUR D'ORLY BELAÍA	ORLY	France	Livré	23 868	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	BEGLES	France	Livré	18 462	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
CHATILLON / IRO	CHATILLON	France	Livré	25 626	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / MASLO	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	20 814	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
SAINT OUEN / SO POP	SAINT OUEN	France	Livré	32 449	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	27 655	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / N2 BATIGNOLLES	PARIS	France	Livré	9 985	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / MONCEAU	PARIS	France	En Développement	11 177	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / MADRID - SAINT LAZARE	PARIS	France	En Développement	5 837	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	PARIS	France	En Développement	7 346	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / BOBILLOT	PARIS	France	En Développement	3 652	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
MEUDON / VIBE	MEUDON LA FORET	France	En Développement	38 000	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
Y2	Frankfurt	Allemagne	Livré	30 930	Bâtiment vert	Taxonomie	N/A	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2023	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/ Italie)	Accessibilité <500m
BERLIN HQ	Berlin	Allemagne	Livré	2 368	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	N/A	✓
LOTTE	Portsdam	Allemagne	Livré	10 904	Bâtiment vert	Taxonomie	N/A	✓
Herzogenentassen	Düsseldorf	Allemagne	En Développement	55 717	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
Plano	Berlin	Allemagne	Livré	-	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
Alexanderplatz D3	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
LOFT - Alt Moabit	Berlin	Allemagne	En Développement	5 152	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PIAZZA MONTE TITANO 10	MILANO	Italie	Livré	5 951	Efficacité énergétique	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA S. FEDELE 2	MILANO	Italie	Livré	5 089	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SAN FEDELE 4	MILANO	Italie	Livré	3 426	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	MILANO	Italie	Livré	2 339	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	MILANO	Italie	Livré	5 784	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	MILANO	Italie	Livré	16 349	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	MILANO	Italie	Livré	16 567	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO SCHOOL	MILANO	Italie	Livré	7 938	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO	MILANO	Italie	Livré	20 832	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO A	MILANO	Italie	Livré	9 588	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA AMEDEI 8	MILANO	Italie	Livré	6 550	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	MILANO	Italie	Livré	4 542	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE A)	MILANO	Italie	Livré	4 624	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE B)	MILANO	Italie	Livré	5 312	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE C)	MILANO	Italie	Livré	5 309	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA ROMBON 11	MILANO	Italie	Livré	7 165	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO D	MILANO	Italie	Livré	18 004	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO B	MILANO	Italie	Livré	12 427	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO C	MILANO	Italie	Livré	4 630	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE	MILANO	Italie	Livré	4 300	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	Sur nouveaux baux	✓
CORSO FERRUCCI 112	TORINO	Italie	Livré	39 214	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
CORSO ITALIA 19	MILANO	Italie	En Développement	12 081	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO C+E	MILANO	Italie	En Développement	23 153	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H	MILANO	Italie	En Développement	37 297	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
THE SIGN - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En Développement	12 437	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
MILANOFIORI - VIA STRADA 8	ROZZANO	Italie	En Développement	25 698	Efficacité énergétique	Taxonomie	N/A	✓

## Portefeuille d'actifs sélectionnés - Hôtels

(au 31/12/2023)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	Livré	1 879	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Erlangen	Erlangen	Allemagne	Livré	2 167	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Freiburg	Freiburg	Allemagne	Livré	2 080	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mannheim	Mannheim	Allemagne	Livré	2 290	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Niederrad	Francfort	Allemagne	Livré	3 005	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin-Potsdamer	Berlin	Allemagne	Livré	3 045	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	Livré	1 776	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Hannover Nord	Hannovre	Allemagne	Livré	1 876	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Herne	Herne	Allemagne	Livré	1 574	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	Livré	2 063	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Köln	Frechen	Allemagne	Livré	2 116	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Aachen	Würselen	Allemagne	Livré	1 776	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Frankfurt-Nord	Francfort	Allemagne	Livré	2 107	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mainz	Mainz	Allemagne	Livré	1 999	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	Livré	2 306	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin Messe	Berlin	Allemagne	Livré	4 402	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Erfurt	Erfurt	Allemagne	Livré	2 597	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Duisburg	Duisburg	Allemagne	Livré	2 706	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	Livré	1 827	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	Livré	2 262	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	Livré	2 864	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Essen	Essen	Allemagne	Livré	2 900	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Regensburg	Regensburg	Allemagne	Livré	3 109	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	Livré	2 450	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Würzburg	Würzburg	Allemagne	Livré	1 837	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Böblingen	Böblingen	Allemagne	Livré	2 430	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	Livré	2 506	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	Livré	4 656	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	Livré	2 358	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Potsdam	Potsdam	Allemagne	Livré	2 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Konstanz	Konstanz	Allemagne	Livré	2 400	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
München	Aschheim	Allemagne	Livré	2 666	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Lübeck	Lübeck	Allemagne	Livré	3 502	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Hamburg East	Hamburg	Allemagne	Livré	4 132	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Hannover	Hannovre	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	Livré	1 627	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Berlin	Berlin	Allemagne	Livré	2 239	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Première Classe Düsseldorf City Sud	Düsseldorf	Allemagne	Livré	2 162	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Première Classe Köln	Cologne	Allemagne	Livré	2 239	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Meininger Munich	Munich	Allemagne	Livré	6 969	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	Livré	5 377	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	Livré	12 901	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Allemagne	Livré	3 413	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	Livré	2 847	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	Livré	5 735	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	Livré	38 415	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	Livré	13 555	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	Livré	18 192	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	Livré	34 494	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	Livré	45 579	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	Livré	20 705	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	Livré	16 000	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	Livré	81 313	Bâtiment vert	CRREM	*	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
NOVOTEL BRUXELLES GRD PLACE	Bruxelles	Belgique	Livré	7 870	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NOVOTEL GENT CENTRUM	Gand	Belgique	Livré	7 393	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS AIRPORT	Machelen	Belgique	Livré	2 648	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUGGE CENTRUM	Bruges	Belgique	Livré	3 768	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS ANTWERPEN CENTRUM	Antwerpen	Belgique	Livré	4 476	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS GENT OPERA	Gand	Belgique	Livré	4 250	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS. EXPO ATOMIUM	Grimbergen	Belgique	Livré	3 689	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	Livré	21 243	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	Livré	6 728	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS Brussels City Centrum Ste Catherine	BRUXELLES	Belgique	Livré	6 724	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS Gent Centrum St Baafs Kathedraal	GENT	Belgique	Livré	4 150	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Alicante	Alicante	Espagne	Livré	6 519	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
AC Forum Barcelona	Barcelone	Espagne	Livré	29 940	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BUDGET TOULOUSE MATABIAU CENTRE GARE	Toulouse	France	Livré	3 500	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS LA FAYETTE	Paris	France	Livré	1 432	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LYON NORD	Dardilly	France	Livré	4 283	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS CERGY	Cergy-Pontoise	France	Livré	7 717	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS MASSY	Palaiseau	France	Livré	5 826	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS ROISSY	Roissy	France	Livré	10 014	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL PARIS ST QUENTIN	Magny-les-Hameaux	France	Livré	7 171	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL STRASBOURG HALLE	Strasbourg	France	Livré	3 762	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL TOULOUSE COMPANS	Toulouse	France	Livré	7 410	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL ATRIA GRENOBLE	Grenoble	France	Livré	6 004	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL ATRIA RUEIL	Rueil-Malmaison	France	Livré	7 620	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ANNECY	Annecey	France	Livré	2 661	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BORDEAUX LAC 2	Bordeaux	France	Livré	4 713	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS CHARTRES CENTRE	Chartres	France	Livré	1 443	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS LIMOGES CENTRE	Limoges	France	Livré	1 977	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS MARSEILLE CENTRE	Marseille	France	Livré	1 310	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS METZ CENTRE CATHEDRALE	Metz	France	Livré	2 094	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS NICE CENTRE	Nice	France	Livré	7 038	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS BASTILLE OPERA	Paris	France	Livré	7 862	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS VERSAILLES PARLY 2	Le Chesnay	France	Livré	1 851	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ROUEN CENTRE RIVE DROITE	Rouen	France	Livré	2 570	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ROUEN CENTRE RIVE GAUCHE	Rouen	France	Livré	2 398	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG CENTRE PETITE FRANCE	Strasbourg	France	Livré	2 814	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG CENTRE HISTORIQUE	Strasbourg	France	Livré	5 781	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS TOULOUSE BLAGNAC AEROPORT	Blagnac	France	Livré	2 932	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE LYON LUMIERE	Lyon	France	Livré	3 782	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MERCURE PARIS LA DEFENSE	Nanterre	France	Livré	5 851	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE ST QUENTIN	Montigny le Bretonneux	France	Livré	3 507	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL BORDEAUX C MERIADECK	Bordeaux	France	Livré	5 374	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LILLE CENTRE PALAIS CONGRES	Lille	France	Livré	4 360	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL NIMES CENTRE ATRIA	Nîmes	France	Livré	6 414	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS PONT DE SEVRES	Sèvres	France	Livré	5 062	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET L'ISLE ADAM	L'Isle d'Adam	France	Livré	1 410	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
IBIS ARRAS	Arras	France	Livré	1 354	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS AVIGNON GARE	Avignon	France	Livré	2 361	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BORDEAUX GARE	Bordeaux	France	Livré	2 100	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS FONTAINEBLEAU	Fontainebleau	France	Livré	2 615	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS MARSEILLE PRADO	Marseille	France	Livré	2 975	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS NANCY CENTRE GARE	Nancy	France	Livré	2 436	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ORLEANS CENTRE GARE	Orléans	France	Livré	1 941	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS CAMBRONNE	Paris	France	Livré	15 235	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG HALLES	Strasbourg	France	Livré	2 600	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES PARIS BERCY	Paris	France	Livré	7 944	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE STRASBOURG	Strasbourg	France	Livré	3 792	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LILLE FLANDRES	Lille	France	Livré	3 780	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE PARIS PORTE ST CLOUD	Boulogne Billancourt	France	Livré	9 920	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Angers 1	BEAUCOUZE	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Aulnay sous Bois	AULNAY-SOUS-BOIS	France	Livré	2 620	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Dreux	DREUX	France	Livré	1 002	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Evry Lisses 1	EVRY LES LISSES	France	Livré	1 839	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Evry Lisses 2	EVRY LES LISSES	France	Livré	1 918	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Besançon	BESANCON	France	Livré	920	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Beziers	VILLENEUVE LES BÉZIERES	France	Livré	1 468	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	Livré	1 683	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bordeaux Mérignac	MÉRIGNAC	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Hyères	HYERES	France	Livré	918	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
La Queue en Brie	LA QUEUE EN BRIE	France	Livré	1 076	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Brest Kergaradec	BREST KERGARADDEC	France	Livré	935	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Brest Port	BREST	France	Livré	2 389	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Caen Mémorial	SAINT-CONTEST	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Chambéry	CHAMBERY	France	Livré	1 653	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Le Mans Sud	ARNAGE	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lens Noyelles Godault	NOYELLES-GODAULT	France	Livré	1 612	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Nantes Saint Herblain	SAINT HERBLAIN	France	Livré	1 683	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Orgeval	ORGEVAL	France	Livré	1 617	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Louveciennes	LOUVECIENNES	France	Livré	1 822	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Poitiers 1	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	Livré	1 442	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Gambetta	LYON	France	Livré	2 617	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Lyon Montplaisir	LYON	France	Livré	2 740	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Poitiers 3	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	Livré	2 353	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Vénissieux	VENISSIEUX	France	Livré	3 515	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Malakoff - Paris Parc des Expositions	MALAKOFF	France	Livré	5 225	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rennes Cession Sévigné	CESSON-SEVIGNE	France	Livré	1 859	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rennes Saint Grégoire	SAINT GREGOIRE CEDEX	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rouen Saint Etienne du Rouvray	ST ETIENNE-DU-ROUVRAY	France	Livré	1 441	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Maurepas	MAUREPAS	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Metz Augny	AUGNY	France	Livré	1 368	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nantes centre	NANTES	France	Livré	1 723	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nantes La Beaujoire	NANTES	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Cholet	CHOLET	France	Livré	1 355	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Saint Michel sur Orge	SAINT -MICHEL-SUR-ORGE	France	Livré	1 331	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Saint Quentin	ST QUENTIN	France	Livré	1 514	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Colmar	WINTZENHEIM	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Corbeil	CORBEIL-ESSONNES	France	Livré	1 076	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Nord 1	TOURS	France	Livré	1 278	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Nord 2	TOURS	France	Livré	1 361	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Sud	JOUE LES TOURS	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Troyes Saint Parres	SAINT -PARRES-AUX-TERTRES	France	Livré	1 324	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Vannes Est	VANNES	France	Livré	1 622	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Metz Jouy aux Arches	JOUY-AUX-ARCHES	France	Livré	1 331	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
Salon Provence	SALON-DE-PROVENCE	France	Livré	1 954	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Valenciennes Marly	MARLY	France	Livré	1 932	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
EuraLille	LILLE	France	Livré	2 789	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
VEFA Lyon Caluire	CALUIRE ET CUIRE	France	Livré	2 875	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Arras	ARRAS	France	Livré	1 925	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nanterre	Nanterre	France	Livré	3 364	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	Livré	2 947	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Berthelot	Lyon	France	Livré	2 605	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Lens	Lens	France	Livré	1 767	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Roubaix	ROUBAIX	France	Livré	2 227	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	Livré	1 397	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Paris Est Bondy	Bondy	France	Livré	3 699	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Cannes Ouest la Bocca	Cannes	France	Livré	2 340	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Chevilly Larue	CHEVILLY-LARUE	France	Livré	1 939	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bayonne Tarnos	Tarnos	France	Livré	2 135	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Porte des Lilas	Paris	France	Livré	7 104	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Romainville	Noisy-le-sec	France	Livré	2 264	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Torcy	Torcy	France	Livré	3 153	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	Livré	4 000	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Art Déco	Lille	France	Livré	1 500	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Hermitage Gantois	Lille	France	Livré	7 800	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Meininger Lyon Zimmermann	Lyon	France	Livré	5 189	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Méridien Nice	Nice	France	Livré	16 092	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Motel One Porte Dorée	Paris	France	Livré	6 233	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
FORMULE 1 Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	Livré	8 221	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Bordeaux Bastide	BORDEAUX	France	Livré	2 390	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lille Centre Gare	LILLE	France	Livré	2 703	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lyon Gerland	LYON	France	Livré	2 106	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Marseille Prado	MARSEILLE	France	Livré	1 852	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	Livré	10 474	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Saint Cyr l'Ecole	SAINT CYR L'ECOLE	France	Livré	1 070	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Toulouse Cité de l'Espace N 2	TOULOUSE	France	Livré	1 445	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Vélizy	VELIZY	France	Livré	2 413	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Lyon La Part Dieu Centre Halles	LYON	France	Livré	5 640	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Marseille Gare Saint Charles	MARSEILLE	France	Livré	5 427	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Nantes Centre Tour Bretagne	NANTES	France	Livré	4 812	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS Paris La Villette	PARIS	France	Livré	8 218	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Montmartre	PARIS	France	Livré	8 926	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	Livré	10 458	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES Lille Centre	LILLE	France	Livré	4 141	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS Toulouse Centre	TOULOUSE	France	Livré	5 216	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Marseille Centre	MARSEILLE	France	Livré	6 110	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Masy Gare Tgv	MASSY	France	Livré	3 330	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Paris La Defense 5	COURBEVOIE	France	Livré	18 652	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MERCURE Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	Livré	7 846	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NY Residence Budapest	Budapest	Hongrie	Livré	15 185	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Palazzo Naiadi Roma	Rome	Italie	Livré	23 440	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Dei Dogi Venezia	Venise	Italie	Livré	4 871	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Santa Lucia Venezia	Venise	Italie	Livré	5 608	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Palazzo Gaddi Florence	Florence	Italie	Livré	7 356	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	Livré	13 600	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	Livré	14 916	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	Livré	5 580	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
B&B Lodz	LODZ	Pologne	Livré	5 909	Bâtiment vert	CRREM	*	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
B&B Krakow	CRACOVIE	Pologne	Livré	5 293	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
B&B Warsaw	VARSOVIE	Pologne	Livré	4 042	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
B&B Lublin	Lublin	Pologne	Livré	-	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
DA BALAJA	Albufeira	Portugal	Livré	45 813	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Kimpton Fitzroy London	Londres	UK	Livré	21 213	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Kimpton Manchester	Manchester	UK	Livré	27 132	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	Livré	13 747	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Intercontinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	Livré	13 658	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	Livré	9 841	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Principal York	York	UK	Livré	12 466	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Met Hotel Leeds	Leeds	UK	Livré	4 665	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	Livré	20 541	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Voco Oxford Spires	Oxford	UK	Livré	13 485	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Voco Oxford Thames	Oxford	UK	Livré	12 000	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓

\*Sur nouveaux baux

### 3.3.4.3 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 [année n]	Explications	Actions prises et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (groupe) : 40,5% Covivio Hotels : 46,9% Covivio Immobilien : 69,3%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie <sup>(1)</sup> )	Energie : 3.3.3.2 Carbone : Introduction du 3.3 et 3.3.3.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif à l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

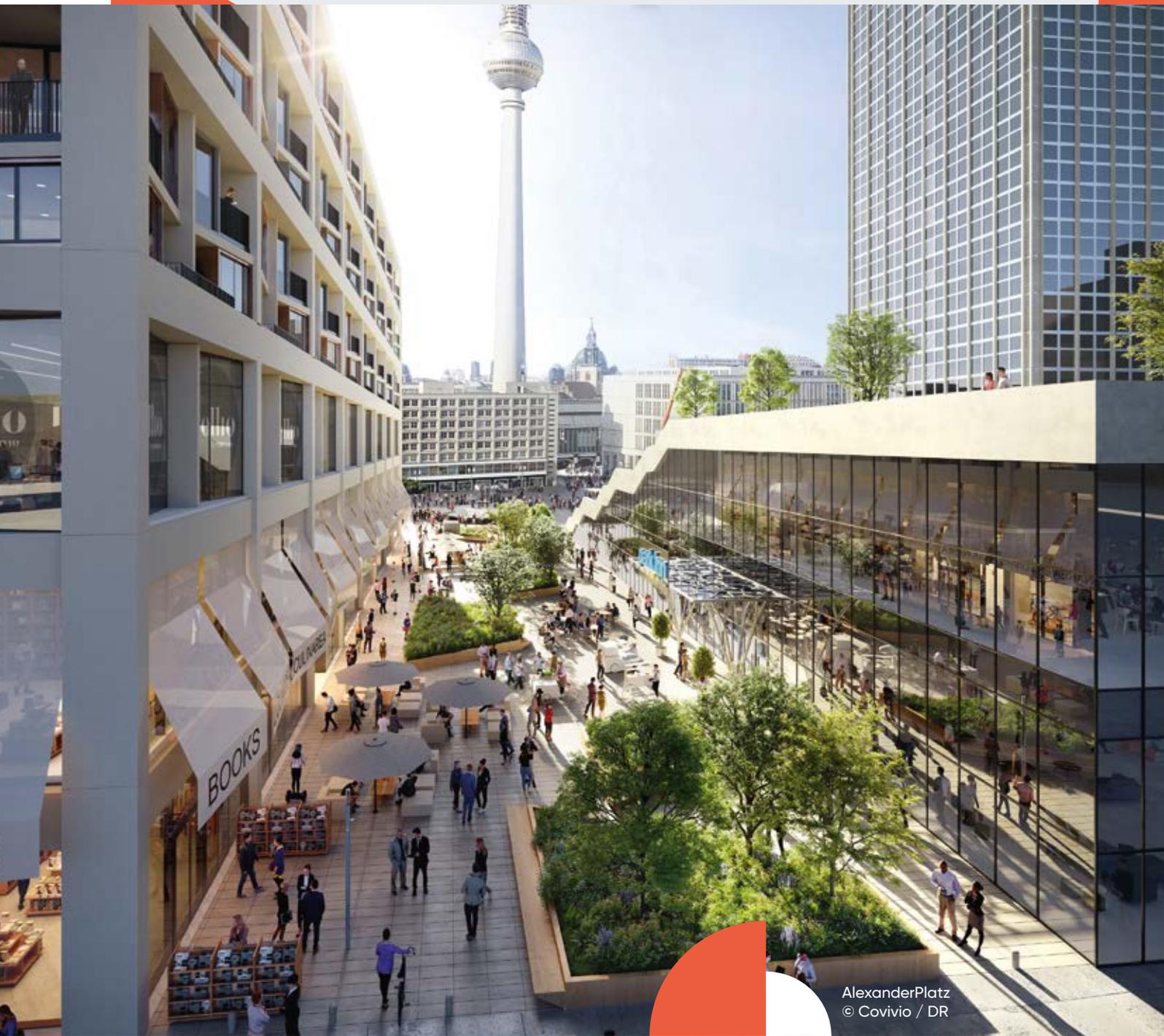
L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.7.1.6, 3.7.1.4, 3.7.1.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux chapitres : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.2.3.3 et 3.2.4 (analyse de matérialité et cartographie des

risques RSE), 3.5.2.1 (relations collaborateurs et dialogue social), 3.5.1.3.2 et 3.7.2 (rémunération et écarts de rémunération, 4.2.6.9 (imposition), 3.3.4.1 (droits humains).

La Charte Ethique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site internet : [https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/01/2024\\_EthicsCharter.pdf](https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/01/2024_EthicsCharter.pdf).





Alexanderplatz  
© Covivio / DR



# Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2023)	87
3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires	88
3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs	99
3.4.3 Collaboration avec les clients	103

## 3.4 Politique sociale : accélérer la mutation des territoires

**Pour relever les défis climatiques, environnementaux, sociaux et numériques, Covivio s'attache à ce que son patrimoine s'inscrive en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages, ainsi que les savoir-faire et marchés locaux.**

**Chaque immeuble doit s'insérer de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : réseaux de transports, énergie, communication, biodiversité, etc. La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018, a permis de mettre en exergue l'enjeu "Intégration dans la ville durable", pour lequel le Groupe capitalise notamment sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Cette mobilisation plurielle est centrale dans la réponse apportée aux deux autres enjeux sociétaux définis dans la cartographie que sont "Supply chain responsable" et "Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)".**

Avec un pipeline de développement européen engagé de 1,7 Md€ à fin 2023, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les grandes métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. La « smart city » doit faciliter l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.

**L'immobilier occupe une place centrale dans cette mutation considérable, où environnement, économie et cohésion sociale sont imbriqués et interdépendants.**

Énoncée sous l'impulsion du Conseil d'Administration, la Raison d'être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », résulte d'une large consultation interne, durant plusieurs mois, au sein de groupes de travail dédiés. Cet exercice

inédit de réflexion collective a permis une large expression des acteurs des différents métiers et des différentes activités. La politique RSE de Covivio en ressort renforcée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

La Raison d'être de Covivio est résolument tournée vers ses différentes parties prenantes, notamment au travers de trois initiatives :

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (composition : 3.2.2.2)
- la création d'une Fondation qui fédère l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances (3.4.1)
- la possibilité pour les équipes de contribuer à démultiplier les engagements sociétaux et les liens avec les territoires, en consacrant chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme « Socovivio ».

L'inscription de la Raison d'être de Covivio dans ses statuts sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2024.

## Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2023)

1,7 MDE

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

### RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS  
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ  
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,8%

DES SITES ACCESSIBLES  
EN TRANSPORTS EN COMMUN

### RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

70/100

NOTE OBTENUE PAR COVIVIO  
À L'ÉVALUATION ECOVADIS  
STATUT GOLD

1

CARTOGRAPHIE ACHATS  
À DIMENSION EUROPÉENNE

186

FOURNISSEURS ÉVALUÉS  
PAR ECOVADIS

### RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES » (CLIENTS, FOURNISSEURS, TERRITOIRES, MONDE DE L'ÉDUCATION...)

92%

DES LOCATAIRES BUREAUX FRANCE  
SONT SATISFAITS DES RÉPONSES  
APPORTÉES À LEURS DEMANDES

6<sup>ÈME</sup>

ANNÉE CONSÉCUTIVE  
DANS LE TOP DES SOCIÉTÉS  
DE LOGEMENTS ALLEMANDES  
À L'ENQUÊTE FOCUS MONEY.

100%

DES BAUX BUREAUX >2000m<sup>2</sup>  
EN FRANCE SONT COUVERTS  
PAR UNE ANNEXE VERTE

3

### 3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires

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, « l'intégration dans la ville durable » a été identifiée comme un enjeu majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

L'intégration du bâtiment dans son environnement est un enjeu capital, en termes de paysage urbain et de biodiversité, de réseau d'énergie et de transports, ou encore d'acceptabilité par les riverains et les pouvoirs publics. Cette bonne intégration dans la ville inclut également des dimensions sociales et économiques, en termes d'emploi et de culture.

#### 3.4.1.1 Comprendre les territoires et renforcer la coopération avec les parties prenantes

En s'appuyant sur la démarche partenariale forte qui a fait sa réussite, Covivio a impulsé un nouvel élan à la coopération avec ses parties prenantes en exprimant sa Raison d'être.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre délégations 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 effectifs situés historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté au Luxembourg avec deux collaborateurs et en Espagne par une *Country Manager*, qui soutient 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.

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, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a recours à des incubateurs afin de détecter les innovations développées par les startups dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, ou encore avec Maddynews, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème
- créer des partenariats d'innovation avec des locataires grands comptes (Sekoya - 3.3.2.3, Air Quality Challenge - 3.3.3.3.3, etc.) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre ;
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans chaque entité du Groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

#### Gérer les relations avec les riverains pendant les opérations de développement

Pour ses opérations de construction et de rénovation, Covivio s'attache à 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 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 sur le chantier et de livraison, 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 directement sur le chantier.

Sur des projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place. Ainsi, dans le cadre du projet Monceau à Paris, des lettres d'information ont été adressées à chaque riverain concernant certaines étapes du chantier ayant une incidence sur la vie du quartier. Une application a été 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 les 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 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.

Le projet AR4CUP (*Augmented Reality for Collaborative Urban Planning*) en collaboration avec *Politecnico di Milano* illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (*Software As A Service*) qui permettra de présenter des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours International Reinventing Cities.

Cette implication dans les territoires ne se limite pas à la gestion des nuisances. Elle vise aussi à s'intégrer dans le tissu local et renforcer les relations avec les parties prenantes du territoire. Cela peut notamment s'exprimer par la signature d'une clause d'insertion sur le chantier, qui peut être complétée par un engagement d'emploi local, une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux. Dans cette même logique, les sites en développement peuvent aussi être des lieux accueillant des événements culturels temporaires à l'instar des défilés sur le projet Monceau (livraison prévue 2025) ou l'organisation d'une exposition d'art contemporain dans l'immeuble Grands Boulevards (livraison prévue 2026) à Paris.

### 3.4.1.2 S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires

#### 3.4.1.2.1 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 son activité Bureaux France depuis 2014, et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du Groupe en Europe (hors Bureaux Allemagne acquis postérieurement), en mesurant les impacts de son activité de résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

#### Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée début 2019, porte sur l'ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation. Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Résidentiel (Allemagne) et Bureaux (France et Italie). Covivio a également souhaité étudier, de manière exploratoire, les retombées socio-économiques liées à l'exploitation et à l'activité des hôtels qu'il détient. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs économiques ont été modélisés, en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE. Les années 2020 et 2021 étant atypiques du fait de la situation sanitaire et économique, l'étude n'a pas été répétée en 2021 ni 2022. Les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le Document d'Enregistrement Universel 2020, et leur ordre de grandeur reste pertinent en 2023.

#### Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités bureaux, résidentiel & hôtels

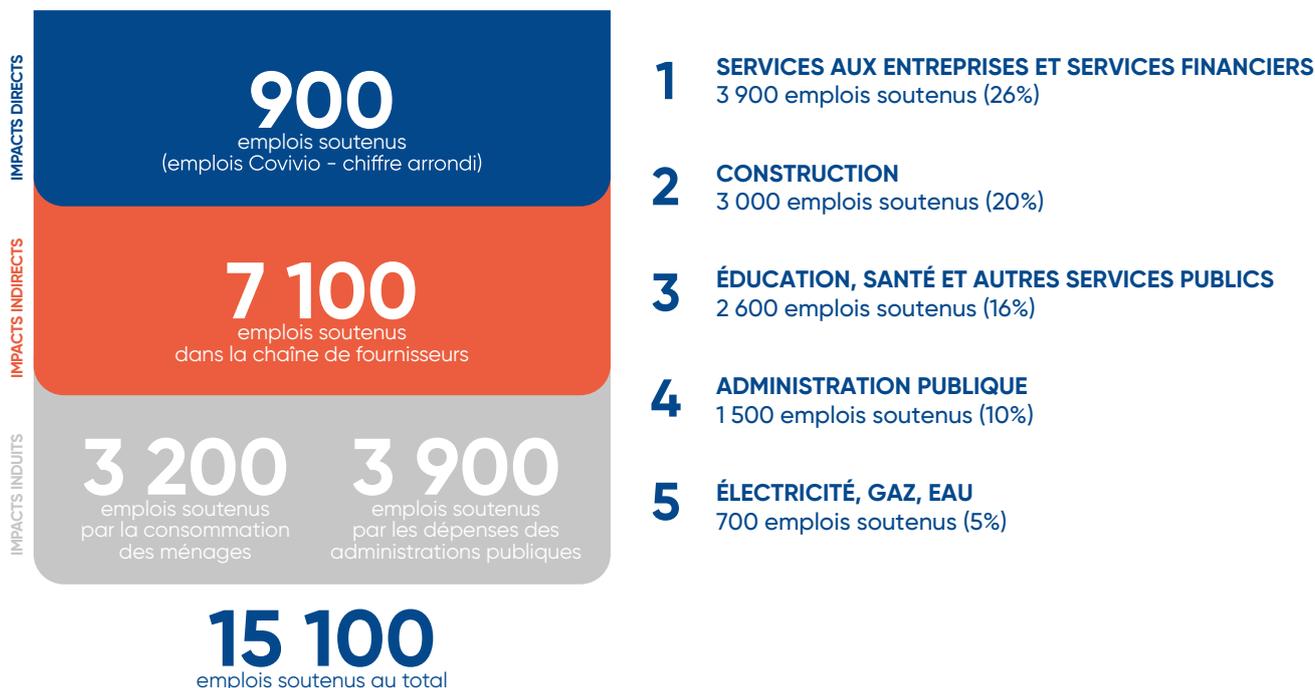
**Impacts directs :** correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

**Impacts indirects :** traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi **7 100 emplois** en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

**Impacts induits :** correspondent à la capacité à pousser d'autres acteurs économiques à effectuer des dépenses de consommation. La consommation de ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio mais aussi les salaires versés par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de **3 200 emplois** en France, en Italie et en Allemagne. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement) permettent de soutenir **3 900 emplois** dans les 3 pays. Ainsi au total, 7 100 emplois induits sont soutenus : 3 400 en France, 2 500 en Allemagne et 1 200 en Italie.

**Impacts totaux :** ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient donc **15 100 emplois** au sein de ses 3 pays d'implantation (6 800 en France (45%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%)), et génère **900 M€ de PIB**. Ainsi, pour **1 emploi** chez Covivio, **15 emplois** supplémentaires sont soutenus.

#### Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus (source : Utopies)

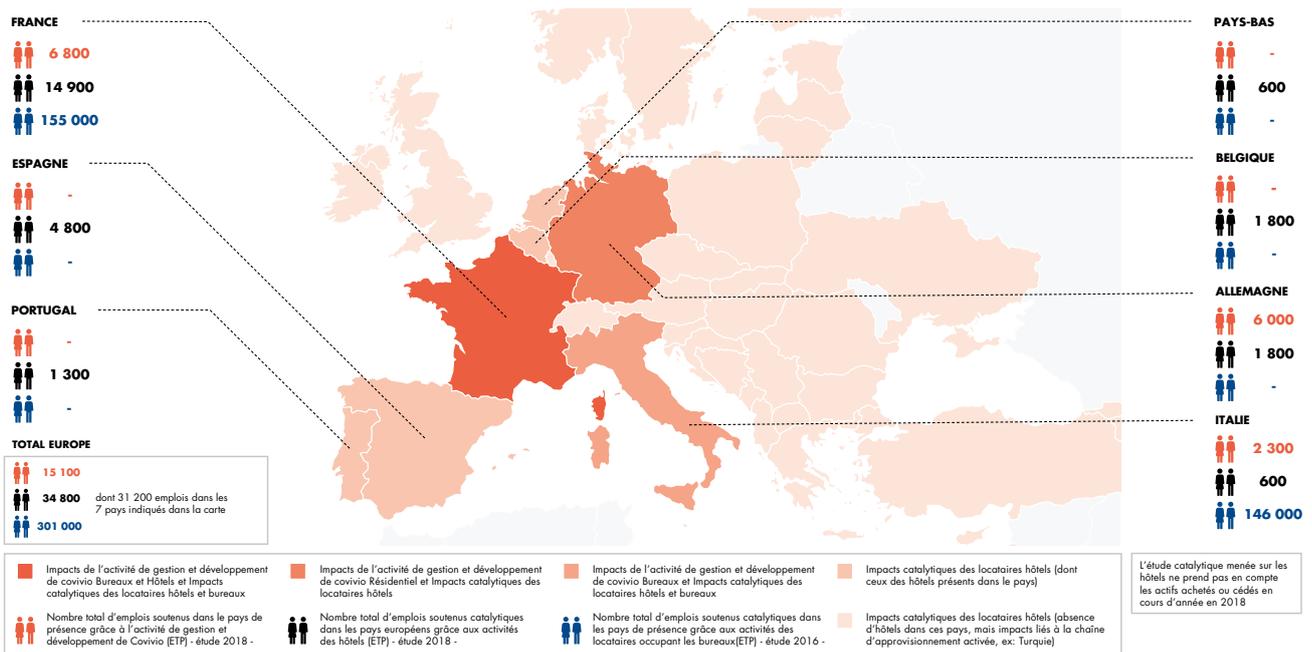


### Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutenait ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes – France, Allemagne (résidentiel) et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers) ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois étaient soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en France et Italie.

Covivio a également entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels (impacts catalytiques). Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. 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 de l'activité de gestion et développement de Covivio décrites précédemment.

### Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



#### 3.4.1.2.2 Optimiser l'impact sur le territoire

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 signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen - So Pop, livré le 16 septembre 2022. Les retombées vertueuses de ce projet ont été nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet ont été réservées à des publics éloignés de l'emploi
- l'accès aux marchés a été facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25% du montant global des travaux et des prestations de services
- réemploi de planchers techniques, recours à une peinture recyclée (à partir d'invendus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives ont permis de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble
- participation au programme HQE-Performance et expérimentation de la méthode MFA (en français analyse des flux de matières) pour accélérer la mise en œuvre de solutions favorisant l'économie circulaire.

### 3.4.1.3 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.

#### 3.4.1.3.1 Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France et 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 2023 était « (Ré)concilier la ville avec la nature ».

Christophe Kullmann, Directeur général de Covivio, a par ailleurs été nommé président du Comité des bourses de la Fondation, dont l'objet est de donner les moyens aux jeunes générations de mener à bien leurs projets de formation ou de recherche dans les domaines liés à l'immobilier et la construction de la Ville. En 2023, 10 bourses d'un montant unitaire de 10 000 € maximum ont ainsi été attribuées. Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain<sup>(1)</sup> 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.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Études Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

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. Ainsi, en septembre 2021, Covivio a notamment participé à l'animation de Fresques du Climat lors de la rentrée de l'ESTP. Chaque année, en Italie, Covivio partage aussi des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

#### 3.4.1.3.2 La Fondation Covivio s'engage pour promouvoir l'égalité des chances

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. Depuis 3 ans, 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, dans une période où 20% des 15/25 ans souffrent d'isolement.

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 2023 :

- en France : Activ'Action, Article 1, la Cravate Solidaire, Démon, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, ...
- en Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Strada et Fondazione Francesca Rava NPH Italia Onlus, Via Libera Cooperativa Sociale...
- en Allemagne : Al Farabi Music Academy, Safe Hub (né du partenariat entre Amandla et la Fondation Oliver Kahn), Lebenshilfe, Ruhrwerkstatt, TAFEL...

Les associations sélectionnées bénéficient d'un mécénat financier et de compétences, notamment grâce à la mobilisation des salariés de Covivio. Au-delà de temps forts ponctuels, Covivio entend s'engager concrètement en animant des partenariats 360° et, au fil de l'année avec ces associations : ateliers métiers sur les problématiques des associations, participation de clients Covivio dans certains programmes, mise à disposition gracieuse d'espaces...

La Fondation Covivio propose deux types de soutien financier :

- un soutien sur 3 ans faisant suite à des Appels à Manifestation d'Intérêt lancés dans chaque pays. C'est le cas pour 11 associations
- un soutien ponctuel sur 1 an, activé pour accompagner un projet spécifique.

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.

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 Socovivo Week en France et les Socovivo Days à Rome et Milan

Lors de la seconde édition de la Socovivo Week organisée en France en septembre 2023, plus de 110 salariés de Covivio ont consacré un total de 478 heures aux différents ateliers proposés. Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce, comme des ateliers de confection de repas avec Refugee Food ; des workshops métiers pour conseiller les équipes des associations sur des sujets comme le DPE (diagnostic de performance énergétique) ou la communication ; et des ateliers coaching, notamment avec des bénéficiaires de Wake Up Café. À l'issue de cette semaine, l'expérience a donné envie à 74% des salariés participants de s'engager davantage pour des causes associatives<sup>(2)</sup>.

Deux journées solidaires avec différentes activités ont également eu lieu en septembre à Rome et à Milan : les différentes activités ont rassemblé plus de 80 collaborateurs, représentant un total de 420 heures de solidarité.

(1) [https://www.fondationpalladio.fr/download/Charte\\_Universit%C3%A9DeLaVilleDeDemain\\_Signataires.pdf](https://www.fondationpalladio.fr/download/Charte_Universit%C3%A9DeLaVilleDeDemain_Signataires.pdf)

(2) Sondage interne effectué en octobre 2023 auprès des salariés ayant participé à l'initiative.

### 3.4.1.3.3 Des activités au cœur de la société

En 2020, Covivio a fait réaliser par Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre 3.3.1.1 et disponible sur le site internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités.

Covivio est aux côtés des collectivités, notamment au sein d'Établissements Public d'Aménagement (EPA) tels que Bordeaux Euratlantique ou Marseille Euromed, regroupant acteurs publics et privés pour participer au développement urbain durable d'une région.

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2019, le Joint Research Center (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier. En 2021, deux partenariats ont été signés avec Politecnico concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) disposant d'un système innovant de rafraîchissement naturel de la façade en s'appuyant sur la cheminée industrielle existante. Le partenariat avec le réseau Proptech de Politecnico a également été reconduit en 2021.

Covivio s'implique également auprès de la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris Action

Climat qui a lancé la Charte éponyme. Cette Charte Paris Action Climat 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.

En Allemagne, Covivio Immobilier s'implique dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées, en coopération avec le tissu associatif local, principalement à Berlin et dans la Ruhr (3.4.1.5.2). Covivio Immobilier soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-abris à Berlin. Début 2020, Covivio Immobilier a conclu un partenariat avec l'association Malteser International pour accompagner ses locataires du troisième âge. L'association vient en aide aux locataires âgés via une ligne d'urgence à domicile accessible 24h/24 et d'autres services, tels que le transport en ambulance ou les courses, et ce dans le but de maintenir leur indépendance. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, via des lettres et informations dans les entrées d'immeubles ; ils bénéficient ensuite du service d'urgence à domicile à tarif réduit. Des événements d'information spéciaux ont été planifiés dans les centres de services Covivio afin de mieux faire connaître ce dispositif. Dans la continuité de ces actions, Covivio Immobilier a renforcé ses liens avec l'association Malteser à Berlin, Dresde, Hambourg et Leipzig.

#### CB 21 et Covivio accueillent la course solidaire Vertigo

Depuis deux ans, Covivio accueille la course solidaire Vertigo sur son immeuble CB 21 à Paris-La Défense. Ce défi sportif est organisé par l'association PLAY International, ONG pionnière dans le secteur du développement et de l'éducation par le sport, fondée en 1999 autour d'une profonde conviction : le sport est à la fois un droit fondamental et une source de solutions pour répondre aux enjeux de société. Sa principale mission consiste à concevoir et mettre en œuvre des projets d'éducation et d'inclusion à destination des enfants et des jeunes en situation de vulnérabilité, en utilisant le sport et le jeu comme outils pédagogiques.

En 2023, la 9<sup>e</sup> édition de la course a accueilli quelques 500 participants et plus de 90 000 € de dons ont été reversés à PLAY International, par ailleurs soutenu par la Fondation Covivio.

#### Covivio lance We Care

Avec le programme « We Care », Covivio propose une série de rendez-vous pour partager ses engagements avec ses clients Covivio et Wellio, en faisant notamment découvrir les associations soutenues par la Fondation Covivio. En 2023, différentes actions ont ainsi pu être proposées aux clients :

- participer au *Refugee Food Festival*, un festival visant à faire évoluer les regards portés sur les personnes réfugiées en valorisant leurs patrimoines culinaires, accélérant leur insertion professionnelle dans la restauration, mobilisant et rassemblant la société civile autour de la table

- venir déguster un menu imaginé par le Chef résident de l'association Refugee Food, Harouna Sow, dans 6 des restaurants des immeubles Covivio en lien avec les partenaires restaurateurs (Sodexo...)

- donner des vêtements dans le cadre d'une collecte organisée par La Cravate Solidaire.

Ces rencontres sont aussi l'occasion d'inviter les clients à aller plus loin, en devenant par exemple bénévole de l'association ou en s'engageant ponctuellement.

### 3.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

En décembre 2022, les participants à la COP15 sur la biodiversité, représentant 193 pays, ont signé le cadre mondial de la biodiversité pour l'après-2020, feuille de route commune pour la période 2020-2030, visant à enrayer et à inverser la perte de biodiversité. Cet accord rappelle l'importance capitale de la prise en compte de la biodiversité pour la décennie à venir et souligne le rôle clé des entreprises pour répondre à cette problématique. Il fait également écho au développement croissant de cadres et d'outils (TNFD<sup>(1)</sup>, SBTi, CSRD) pour accompagner les entreprises dans leur démarche. Conscient de sa responsabilité et de celle de son secteur dans l'érosion de la biodiversité, Covivio a accéléré la réflexion sur ce sujet majeur, avec pour objectif de formaliser une stratégie dédiée en 2024.

Cette stratégie s'appuiera sur un engagement initié en 2010, faisant de la protection de la biodiversité un axe majeur de la politique RSE et patrimoniale de Covivio, afin que chaque site construit, géré et rénové par Covivio constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité.

#### 3.4.1.4.1 La biodiversité, un axe fort de la Raison d'être de Covivio

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 : plus de 50% du PIB mondial dépend directement des ressources naturelles<sup>(2)</sup>. Pourtant, au cours des dernières décennies, le déclin de la biodiversité<sup>(3)</sup> a été accéléré sous l'effet des activités anthropiques. Un grand nombre d'indicateurs en reflète l'effondrement : en 2019, 75% de la surface terrestre était significativement altérée par l'action humaine, plus de 85% des zones humides ont été perdues<sup>(4)</sup> et la taille des populations d'animaux sauvages a diminué de 69% entre 1970 et 2018. La limite planétaire associée à l'érosion de la biodiversité est franchie depuis plusieurs années, bien au-delà de celle associée au changement climatique, rappelant que nos modalités de développement économiques sont aujourd'hui incompatibles avec le maintien des écosystèmes vivants.

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).

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur de la construction et du bâtiment joue un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité, du fait de sa contribution au phénomène de changement d'usage des sols et d'imperméabilisation, mais aussi en lien avec son importante consommation de matériaux. L'étape d'extraction (graviers, sable, etc.) et de transformation des matières premières (clinker, etc.) concentre ainsi une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution à l'artificialisation des sols, à l'étalement urbain, à la pollution, etc.) comme sur le climat.

À partir de ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, traitement des attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

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<sup>®</sup>
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life<sup>®</sup>, Eve<sup>®</sup> ou EcoJardin.

Au total, 155 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label BiodiverCity<sup>®</sup> ou EcoJardin.

(1) Taskforce on Nature-related Financial Disclosures: TNFD

(2) Source : « Préserver la biodiversité pour préserver notre avenir » Banque mondiale 2022.

(3) La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie (plantes, animaux, champignons, bactéries, etc.) et leurs interactions. Elle comprend trois niveaux interdépendants : la diversité des milieux de vie à toutes les échelles, la diversité des espèces qui vivent dans ces milieux et la diversité génétique des individus au sein de chaque espèce (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2023)

(4) Source : « Rapport mondial d'évaluation sur la biodiversité et les services écosystémiques – Résumé à l'intention des décideurs politiques » (IPBES) 2019 : <https://ipbes.net/global-assessment>

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative Act4nature International<sup>(1)</sup>, 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<sup>(2)</sup> 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 public 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.

Afin de mesurer cette notion de gain de biodiversité tant sur les opérations de développement que les immeubles en exploitation, 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 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 Covivio intègre 8 types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus, établis à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. 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.

Cet outil a été expérimenté sur le siège allemand de Covivio à Oberhausen (2 ha) et sur le parc Majoria détenu à Montpellier (33 ha). Ce dernier dispose à l'état initial d'un CBS de 0,46, les espaces étant déjà bien diversifiés en termes d'habitats et d'espèces. Les 2 scénarios d'aménagements proposent des changements dans les habitats et les usages sans modifier les surfaces de pleine terre et sans remplacer les surfaces artificialisées par des espaces verts permettant une augmentation du CBS de 10% à 34%.

**Sur 5 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une emprise totale de 18 569 m<sup>2</sup>, exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 3,3 par rapport à la situation initiale.**

#### Favoriser la biodiversité sur notre patrimoine existant : le cas du résidentiel allemand

Avec ses hôtels à insectes, Covivio Immobilien apporte une contribution précieuse à la protection de l'environnement et en même temps promeut la sensibilisation à la durabilité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver.

Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé 18 prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, et 12 autres sont prévues pour 2024 en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme.

### 3.4.1.4.2 Vers une stratégie biodiversité couvrant toute la chaîne de valeur

Covivio a réalisé en 2022/2023 un diagnostic de ses impacts, dépendances, risques et opportunités vis-à-vis de la biodiversité, dont les principaux résultats sont présentés ci-dessous. Sur cette base, une stratégie biodiversité est en cours de définition. Les travaux menés sont adossés aux recommandations de la TNFD.

#### 3.4.1.4.2.1 Principaux impacts des activités de Covivio sur la biodiversité

**Objectif : Analyser les impacts des activités de Covivio sur la biodiversité à travers leurs contributions aux principales pressions sur la biodiversité, tout au long de la chaîne de valeur.**

Les principaux impacts de Covivio sur la biodiversité ont été évalués avec l'outil GBS (Global Biodiversity Score) lancé en 2020 par la CDC Biodiversité. L'approche principale du GBS consiste à s'appuyer sur les données économiques de l'entreprise pour exprimer, à l'aide d'un seul indicateur, la contribution des activités de ladite entreprise à plusieurs pressions, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. L'indicateur est l'abondance moyenne des espèces (MSA) par km<sup>2</sup> ; c'est un proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km<sup>2</sup> implique que 1 km<sup>2</sup> de biodiversité vierge a été détruit).

(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>

Impacts biodiversité sur la chaîne de valeur et par pression

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

Cette analyse permet d'identifier les principaux moteurs de l'impact de Covivio sur la biodiversité :

- l'approvisionnement en matières premières (notamment l'aluminium, le ciment, l'acier et le bois) pour les activités de construction et de rénovation. Situé en amont de la chaîne de valeur, ce poste concentre environ 2/3 des impacts de Covivio sur la biodiversité (scope 3 amont)
- les consommations d'énergie des locataires (particulièrement dans les hôtels), situées en aval (scope 3 aval)

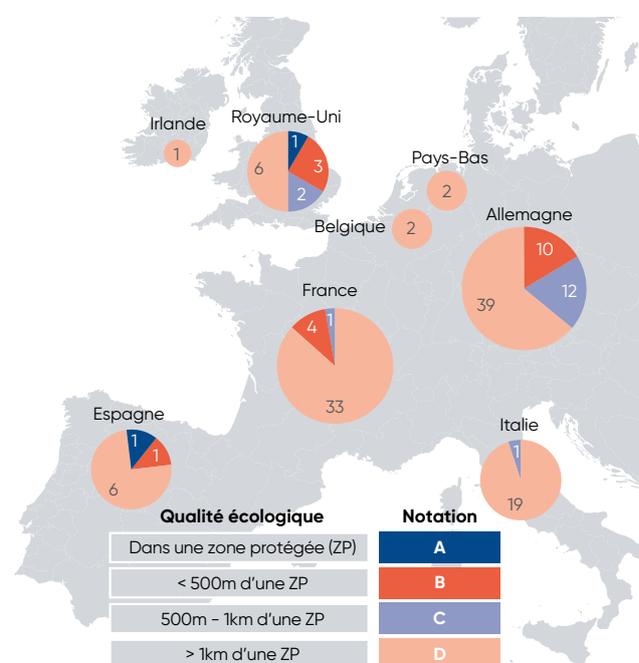
- en comparaison, la conversion des terres associées aux activités de développement (scope 1 – opérations du Groupe) a un impact plus faible et est principalement liée à l'emprise au sol du bâti, particulièrement par le résidentiel allemand, le plus grand parc du groupe. Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas prédominante dans le groupe.

En rapprochant les travaux de l'initiative SBTn<sup>(1)</sup> pour les secteurs de la construction et des activités immobilières aux activités de Covivio, les principaux impacts sont présentés sur le tableau suivant.

Une analyse à la maille actif

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur la biodiversité. Cette étude a été réalisée à partir d'un panel d'actifs core du Groupe (144 sites sur les 3 activités) et a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée. Elle est présentée en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante »



(1) Main pressures associated to real estate and construction activities. Source : SBTn materiality matrix (2021)

### 3.4.1.4.2.2 Principales dépendances des activités de Covivio sur la biodiversité

**Objectif : Identifier les principaux services écosystémiques dont dépendent les activités de Covivio, tout au long de la chaîne de valeur.**

Les dépendances de Covivio vis-à-vis de la biodiversité ont été évaluées en s'appuyant sur l'outil ENCORE ainsi que sur le rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ». Cette étude a permis d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

**Principales dépendances biodiversité sur la chaîne de valeur et par services écosystémiques (seules les dépendances les plus fortes sont représentées)**

	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

Dans l'ensemble, les activités de Covivio dépendent fortement de plusieurs services écosystémiques :

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

### 3.4.1.4.2.3 Principaux risques et opportunités en lien avec la biodiversité

**Objectif : Identifier les principaux risques et opportunités auxquels Covivio est susceptible d'être confronté, et évaluer la vulnérabilité et/ou la capacité de l'entreprise à s'en saisir.**

L'évaluation des risques et opportunités biodiversité a été basée sur les recommandations de la TNFD avec notamment l'identification des principaux risques et opportunités par catégorie (réglementaires, de marché, etc.), après l'élaboration de deux scénarios :

- **scénario 1** : la transition se fait lentement au détriment de la biodiversité et du climat ;
- **scénario 2** : la transition s'opère rapidement, dans un contexte réglementaire exigeant.

Pour chacun de ces scénarios, il est procédé à une évaluation de la capacité de l'entreprise à faire face à chaque risque ou opportunité identifié.

Les risques prioritaires pour Covivio sont les suivants :

- **risques de transition politique**, en lien avec les évolutions des contextes réglementaires, comme par exemple : l'obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures verts sur les bâtiments ; les cadres visant à limiter le développement urbain

et à sanctuariser les espaces verts ; le développement d'une taxe carbone associée à une hausse des prix des matériaux ou les obligations de traçabilité et de responsabilité en lien avec les matières premières comme le règlement déforestation de l'UE (RDUE / EUDR en anglais).

- **risques physiques et systémiques en lien avec les phénomènes climatiques ou l'effondrement des écosystèmes**, comme la montée des eaux, la hausse des températures et l'évolution de la stabilité des sols ; la raréfaction des ressources hydriques pouvant mener à des pénuries ou des conflits d'usage ; la perturbation des chaînes d'approvisionnement et la hausse du prix des matières premières.

Les principales opportunités identifiées sont les suivantes :

- **opportunités business** associées à l'émergence de nouveaux marchés pour la rénovation et la déconstruction ainsi que la conception durable des bâtiments
- **opportunités de financement** en lien avec ces nouveaux marchés ainsi que le soutien de la restauration écologique
- **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.

Covivio dispose de plusieurs atouts pour faire face à ces risques et saisir ces opportunités. Le Groupe possède notamment une bonne compréhension de son exposition aux risques grâce à la réalisation d'un ensemble de diagnostics ; d'un modèle de développement luttant au maximum contre l'étalement urbain et favorisant la rénovation énergétique des bâtiments ; et d'un ensemble de projet pilotes sur des thématiques clefs comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la mise en place de toitures végétalisées. Covivio identifie par ailleurs les points d'amélioration suivants : renforcer le déploiement d'objectifs Groupe au sein des différents pays ainsi que les mécanismes de traçabilité des achats ; et le développement des savoir-faire permettant d'intervenir sur les actifs existants (ex. pour la création d'espaces naturels, ou l'installation de certains dispositifs).

Liste des risques et opportunités les plus probables et évaluation de leur significativité en fonction des scénarios.

PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS PRIORISÉS		Significatif en Scénario 1	Significatif en Scénario 2
RISQUES	Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.)	✓	
	Risques liés à l'eau : pénuries locales d'eau potable, conflits liés à l'utilisation de l'eau, etc.	✓	
	Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux (notamment biosourcés)	✓	
	Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toits verts sur les bâtiments	✓	✓
	Création et augmentation de la taxe carbone sur les prix des matériaux importés	✓	✓
	Obligation de respecter les limitations du développement urbain et les réglementations en matière de protection de la nature	✓	✓
	Obligation de se conformer au règlement EUDR concernant les matières premières	✓	✓
OPPORTUNITÉS	Nouveau marché pour la conception et la conception de bâtiments durables	✓	
	Utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques	✓	✓
	Réduction des coûts liés aux mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau	✓	
	Augmentation des possibilités de financement associées à l'aménagement de bâtiments durables ou à la restauration écologique		✓
	Nouveau marché pour la rénovation et la déconstruction		✓

Note : Les opportunités les plus probables et impactantes ne le sont pas suffisamment pour être identifiées comme significatives dans le premier scénario.

L'ensemble des conclusions de cette étude confirme l'importance du sujet biodiversité pour Covivio et met en exergue les thématiques qu'il sera nécessaire d'adresser dans la stratégie intégrée climat-biodiversité du Groupe qui sera finalisée en 2024. En cours de définition, cette dernière abordera

notamment les enjeux suivants : les conditions de l'arrêt de l'artificialisation, la gestion des espaces verts, la consommation de ressources, l'économie circulaire, la limitation des émissions de GES, ou encore la traçabilité et l'engagement de fournisseurs.

### 3.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

#### 3.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone de Covivio passe, entre autres, par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les clients locataires et leurs salariés.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir à fin 2025 au moins 95% de ses immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, déjà présent dans le plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années, est à présent relayé par l'un des engagements adoptés à l'occasion de l'expression de la Raison d'être de l'entreprise. Fin 2023, 97,8% des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 5 minutes des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes.

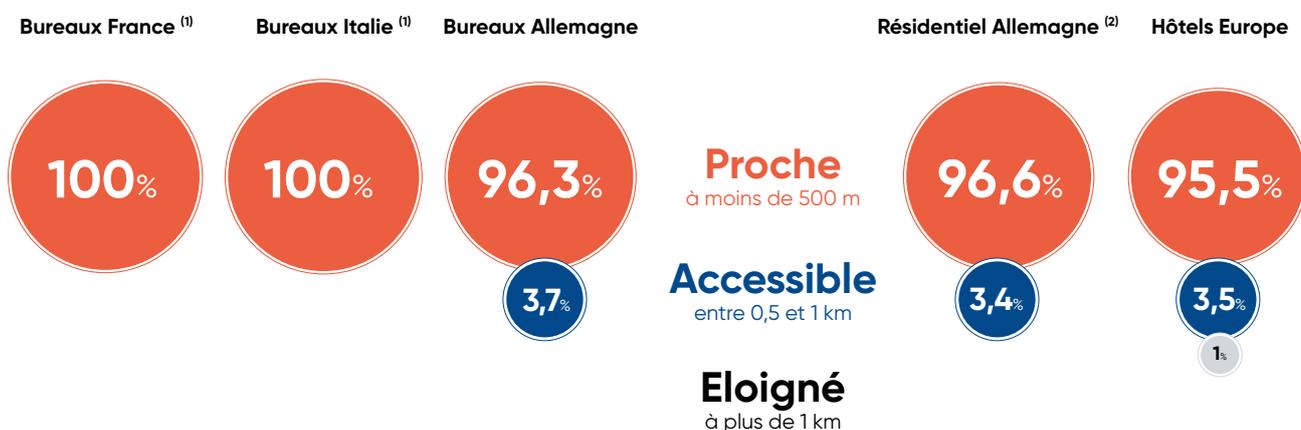
Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une étude

de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2023.

Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité : elle passe par l'installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, des équipements de réparation et gonflage, des casiers sécurisés ou encore des vestiaires et douches. Dès la conception, Covivio intègre ainsi un parcours mobilité, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre du développement de l'immeuble IRO à Chatillon. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2 000 occupants et situé à proximité de la coulée verte, un parking vélo de 170 places (densifiable à 250), à flux séparé des véhicules, avec un portail motorisé sur badge, a été installé.

#### Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2023 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2023 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité.

- **99,4% (en valeur PdG)** des actifs sont à moins de 500m des transports en commun
- **95,9%** des actifs disposent d'au moins un moyen de transport ferroviaire (régional ou urbain) dans un rayon de 1km et **85,7%** dans un rayon de 500m

- La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 mètres** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 mètres** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus)

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

#### La mobilité, un enjeu fort aussi pour les équipes de Covivio

Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de quatre véhicules électriques et de stations de recharge gratuites à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos, et à Oberhausen les personnels en charge de travaux de maintenance ont été équipés de véhicules électriques. En Allemagne également, toutes les nouvelles constructions ou rénovations disposant d'un parking de plus de 5 places doivent prévoir le câblage nécessaire à l'équipement futur de bornes de recharge. Dès 2025, tous les bâtiments disposant de plus de 20 places de parking devront bénéficier d'un point de charge.

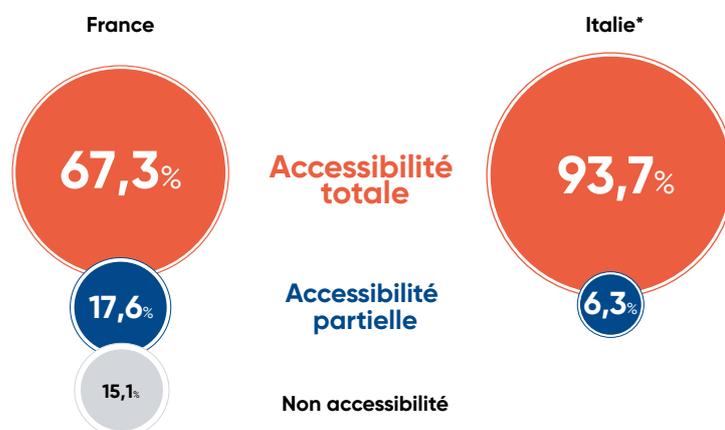
#### 3.4.1.5.2 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

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.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).

#### Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Au 31/12/2023 (en valeur PdG)



\* Hors SICAF

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.

En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap, dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampe d'accès, ajout d'ascenseurs ou de monte-escaliers. Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet *Wohnen im Pott* consiste, quant à lui, en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

#### Projet de logements inclusifs dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen

Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap.

Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m<sup>2</sup>, totalement adaptés et déjà entièrement loués depuis septembre. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble.

Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.

### 3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs

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 et de ses immeubles est tributaire de celle de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique. Cet enjeu recouvre par ailleurs le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers. La politique Achats Responsables de Covivio permet notamment de prendre en compte ces constats et de satisfaire à 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 HQE Exploitation ou BREEAM-In-Use.

En 2023 et pour la troisième année consécutive, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*), et fait ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 70/100 (niveau Gold) à sa cinquième évaluation EcoVadis, se plaçant ainsi parmi les 7% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Gold. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, est quant à elle, en cours d'évaluation par le réseau d'experts RSE d'EcoVadis.

#### 3.4.2.1 Une évaluation réalisée par un tiers indépendant

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 à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux France, et les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. 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.

Depuis 2022, le Groupe a décidé de s'appuyer sur l'expertise d'un tiers indépendant, EcoVadis, pour élargir le périmètre des évaluations, notamment à des fournisseurs allemands et italiens. 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.

Covivio bénéficie en outre d'une veille 360° (réputation...), dispositif permettant de prévenir les risques de corruption et d'évaluer les fournisseurs conformément à la loi Sapin 2, avec l'objectif d'avoir une vision globale de l'intégrité et la probité des fournisseurs et conseils.

**La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de 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 (3.6.2.1). Cette dernière vise notamment

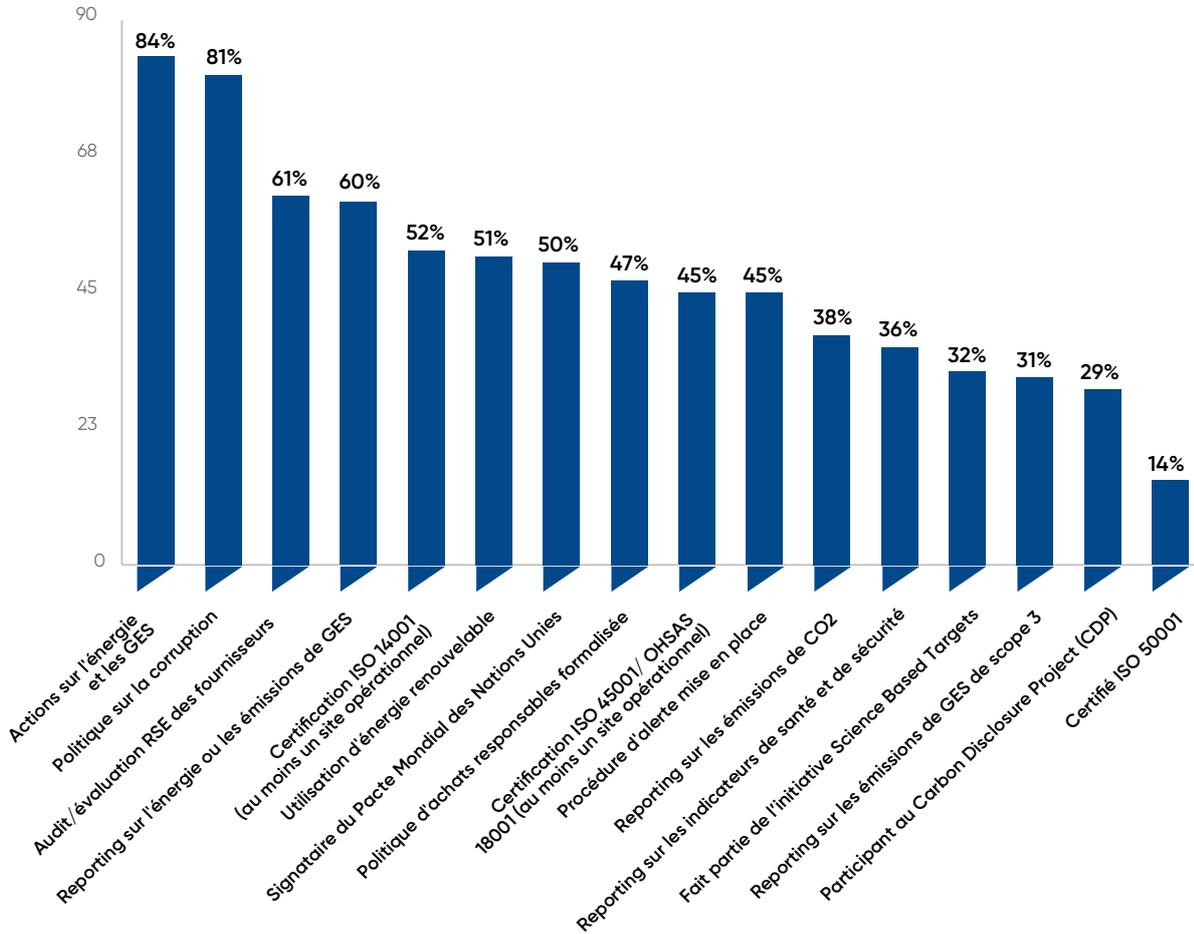
à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses 11 principes RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU

- un **questionnaire d'enquête sur les pratiques RSE et éthique des fournisseurs** bénéficiant de 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 50K€ sur les périmètres « non-immobiliers » ou « corporate » (achats réalisés par les services supports et par Wellio). Sont exclus de la démarche : les syndicats de copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. L'évaluation réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis couvre 21 critères autour de 4 piliers : environnement, social et Droits de l'Homme, éthique et achats responsables. L'analyse des résultats du fournisseur peut être partagée avec d'autres entreprises, si ce dernier l'accepte. L'analyse lui indique ses forces et faiblesses et propose certains axes d'amélioration en matière RSE ; mais lui offre également la possibilité de suivre des formations en ligne sur les sujets RSE
- une **clause RSE** permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de Property Management a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques, etc. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilien bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

Les résultats du questionnaire d'enquête 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. 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 2023, au terme d'une deuxième année d'expérimentation, 170 fournisseurs français / allemands / italiens ont été évalués par EcoVadis, auxquels s'ajoutent 16 fournisseurs internationaux (multinationales) et 36 en cours de réponse. Les résultats font ressortir une note moyenne de 62,6/100 sur les 186 fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis pour le secteur se situe à 46/100. En France, les fournisseurs évalués par EcoVadis représentent, à fin 2023, 45,3% des dépenses réalisées par les métiers ainsi que les services corporate.

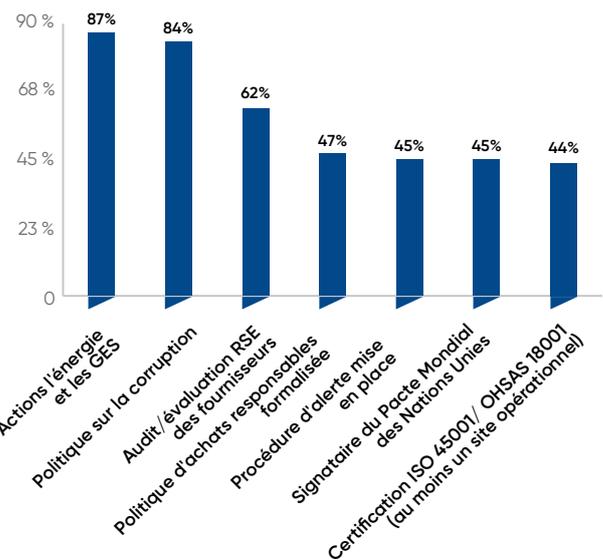
Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire Ecovadis (sélection d'actions)



En 2023, le nombre de fournisseurs menant des actions sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a augmenté par rapport à 2022. Dans le même temps, la proportion de fournisseurs dotés de politique anti-corruption est légèrement en baisse. Il faut également souligner que plus de la moitié des fournisseurs de Covivio déjà notés ont eux-mêmes recouru à des audits et ou évaluations de leurs fournisseurs sur les sujets RSE. Enfin, 47% des fournisseurs de Covivio ont une politique achats responsables et 45% sont signataires du Pacte Mondial.

La plateforme développée par EcoVadis permet de caractériser les performances par entreprise, taille d'entreprises, zone géographique et secteur d'activité. Par exemple, le graphe ci-après présente un certain nombre de réponses fournies par les fournisseurs de Covivio intervenant dans le secteur de la construction.

Focus construction – Réponses Ecovadis



Depuis 2015, Covivio est signataire de la **Charte Relations Fournisseurs Responsables** (RFR - initiative nationale portée par l'État). Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige n'a été instruit en 2023.

### 3.4.2.2 Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France et en Italie durant l'année 2023.

#### Accidentologie sur les développements et rénovations en France et en Italie en 2023

(Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	<b>507 000</b>
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	2
Nombre de jours d'arrêt de travail	97
Taux de fréquence des accidents	3,95
Taux de gravité	0,19

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (Statistiques de sinistralité 2021). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur trois chantiers français et un projet italien livrés ou en cours en 2023.

### 3.4.2.3 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

En 2020, une étude a été initiée visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. En effet, s'ils sont 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 : locataires, 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 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

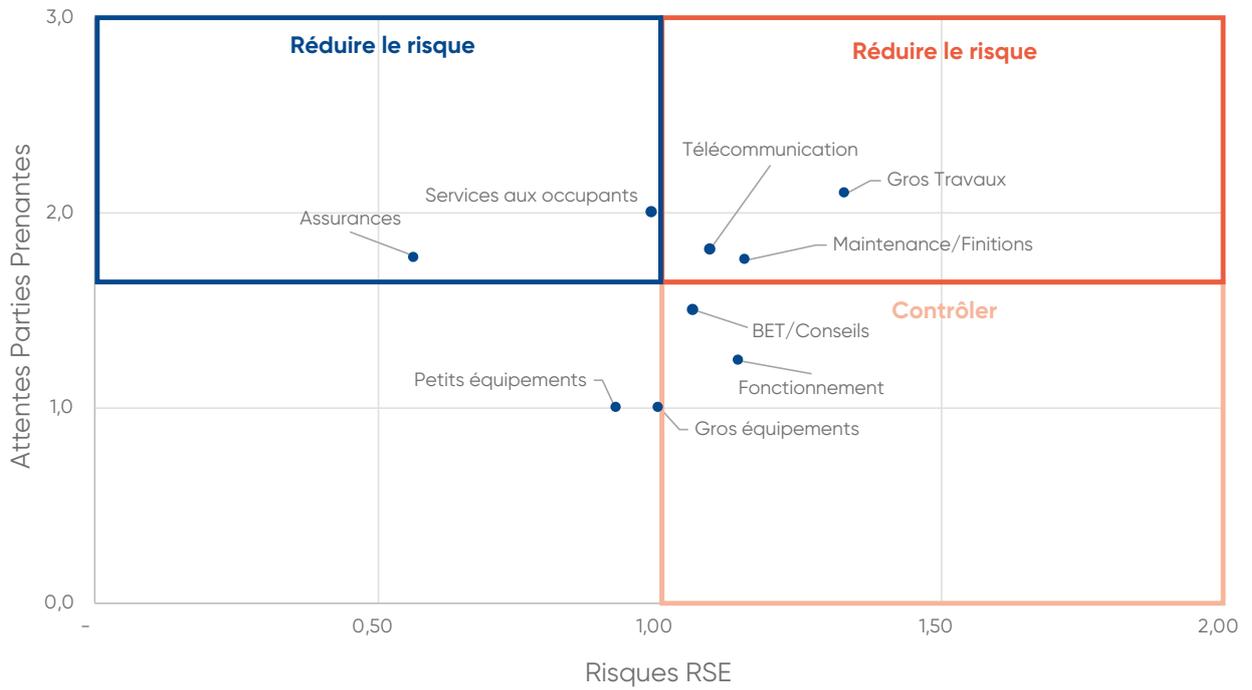
- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO<sub>2</sub>, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude permet d'ores et déjà 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**



### 3.4.3 Collaboration avec les clients

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 (3.2.3.1). 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 (3.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (3.4.2). 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.

#### 3.4.3.1 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Auprès de ses clients, actionnaires, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme.

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, et compte tenu de l'évolution rapide des modes de travail et des usages, Covivio s'attache à identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. La maîtrise complète de la chaîne immobilière, une logique servicielle et la conception d'un immobilier de plus en plus « sur mesure », permettent à Covivio d'enrichir continuellement le parcours client proposé et l'expérience utilisateurs au sein de ses immeubles.

Nourri de son expérience hôtelière et des retours de ses clients, Covivio décline l'offre servicielle proposée à ses clients autour de 5 thématiques :

- **Le bien-être et la santé** : L'ergonomie des immeubles Covivio est conçue à partir des critères les plus exigeants en matière d'espace, de gestion des flux, de mobilier. Le confort en matière de luminosité, l'acoustique, ou encore les ambiances olfactives favorisent la sérénité et la concentration, tout comme les rooftops, terrasses, serres et patios. Depuis 2023, des cabines Santé permettant des téléconsultations sont testées sur deux sites, complétant ainsi l'offre existante de services bien-être et santé.
- **La mobilité** : Le trajet en mobilité douce des utilisateurs est intégré dès la phase de conception des immeubles. La grande majorité des immeubles de Covivio est située dans des cœurs de ville ou des pôles très bien desservis. Quelques pas suffisent donc pour rejoindre le bus, le tramway, le métro ou la station de vélos en libre-service. Cette accessibilité incite les utilisateurs à privilégier les transports en commun ainsi que les mobilités douces et contribue à réduire l'empreinte carbone des clients et de Covivio. 97,8% des immeubles Covivio sont ainsi situés à moins de 500m des transports en communs ; l'objectif est de porter ce ratio à 100% d'ici 2025.
- **La restauration** : 90% des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio accueillent au moins une offre de restauration. Ces restaurants peuvent servir de 150 à 1000 couverts par jour, toujours avec le même niveau de qualité. Les prestataires sont sélectionnés selon des critères stricts : qualité et sérieux de leur politique RSE, et notamment de leur approvisionnement en produits frais et locaux, lutte contre le gaspillage alimentaire, et plus globalement qualité de l'expérience consommateurs-collaborateurs. En 2022, 85% des clients de Covivio se déclaraient « très/plutôt satisfaits » de la qualité des prestataires ainsi sélectionnés.

- **Certifications et labels** : 100% des immeubles de bureaux détenus en France sont certifiés sur le bâti et/ou l'exploitation avec différentes certifications telles que HQE, BREEAM et BBCA. Près de 80% des nouveaux projets bureaux en France sont le fruit de restructurations, ce qui évite l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. Les espaces végétalisés, le plus souvent possible en pleine terre, sont gérés selon une charte biodiversité intégrée au cahier des charges du bâtiment. Au total, 155 000m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux bénéficient du label BiodiverCity® ou EcoJardin. À noter également que, depuis fin 2023, Covivio teste le label BiodiverCity®Life sur 2 immeubles en exploitation. La politique RSE a été complétée en 2023 par le lancement du programme ECO-WATER sur le patrimoine Bureaux en France afin de réduire la consommation d'eau dans ces immeubles en luttant activement contre les fuites et en optimisant la gestion de l'eau au sein de nos immeubles.
- **Smart building** : La connectivité de nos immeubles est labellisée R2S ou Wirescore, les plus hauts standards en ce domaine. Les objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie au sens large sont intégrés à la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour assurer le confort d'utilisation des collaborateurs ou prestataires et réduire l'empreinte carbone via une utilisation plus rationnelle des ressources.

L'ADN partenarial de Covivio lui permet d'instaurer une relation de confiance avec ses parties prenantes et notamment ses clients. Covivio s'appuie également sur l'expérience de ses équipes pour répondre aux attentes des entreprises, qui souhaitent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leurs bailleurs. Chaque client dispose donc d'un interlocuteur unique, disponible et réactif pour répondre à ses questions et attentes. Sur le portefeuille Bureaux France par exemple, 94% des clients (enquête réalisée fin 2022) se déclarent satisfaits ou très satisfaits de la disponibilité des équipes de Covivio. Les collaborateurs des clients vivent désormais de plus en plus des expériences de travail « hybrides » et souhaitent vivre une expérience inspirante sur leurs lieux de travail, ce qui implique des espaces communs attractifs, flexibles, réversibles et évolutifs, ainsi que des services en constante évolution. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients, en s'appuyant aussi sur un ancrage fort dans l'écosystème local. L'offre de Pro-Working Wellio fait également partie intégrante de cette démarche, en proposant des espaces et des services flexibles à la carte ; elle permet à Covivio de proposer des offres hybrides à ses clients, en combinant les formats contractuels et serviciels. Plus généralement, les espaces et services doivent donner un sens et une valeur ajoutée à la présence au bureau. Covivio accompagne également ses clients pour identifier les points d'amélioration, optimiser l'offre existante, imaginer de nouvelles solutions, et intégrer les nouvelles réglementations et enjeux tels que le décret tertiaire en France et les mesures de sobriété énergétique. Covivio accompagne ses clients et prestataires en communiquant très en amont de la mise en œuvre de ces réglementations et en proposant des dispositifs d'accompagnement, de déploiement et des propositions d'actions pertinentes.

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1 300 utilisateurs finaux, afin de définir au mieux l'offre de services à décliner dans ses immeubles. Cette enquête a été renouvelée fin 2022 auprès de collaborateurs de plus de 265 clients Covivio et Wellio en France et en Italie, pour analyser finement leurs nouvelles habitudes de travail, s'assurer de la pertinence des espaces et services à leur disposition et faire ensuite évoluer l'offre de manière ciblée.

Depuis 2022, une approche commune de mesure de la satisfaction client au niveau Européen a été structurée :

- 1) des **enquêtes Flash** qui permettent, sur la base de questionnaires très courts, de mesurer au fil de l'eau le niveau de satisfaction des clients, notamment à l'occasion des entrées dans les lieux et de la préparation des comités annuels
- 2) une **enquête auprès des décideurs** menée tous les 2 ans
- 3) une **enquête auprès des collaborateurs des clients**, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services ainsi que l'évolution de leurs attentes. Cette étude est menée tous les 2 ans.

L'enquête auprès des décideurs est intercalée avec celle auprès des collaborateurs, permettant d'avoir chaque année un retour des clients et ainsi alimenter de manière continue des évolutions de l'offre servicielle.

Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière. La dernière enquête globale menée à l'échelle de l'ensemble du portefeuille bureaux en Europe a révélé un taux de satisfaction de 3,9/5, se situant bien au dessus de l'indice Kingsley.

Au-delà de ces études, les comités de partenariat et les rencontres annuelles avec les clients, dans le cadre de la procédure budgétaire et des mesures RSE, restent un moyen privilégié pour les équipes de comprendre les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités avec les clients ont lieu au minimum deux fois par an en France, pour l'ensemble des immeubles. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients des espaces Wellio. Ils représentent une base de clientèle de plus de 300 clients en France.

En Allemagne, Covivio Immobilien se place également au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique à la disposition des locataires, notamment pour faire état d'une demande ou d'un dysfonctionnement relatif à leur logement. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les meilleurs délais. En 2019, une application digitale a été déployée auprès des locataires allemands, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne.

Pour la sixième année consécutive, le magazine économique FOCUS-MONEY a analysé les pratiques des principales sociétés de logement en Allemagne. Dans une étude en ligne, réalisée en 2023, 1 900 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec les services de leur propriétaire au cours des 24 derniers mois. Covivio s'est ainsi placé parmi les sept premiers bailleurs de l'évaluation globale (dont quatre sociétés publiques) en obtenant la note globale « Très bien ». Dans les six catégories examinées, un total de 32 caractéristiques a été évalué : "aide équitable aux locataires", "service équitable aux locataires", "coûts de location équitables", "propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables", "durabilité" et "service de logement équitable". L'accent a été mis en particulier sur les points forts que sont l'état et l'équipement des appartements, notamment en termes d'accessibilité, la facilité à contacter le service client Covivio et le niveau approprié des loyers. Ce trophée récompense la stratégie de Covivio fondée sur l'orientation clients. Covivio

organise également, de façon régulière, des rendez-vous avec ses clients et prospects afin d'échanger avec eux sur leurs problématiques et leurs retours d'expérience. Ces rendez-vous sont essentiels à Covivio afin de nourrir ses réflexions et mieux définir son offre servicielle.

### 3.4.3.2 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 (3.3). « 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 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerces 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 (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluses dans tous les baux.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement. Il est disponible sur le site internet ([www.covivio.immo/mieterhandbuch/](http://www.covivio.immo/mieterhandbuch/)). Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les locataires 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 propres clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

#### Covivio Immobilien accompagne ses locataires pour réduire leurs consommations d'énergie

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires, en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie du Nord-Westphalie <sup>(1)</sup>. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu être conseillés sur les moyens aisés de réduire leur consommation d'électricité à la maison. En leur proposant le prêt d'un compteur électrique, les locataires ont ainsi pu évaluer leur propre consommation par rapport à des valeurs moyennes et interpréter correctement les informations énergétiques sur les nouveaux appareils.

(1) <https://www.covivio.immo/press/covivio-und-verbraucherzentrale-nrw-in-oberhausen-strom-sparen-leicht-gemacht/>

### 3.4.3.3 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 certains de leurs 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.

Une démarche qui se déploie dans ses 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.

Par exemple, Pablo Valbuena, artiste espagnol qui vit et travaille dans le sud de la France, a réalisé à Paris 17 pour l'immeuble Stream Building développé par Covivio, une œuvre monumentale nommée « Modulation ». S'inspirant de la trame structurelle modulaire de Stream Building, bâtiment mixte et vertueux, l'artiste a créé une installation lumineuse se transformant en temps réel grâce à un algorithme. L'exosquelette en bois de la façade devient ainsi un écran tridimensionnel grandeur nature dont les pixels sont des électrodes lumineuses alimentées par les panneaux solaires de l'immeuble. Modulation a été pensée comme une horloge publique, marquant le changement de saison. Chaque jour, son rythme s'adapte au cycle solaire, en fonction du lever et du coucher du soleil.

Autre exemple, l'œuvre d'art "Days" est une peinture murale conçue pour Wellio Duomo à Milan par l'artiste prometteuse Lorenza Longhi, qui a remporté le prix Covivio dans la catégorie réservée aux artistes émergents, lors de la foire Miart 2023. L'œuvre évoque le slogan "*Incredibly Global, Incredibly Private*", tiré d'une publicité des années 1990. Le texte, isolé de son contexte d'origine, remet en question la nature même du bâtiment dans lequel se trouve l'œuvre, et la manière dont les limites de notre espace privé se transforment et s'entremêlent avec les sphères du travail.

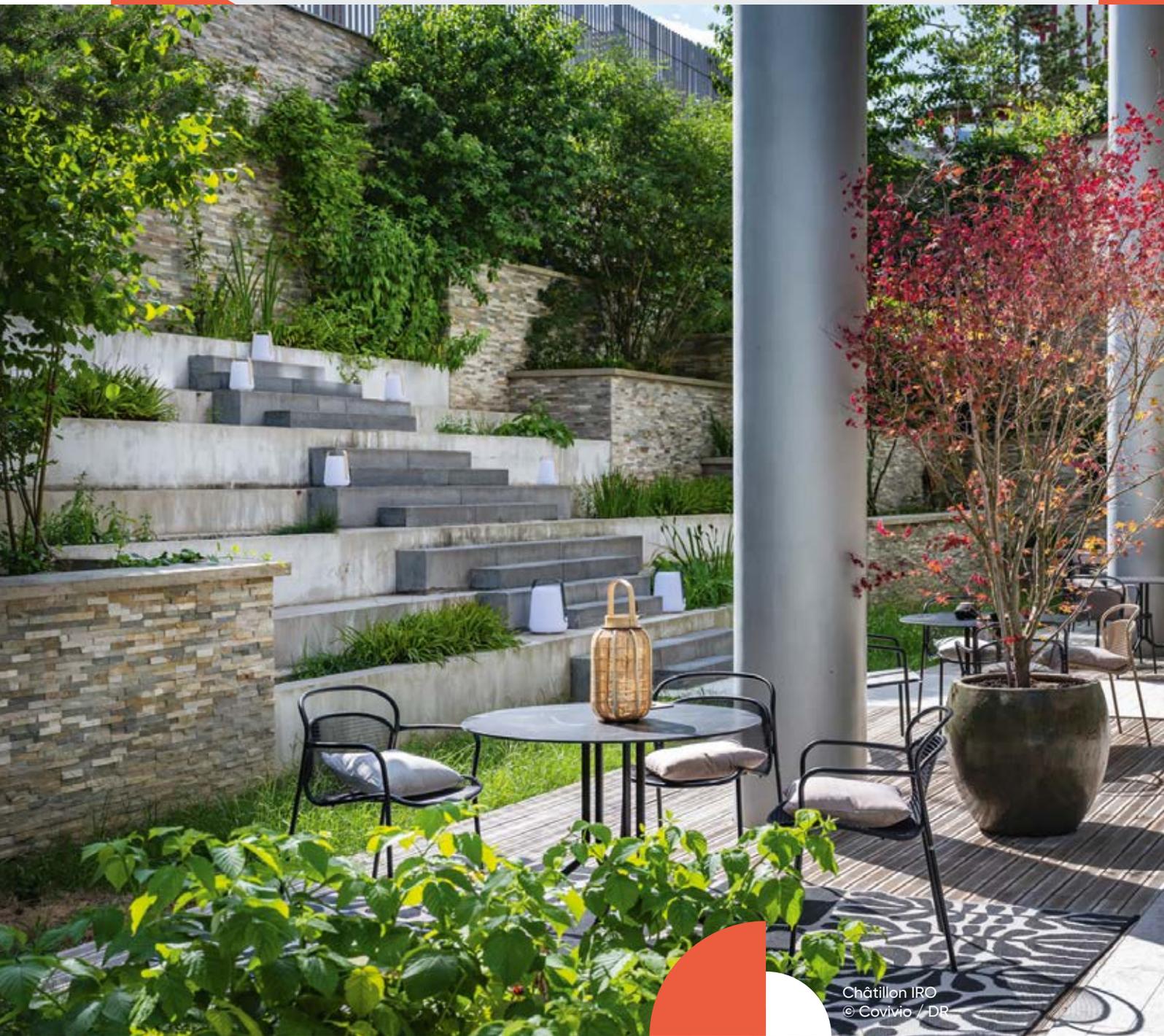
#### Covivio, soutien à la création et à la diffusion artistiques dans les territoires

Dans le cadre de la consultation artistique menée pour son futur siège social parisien, Covivio a collaboré avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Paris IDF (DRAC). Chargée de conduire la politique culturelle de l'État dans la région et les départements qui la composent, la DRAC a en effet accompagné Covivio dans le sourcing d'une dizaine d'artistes nationaux dont les profils, les univers et les inspirations pouvaient correspondre au concept des lieux. Un soutien de qualité et constructif qui a permis à Covivio d'identifier des talents émergents en lien avec le territoire francilien.

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<sup>ème</sup> et Clichy à l'occasion d'un parcours artistique entre les deux villes « Invasion Périphérique » 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 événement 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 et apprécié par le grand public.





Châtillon IRO  
© Covivio / DR



# Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur

Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2023)	109
3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio	110
3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs	122

## 3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur

**Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel.**

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel. Identifié comme risque RSE majeur à l'issue de la cartographie des risques réalisée chez Covivio, l'enjeu « Compétences/ Attractivité/Diversité » 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 (3.5.1). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques viennent compléter cet exposé dans la section 3.5.2.

Dans un contexte macro-économique difficile pour le secteur immobilier, l'année 2023 a été marquée par un fort engagement des équipes au service de la performance du groupe. La valorisation d'un capital humain à l'échelle européenne s'ancre toujours davantage dans le partage et l'alignement des bonnes pratiques en Allemagne, en France et en Italie. Le Baromètre Engagement, mené tous les deux ans par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens, témoigne dans son édition 2023 (taux de participation significatif de 83%) à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun.

### Baromètre Engagement : focus sur les principaux résultats européens

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 maintenus 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.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action 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.

Au 31 décembre 2023, Covivio emploie 1 040 personnes (1 054 en 2022) : 303 en France (309 en 2022), 101 en Italie (104 en 2022), 632 en Allemagne (637 en 2022), 3 collaboratrices au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 1 036 salariés implantés dans les principaux pays du groupe : l'Allemagne, la France et l'Italie (les collaboratrices luxembourgeoises et espagnole étant opérationnellement rattachées à ces entités principales).

Situés exclusivement sur le territoire de l'Union européenne, les salariés de Covivio bénéficient d'un modèle social favorable issu du Welfare state. 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, sous l'impulsion des nations fondatrices que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, définit des minima garantissant la protection des travailleurs sur son sol, et dans lesquels Covivio s'inscrit, en les améliorant.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. 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 à l'échelle européenne.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2023 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2024 en France, en Allemagne, ou en Italie.

#### Une gouvernance RH au niveau européen

Chaque plate-forme locale dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Des règles et ambitions communes sont néanmoins définies au niveau du Groupe, 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. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur général, du Directeur général délégué, du Secrétaire général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

### Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2023)

1 036

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

#### RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

93,2%

DE SALARIÉS EN CDI

15

MOBILITÉS INTERNES

88%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS  
EN EUROPE

26

PARTICIPANTES  
AU PROGRAMME EX-AEQUO

4,2%

D'ÉTUDIANTS  
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS  
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

85

RECRUTEMENTS EN CDI

### 3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio

Covivio 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, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen tout en maintenant une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Economique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

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.

#### 3.5.1.1 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

##### 3.5.1.1.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

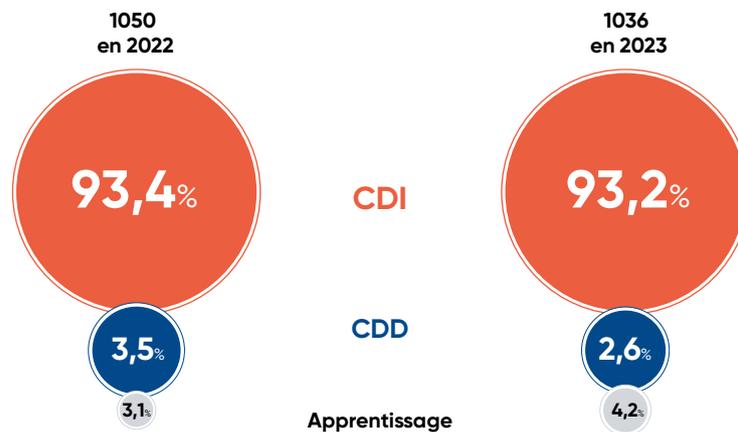
L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2022 (-1,33%), avec au total 1 036 collaborateurs au 31 décembre 2023, contre 1 050 à fin 2022.

En 2023, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (0,7% au 31 décembre). En Italie, la part des CDD est également très faible (moins de 1% à fin 2023), après une année 2022 qui avait vu un recours plus significatif aux contrats courts en raison d'un surcroît de charge de travail lié au déploiement de SAP. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2022 (3,8% de l'effectif au 31/12/2023 contre 4,6% fin 2022). La part des CDI se

stabilise ainsi à un haut niveau (93,2% de l'effectif total à fin 2023), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du groupe.

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. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays. Le processus de recrutement au niveau groupe fait l'objet d'une attention soutenue et vise à évaluer les compétences professionnelles et la personnalité du candidat. Ainsi, managers et RH travaillent main dans la main afin d'aboutir au recrutement de la ressource la plus pertinente.

#### Évolution du nombre de collaborateurs



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. En France et en Italie, un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du groupe en matière d'intégration européenne. En Allemagne, le niveau d'anglais est évalué à l'oral pendant le processus de recrutement pour les postes exposés à l'Europe. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux

candidats français et italiens 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. En 2023, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment via la publication d'une page LinkedIn dédiée au marché allemand, et par la diffusion d'une campagne vidéo valorisant la qualité de vie au travail offerte par la société, également illustrée par l'obtention du prix *Top Company 2023* remis par le réseau social Kununu.

Les étapes du processus de recrutement ont été harmonisées au niveau européen :



En 2023, Covivio a réalisé 85 embauches en CDI, dont 24 créations de postes (contre 46 en 2022). Après une année 2022 riche en embauches liées à de nouvelles activités (coworking, développement résidentiel en France, Bureaux en Allemagne), les recrutements 2023 ont consisté à remplacer les départs et à consolider les expertises existantes dans les métiers Corporate et financiers en particulier.

Ainsi, un nouveau directeur des Comptabilités et Consolidation basé en France a rejoint Covivio, ainsi qu'un responsable comptable, un contrôleur financier senior et un consolideur. La direction Bureaux France a également accueilli un nouveau Responsable administratif et financier. En Italie, la direction financière a été renforcée temporairement pour accompagner le projet SAP, et un contrat temporaire conclu en 2022 pour cette même raison a été pérennisé en 2023.

Côté immobilier de bureaux, en Italie, ont été créés en CDI deux postes d'asset managers intégrant désormais une nécessaire dimension environnementale, et un poste de développement immobilier (ces embauches sont la pérennisation de renforts temporaires effectués précédemment). En France, le décalage de certains projets de développement Bureaux a conduit Covivio à ajuster son effectif en temps réel, dans l'attente d'une relance opérationnelle. Ce sont ainsi quatre départs volontaires de responsables et directeurs de projets qui n'ont pas été remplacés en 2023. Côté asset management, la réduction de la taille du patrimoine a également permis de ne pas remplacer un départ. En revanche, les équipes opérationnelles d'exploitation des bureaux en coworking ont continué à recruter, dans un contexte de fort *turnover* sur le marché.

En Allemagne, l'année 2023 a été marquée par la montée en puissance d'une équipe Bureaux spécialisée, afin d'accompagner la conception de bureaux alliant flexibilité, services et performance. 35% des créations de postes en Allemagne l'ont été sur l'activité Bureaux, à la fois en développement immobilier (projet Alexanderplatz notamment), en asset management, et en commercialisation et marketing produit. Le *turnover* sur les fonctions de développement immobilier résidentiel s'est maintenu à haut niveau, en particulier à Berlin. 65% des départs en Allemagne concernent les équipes berlinoises, ce qui est lié à une forte pénurie d'expertise dans ce bassin d'emploi.

Dans chaque pays du groupe, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier pendant la période d'intégration. A 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.). En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module *e-learning* « 120 minutes pour comprendre l'immobilier », un programme de parrainage appelé *Buddy Program*, 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. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première

semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Une journée d'intégration sera programmée à partir de 2024. Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel sont régulièrement organisées. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du groupe.

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. Une 4ème vague d'ambassadeurs a été lancée au niveau européen en 2023. Toutes promotions confondues, 68 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).

### 3.5.1.2 Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du *turn-over*

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio confirme sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (près de 30% des recrutements en CDI à l'échelle du groupe et 40% en France) et en apprentissage, et une forte activité de notoriété auprès des écoles et étudiants. En France, Covivio a participé en 2023 à 4 forums physiques (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC), un forum virtuel consacré à l'alternance avec la plateforme *Jobteaser*, et a poursuivi son partenariat spécifique avec l'ESTP, permettant au groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (*sponsoring* du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenariales.

En Italie, Covivio a participé aux forums organisés à Milan par Politecnico et l'Università Bocconi, et anime des événements tels qu'une table ronde sur les métiers de l'immobilier, ou une étude de cas visant à développer les *soft skills* des étudiants de Politecnico. En Allemagne, Covivio approfondit ses partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam/Cottbus), et IU (*University in Essen*), et se fait connaître via la plate-forme *Uni-Now*, application déployée au sein des universités allemandes. Un nouveau partenariat a également vu le jour avec Fachhochschule Bouchum, afin de leur permettre de travailler chez Covivio durant leurs études. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne en 2023 le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Les équipes RH des trois pays ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur. En Allemagne, des étudiants ont visité le site d'Alexanderplatz et en France, Covivio a accueilli la promotion Master Management Immobilier (MMI) de l'ESSEC, dont Christophe Kullmann est le parrain, pour sa cérémonie de remise de diplômes.

Le *Graduate Program* européen lancé en 2020 s'est poursuivi en 2023 avec le recrutement d'une collaboratrice. Les jeunes intégrés en *Graduate Program* bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de trois rotations, dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne. A l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 16,6% des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du groupe. Aux 43 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2023 se sont ajoutés, au fil de l'année, 16 stagiaires sous convention en France, 4 stagiaires en Allemagne auxquels s'ajoutent 91 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Des étudiants sont également embauchés en France dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été (6 en 2023). En France, 2 collaborateurs en alternance ou en stage ont été recrutés en CDI. En Allemagne, 4 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2023 ont été embauchés en CDD.

Chacun de ces étudiants se voit systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et est suivi tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Une journée d'intégration spécifique aux alternants a été organisée en France en 2023, en présence de représentants du Comité de direction. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a de nouveau bénéficié en 2023 de la labellisation « *Happy trainees* » délivrée par l'organisme *Choose my company*, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis présents en 2022. Avec un taux de recommandation de 96,8% et une note globale de 82,2/100 (4,4/5 en 2022), Covivio a obtenu la labellisation pour la cinquième année consécutive.

Le turnover des départs CDI atteint 11,2% au niveau du groupe fin 2023 (en baisse d'un point par rapport à 2022). Il reste élevé au regard des taux historiques de Covivio, mais n'est pas un phénomène spécifique si on observe de manière plus globale le marché de l'emploi. Selon la DARES (Ministère du Travail), en France, plus de 510.000 salariés en CDI ont démissionné au dernier trimestre 2023, volume en augmentation par rapport aux années précédentes. Le *turnover* de Covivio, en baisse sur 2023, doit donc être relativisé (à titre de comparaison, le *turnover* moyen en France tous secteurs confondus s'élevait en 2022 à 15% selon l'INSEE, et à 23% au niveau mondial).

Le *turnover* des départs CDI en France s'élève à 10,9%. Le *turnover* des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 5,3%. En Italie, le *turnover* s'établit à 7%. En Allemagne, cet indicateur est en léger retrait et s'établit à 12,1%. Le risque de rétention est moins prégnant en 2023, lié aux difficultés des acteurs immobiliers face à la crise et au ralentissement des politiques d'embauche. Le risque reste néanmoins identifié dans la cartographie des risques RSE ; il a été adressé par une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. infra la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération (3.5.1.3.2.) et de qualité de vie au travail (3.5.1.4.). L'objectif est de maintenir le *turnover* des départs CDI en deçà de 12% en 2024, et de viser un *turnover* à 10% à horizon 2027.

### 3.5.1.2 Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, l'anglais est un axe prioritaire au sein du plan de formation à l'échelle du groupe. 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.

Top 3 des formations dispensées en Europe en 2023

- (1) Efficacité professionnelle et gestion du temps (164 collaborateurs soit 16% de l'effectif)
- (2) Communication interpersonnelle et gestion des conflits (172 collaborateurs soit 16% de l'effectif)
- (3) Langues (111 collaborateurs soit 10% de l'effectif)

#### 3.5.1.2.1 Une politique de formation en appui de la stratégie

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit deux objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.); accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, l'appropriation des outils digitaux ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées 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.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne.

**2,5 %** de la masse salariale du groupe ont été consacrés à la formation en Europe en 2023.

Cet investissement s'incarne dans le taux de formation des collaborateurs qui passe de 73% en 2022 à 77% en 2023, dépassant ainsi largement les objectifs de Covivio en matière de formation. En France, 78% des salariés (soit 236 collaborateurs) ont reçu une formation au cours de l'année 2023, dépassant l'objectif de 70% fixé en 2020. Le temps de formation moyen à l'échelle européenne est de 22h (18h pour la France, 26h pour l'Italie et 24h pour l'Allemagne).

**Covivio a pour objectif de former a minima un collaborateur sur deux en Europe chaque année.**

A l'échelle du groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, *Covivio for Climate*, *Ex Aequo* par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques. Au total 109 collaborateurs ont suivi une formation en Anglais, soit plus de 11% de l'effectif permanent.

Les formations métiers et les formations permettant aux collaborateurs de développer leurs compétences comportementales et leur *leadership* ont également été mises à l'honneur cette année. En France et en Italie, est mis à disposition des collaborateurs un programme de *coaching* individuel en partenariat avec *Coachhub*. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant une période de 3 ou 6 mois par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son *coach* sur la plateforme *Coachhub* et débiter son *coaching*. En 2023, *Coachhub* a ainsi accompagné 6 collaborateurs français et 6 collaborateurs italiens.

#### Développement du *Leadership* en Allemagne

En 2023, 76 *managers* allemands ont bénéficié du programme de développement du *Leadership* lancé en 2022, qui a pour vocation de créer un socle de compétences communes et de partager des outils et grilles de lecture, notamment sur le travail agile ou les nouvelles générations.

Le programme se compose de six modules répartis sur huit journées, en présentiel et en ligne. Chaque *manager* a ainsi participé à 65 heures de formation, sur les principes de *leadership* et la communication, la gestion des conflits, la gestion du changement, le feedback, la connaissance de soi et la capacité à diriger des équipes.

Au cœur de l'enjeu de développement et de rétention des talents, les *managers* allemands ont été sensibilisés aux défis apportés par le changement démographique, avec l'apparition d'une nouvelle génération sur le marché du travail, mais aussi les impacts probables de l'intelligence artificielle.

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365, baptisé *Covivio Academy*. D'abord mise en œuvre en Allemagne en 2022, cette plateforme alimentée par la DRH propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Tous les collaborateurs européens ont désormais accès à cette solution. L'alimentation de la plate-forme se poursuivra en 2024, afin de développer l'accès à la formation en libre-service et de permettre l'auto-formation de tous les collaborateurs. LMS 365 permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP), et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la *compliance*.

Des formations métiers ont été dispensées dans les trois pays. Elles visaient en particulier à approfondir l'expertise des équipes en immobilier (fondamentaux économiques et financiers de marchés immobiliers, performance de l'immobilier hôtelier, construction et réhabilitation d'opérations immobilières), en finance (actualité comptable et fiscale, financement des actifs immobiliers), et en maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, ou encore Office 365). En Italie, trois *managers* et experts clés ont suivi des formations de haut niveau dispensées par les universités *Bocconi* et *Luiss*, par exemple sur la valorisation des actifs et le financement.

Les formations liées aux évolutions réglementaires en matière d'environnement développées en 2022 se sont poursuivies en 2023 dans le cadre du projet *C4C (Covivio For Climate)* (3.5.2.3.).

Dans une logique de rétention des talents et de développement de l'employabilité, *Covivio* propose des formations certifiantes à ses collaborateurs. En France, un catalogue recensant toutes les formations disponibles est actualisé chaque année. En 2023, un collaborateur a souhaité acquérir la qualification de *Chartered Surveyor* délivrée par l'organisation internationale *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*. Au terme du processus d'accréditation, qui nécessite références et formations, le titulaire rejoint un réseau de professionnels dans plus de 146 pays et obtient une reconnaissance officielle de son professionnalisme et de ses compétences propres au secteur immobilier.

Dans le respect de la loi Hoguet obligeant certains professionnels de l'immobilier à se former, les titulaires des cartes professionnelles soumis à l'obligation de formation réalisent 42 heures de formation sur 3 ans. En France, 29 personnes sont concernées par cette obligation.

#### 3.5.1.2.2 Une gestion des carrières intégrée et dynamique

En cohérence avec la cartographie des risques et dans la lignée du séminaire européen organisé en 2021 ayant donné naissance à un plan d'action RH en faveur de l'attractivité et le développement des talents, la politique RH a mis l'accent sur un accompagnement de carrière personnalisé auprès des collaborateurs du groupe.

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de *Covivio* s'incarne en France dans les *People Reviews*, 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 Direction de rattachement. En Italie, une *People review* des collaborateurs de moins de 35 ans a été menée pour la première fois en 2023 par le Comité de Direction, donnant lieu à la définition de plans d'actions individuels. En Allemagne, une *Talent Review* de 34 collaborateurs, animée par la DRH Allemagne en 2022, en présence des directeurs de département, avait permis d'identifier les axes de développement et les actions à mettre en place afin d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur gestion de carrière. Ce plan d'action a fait l'objet d'un suivi en 2023.

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.

#### Au niveau européen, 96% des collaborateurs ont bénéficié d'un entretien annuel de performance.

En France, 98,2% des salariés français présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

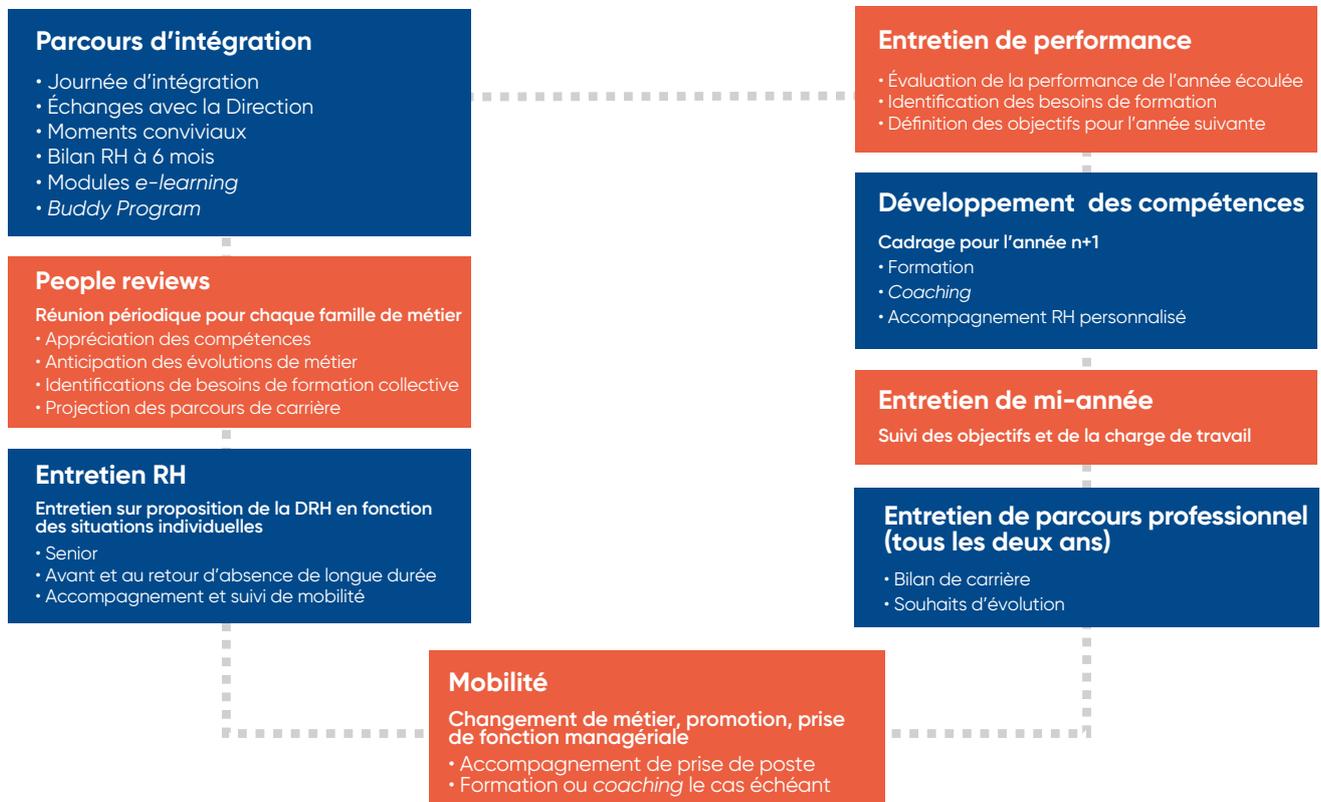
En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution. Ils concernent la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2023, 94% des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (96% en 2023 versus 69,6% en 2022). À l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins de développement et les souhaits de formation de chacun. En 2023, les instances représentatives du personnel allemand ont validé la pérennisation de cet entretien, qui devient un rendez-vous incontournable de l'année, pour évaluer les performances mais également pour échanger sur la collaboration au sein de l'équipe et son efficacité.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du groupe. En 2023, 15 mobilités ont eu lieu au sein du groupe : 6 en France, 1 en Italie et 8 en Allemagne.

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.

### LES MOMENTS ET DISPOSITIFS CLÉS DE LA GESTION DE CARRIÈRE



### 3.5.1.3 Retenir les talents

#### 3.5.1.3.1 Favoriser l'équilibre vie personnelle / vie professionnelle

Depuis 2020 et la crise sanitaire, l'intégration du télétravail dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Chez Covivio, le télétravail était pratiqué en France depuis 2017 à raison d'une journée par semaine, et un accord signé en 2021 en a étendu la pratique à deux jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur éligible en France (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler deux jours par semaine, positionnés librement par le collaborateur, avec un délai de prévenance de deux jours ouvrés, depuis le lieu de son choix pourvu qu'il se trouve sur le territoire de l'Union Européenne. Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de six mois d'ancienneté.

En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine. En Allemagne, la direction et les instances représentatives du personnel ont décidé en 2023 de porter à deux jours par semaine la possibilité de télétravailler, cette décision s'appliquant jusqu'à la renégociation de l'accord collectif sur le télétravail prévue en 2025. En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 euros) est accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.).

#### Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place.

Les entretiens menés avec la Direction des Ressources Humaines ou avec le management permettent également à certains collaborateurs d'identifier les contraintes de leur vie personnelle pouvant avoir un impact sur leur vie professionnelle, et en particulier les problématiques liées à la charge régulière ou permanente de parents en perte d'autonomie. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail. 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) ; il 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.

Cet accord s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission ad hoc, composée des élus de la CSSCT, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie 4 fois en 2023)
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psycho-sociaux.

#### Droit à la déconnexion et bon usage des outils numériques de communication

En vue de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle, une charte de bonnes pratiques a été remise à tous. Il y est notamment rappelé la nécessité de s'interroger sur le moment opportun pour adresser un *e-mail*, un message de type *chat*, ou un appel téléphonique, et de ne pas solliciter de réponse immédiate sauf si cela est indispensable et relevant d'une situation d'urgence. Un message d'information a été intégré dans la signature des *e-mails* : « Covivio s'engage en faveur du droit à la déconnexion. Si vous recevez cet *e-mail* en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement ».

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. En Italie, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée tous les ans, selon dix indicateurs fixés par la loi, et débattue par une instance composée de l'employeur, du médecin du travail, et des représentants du personnel ; au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Soucieuse d'accompagner les collaborateurs dans leur équilibre vie professionnelle/vie personnelle, la DRH France a mis en place deux nouveaux dispositifs en janvier 2022 :

- un dispositif de réservation de berceaux en crèche inter-entreprises sur l'ensemble du territoire national, en s'associant aux Petits Chaperons Rouges. Trois rythmes d'accueil sont possibles : régulier (hebdomadaire), occasionnel (par exemple lors des vacances scolaires) ou d'urgence. En 2023, 6 collaborateurs ont bénéficié d'un berceau à temps plein
- une aide personnalisée afin de soutenir les salariés aidants familiaux dans leurs démarches administratives, via un partenaire « Prev & Care », expert des services à la personne depuis 15 ans. Le salarié est assisté dans toutes ses démarches par un *Care Manager*, par exemple pour l'organisation de soins à domicile ou la constitution d'un dossier d'aide financière. Ce service à distance est disponible 6 jours sur 7 de 9h à 19h. En 2023, 7 collaborateurs ont bénéficié de ce service.

En Italie, les salariés bénéficient d'un remboursement d'une partie des frais engagés pour la garde d'enfant et engendrés dans le cadre de leur scolarité. Par ailleurs, les horaires de travail offrent une certaine flexibilité (arrivée entre 8h30 et 10h et départ entre 17h30 et 19h) afin de permettre aux collaborateurs d'organiser leur vie personnelle et familiale. La DRH italienne accompagne les salariés dans leurs démarches administratives liées à la prise d'un congé maternité ou à une absence pour maladie.

En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété, avant l'accouchement, d'un congé pathologique de 14 jours. Covivio maintient le salaire des femmes à 100% pendant toute la durée de leur congé maternité. Depuis juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours et Covivio maintient à 100% le salaire des hommes concernés 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 sein de Covivio 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. En Allemagne, un dispositif nommé BUK<sup>(1)</sup> permet de concilier vie familiale et vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs dans leurs recherches de solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale, sous l'impulsion notamment d'une membre du Conseil d'Administration de Covivio, Daniela Schwarzer qui est notamment intervenue en Comité RSE pour présenter les enjeux propres à la culture et des exemples d'initiatives à conduire. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. Tous les salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans. Pendant les périodes de vacances scolaires, les bureaux allemands accueillent régulièrement les enfants des collaborateurs dans une ambiance conviviale et leur propose jeux et activités. Un groupe de travail a été lancé en 2023 afin de travailler sur la mise en place de nouveaux outils en faveur de l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, dans le cadre de la parentalité notamment.

### 3.5.1.3.2 Rémunérer les performances et faire face à l'inflation

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, le programme de rémunération du groupe tend vers le meilleur équilibre possible et prend en compte à la fois les performances individuelles et collectives, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, et l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif.

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du groupe. En France, tous les collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 73% des effectifs en 2023.

En Allemagne, un modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, rejoignant ainsi la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2023, 73% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2023, 99% de l'effectif étaient couverts par l'un de ces deux accords collectifs (seuls six managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

(1) Betriebliche unterstützte Kinderbetreuung - Garde d'enfants financée par l'entreprise

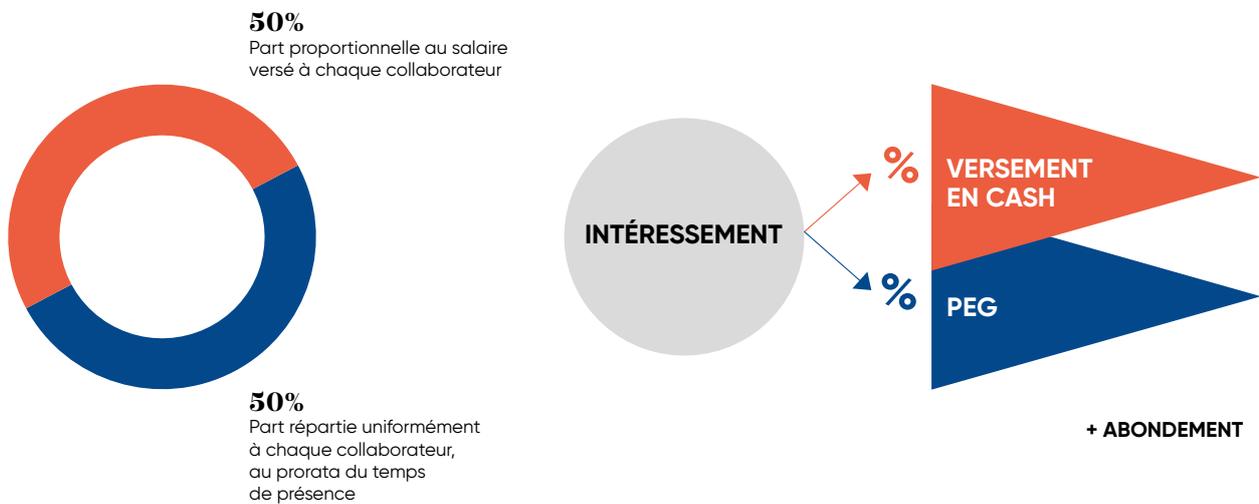
### Un dispositif d'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant aux entreprises d'intéresser les salariés aux résultats de l'entreprise, régi par accord collectif négocié et signé avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (équivalant à 9% en moyenne de la rémunération annuelle) dans un Plan d'épargne entreprise, en numéraire ou en titres Covivio, et bénéficier d'un abondement de l'entreprise.

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2022, un intéressement moyen représentant 8,55% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2023. 88% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe, et 81% ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2023, au niveau européen, 50,5% (vs 51,2% en 2022) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

### Répartition de l'intéressement



Dans les trois pays, des mesures pour lutter contre l'inflation ont été mises en place. En France, une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros a été versée à tous les collaborateurs éligibles en décembre 2023. En Italie, une prime de 2 000 euros a été versée sous forme de bons d'achat. En Allemagne, afin de soutenir les salariés face à l'inflation, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour les collaborateurs travaillant à temps plein a été versée en 2023 (une partie de ce montant est versée mensuellement), et cette aide face à l'inflation est reconduite pour 2024.

En Italie, depuis décembre 2022, les salariés bénéficient de réductions sur les dépenses liées à la garde d'enfant, aux frais

scolaires, au transport et disposent de bons d'achat pour les activités culturelles (cinéma, concerts, musées etc.). Cette mesure est d'ores et déjà reconduite pour 2024.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. En France, les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français signent leur courriel d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique. Le Bilan annuel de rémunération de chaque salarié est désormais informatisé et la France, à la suite de l'Allemagne en 2022, a dématérialisé en 2023 l'intégralité des dossiers du personnel.

### 3.5.1.4 Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie au travail

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.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe (en France et en Allemagne) ou la prévention des cancers de la peau, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculosquelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. Une salle de sport est prévue dans les aménagements des nouveaux locaux des équipes parisiennes, et sera fonctionnelle dès mars 2024.

En Italie, les espaces de travail à Rome et Milan ont été rénovés en 2022 afin d'améliorer le confort des collaborateurs. Les salles de réunion ont été agrandies et des cabines téléphoniques ont été installées, permettant ainsi à chacun de s'isoler lors des réunions. En France, Covivio a travaillé tout au long de 2023 aux aménagements de son futur site parisien (déménagement prévu en février 2024), en lien avec les instances représentatives du personnel et un groupe de travail « miroir » composé de salariés représentatifs. En Allemagne, le restaurant d'entreprise a été rénové, et la proposition de restauration revue pour une meilleure qualité gustative et nutritionnelle.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 15% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST) en 2023 (48 collaborateurs). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0<sup>(1)</sup> pour l'ensemble des collaborateurs 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 2023 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. Pour favoriser une meilleure installation des collaborateurs en télétravail, Covivio finance l'équipement du domicile (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans un maximum de 100 euros. En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le groupe des "secouristes" déjà formés.

Plus généralement, la CSSCT<sup>(2)</sup> en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informées de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par

trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur. 100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

Aucun accident du travail n'a été enregistré en Italie en 2023. En France, deux des trois accidents dénombrés sont des accidents de trajet (entre le domicile et le lieu de travail), et le taux reste limité à 1%. En Allemagne, le taux est très faible et se situe à 1,4%. À l'échelle du groupe, le taux d'accident du travail est de 1%. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,7% en France, 4,2% en Allemagne, et 1,7% en Italie, soit 3,5% au niveau du groupe (contre 4% en 2022). Les règles et équipements de sécurité sur chantiers sont définis dans les procédures selon les standards légaux en vigueur, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays. Aucun accident n'a été générateur de handicap et aucun décès n'a été reporté.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (90% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent ce dépassement. En Italie, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine. En Allemagne, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Le temps de travail est mesuré en Allemagne via un outil de comptabilisation et de suivi des temps, et les dépassements horaires sont rémunérés. En 2023, un accord collectif en Allemagne harmonise le nombre de jours de congés accordés aux collaborateurs (30 jours) et permet de convertir une partie de la rémunération variable en jours de congés supplémentaires, sur la base du volontariat, dans la limite de trois jours.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre avec succès quelques situations de conflits.

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie et ce pendant trois mois. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs couvre les frais médicaux de l'employé et des membres de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50% par Covivio, et le salaire des collaborateurs est maintenu à 100% durant les 6 premières semaines de maladie.

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

(2) CSSCT : Commission santé, sécurité et conditions de travail

### Créer du lien social en présentiel et en distanciel

En 2023, quatre *Covivio Talk* ont été organisés, permettant à la Direction de partager les résultats et ambitions du groupe avec l'ensemble des équipes, en plus de la *newsletter* européenne bimensuelle diffusée à tous les collaborateurs du groupe.

En France, des *Covivio Meeting* donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (bureau opéré, innovation, bâtiment bas carbone, biodiversité, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. En Allemagne, des discussions sont organisées en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses, et l'inscription est libre.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) font maintenant partie du quotidien en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique *Smart Working* basée sur la technologie mais maintenant l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

### Une année placée sous le signe de la qualité de vie au travail

En France, des sessions de formations pour lutter contre les RPS (risques psycho-sociaux) ont été déployées auprès de 125 participants en 2023. Elles sont partie intégrante d'un programme de formation en présentiel déployé en 2022 et 2023, dans le cadre de prévention prévu dans l'accord QVT signé en 2023, intégrant un module centré sur le droit à la déconnexion, ainsi que la diffusion d'un webinaire sur la gestion du stress, incluant un exercice de cohérence cardiaque (mise en phase du rythme du cœur et de la respiration) permettant une relaxation rapide. Covivio s'engage ainsi une nouvelle fois en faveur de la santé de ses équipes. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Les échanges avec des professionnels des RPS permettent aux salariés de prendre conscience de l'impact de leurs propres croyances, comportements et émotions sur eux-mêmes et sur les autres. Au total, plus de la moitié des collaborateurs a été formée aux RPS en 2022, et l'autre moitié a été formée en 2023.

En Allemagne, des formations liées au stress et à la résilience sont proposées aux salariés depuis 2021. Chaque manager est impliqué dans le déploiement de la formation auprès de son équipe. La gestion du temps est également une thématique abordée lors de ces formations.

### 3.5.1.5 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble 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, 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. Dans l'ensemble du groupe, 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 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning a été déployé fin 2023 auprès de tous les managers recruteurs. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

En Allemagne, Covivio est membre de la « *Charta der Vielfalt* »<sup>(1)</sup>, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

#### Égalité Hommes-Femmes

Signataire de la Charte de la Diversité<sup>(2)</sup> en 2010 et du Pacte Mondial<sup>(3)</sup> en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Huit membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2023. La note de Covivio sur l'Index Egalité Femmes Hommes est en 2023 de 95/100 (contre 91/100 en 2022). Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie depuis 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective. En Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité entre les hommes et les femmes.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 57,7% de femmes au 31 décembre 2023. L'équilibre femme/homme est presque parfait au sein de la population managériale : 49,3% des managers sont des femmes au 31 décembre 2023, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 50%. En Allemagne, les femmes représentent 47,3% de l'effectif et un tiers des managers sont des femmes (34,4% en 2023 contre

36,2% en 2022). En Italie, l'effectif est à 51% masculin, et les femmes représentent 50% des managers. Tout comme le Comité de direction français, le Comité de direction italien comprend 50% de femmes. En Allemagne, le Comité de direction est composé à 25% de femmes. A l'échelle du groupe, la part de femmes managers reste stable (42% des managers du groupe sont des femmes en 2023 contre 43,3% en 2022), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+20 points). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 30% de femmes.

#### Le Programme *Ex-Aequo* a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Afin d'accompagner la progression des femmes au sein du groupe, Covivio déploie, depuis 2017, le programme *Ex-Aequo*. Celui-ci 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. 26 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés à leur rôle. Cette formation a été dispensée par Gloria, partenaire sur les sujets égalité femme-homme.

Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. En Allemagne, où le nombre de *mentees* est important, des réunions sont organisées régulièrement dans une logique de récolte de feedback et d'amélioration du programme. La promotion lancée en 2023 se réunira à Paris pour un événement en présentiel en juin 2024.

Les *mentees* françaises de la promotion 2022 se sont vu proposer en 2023 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ces locaux.

A l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio meeting à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs. En deux parties, cet événement proposait tout d'abord de partager l'expérience de Chiara Montanari (ingénieur et première femme italienne nommée cheffe des expéditions dans des missions polaires) sur la manière, en tant que scientifique, cheffe d'équipe et femme, de prospérer sous la pression des incertitudes et des risques, puis d'entendre des témoignages de binômes *mentees-mentors* au sein des trois pays afin de lancer la nouvelle session de *mentoring*.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

(1) *Charta der Vielfalt - Für Diversity in der Arbeitswelt* ([charta-der-vielfalt.de](https://www.charta-der-vielfalt.de))

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

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

En 2023, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. 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 France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la Loi Travail 2017, et 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.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde d'enfants en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées. Les dispositifs participant à faire progresser l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle y compris des jeunes parents, sont détaillés en section 3.5.1.3.1.

## Handicap

A compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2023, Covivio emploie en France 1,6%, en Italie 4% et en Allemagne 5,5% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées, pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.).

### En 2023, Covivio signe une convention avec l'AGEFIPH.

En 2021, Covivio lançait sa première mission handicap. En 2023, cette première impulsion aboutit à la signature d'un partenariat avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées<sup>(1)</sup>, avec le soutien du Comité Social et Economique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

Des actions très concrètes ont été déployées en 2023 afin de poursuivre le travail de sensibilisation effectué depuis 2021 : publication d'articles sur la maladie de Parkinson, la sclérose en plaques, le cancer du sein et la santé mentale ; organisation de conférences sur les troubles musculosquelettiques et sur l'endométriose (en présence de la médecine du travail) ; 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).

Un travailleur handicapé a participé au « DuoDay » et a été intégré aux équipes IT le temps d'une journée, et l'équipe RH s'est mobilisée pour participer au 12e forum alternance de Tremplin handicap.

En Allemagne, dans le cadre de la Fondation, Covivio accompagne le projet « *Mädchen? Natürlich!* » (Fille ? Naturellement !) promouvant l'égalité femme-homme et la non-discrimination envers les personnes handicapées via l'organisation de colonies de vacances accueillant des jeunes filles en situation de handicap afin de les aider à développer leur confiance en elles.

En France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est notamment planifié pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. A la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

## Seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55ème 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 2023, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 48% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux 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. Six salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2023, soit 13% 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 Epargne-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.

## 3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (3.5.1), les sujets traités en 3.5.2. et 3.5.3 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

### 3.5.2.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. 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 : deux organisations syndicales sont représentées en 2023 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). En 2023, trois accords collectifs ont été signés : l'accord sur la Qualité de vie au Travail, un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur (cf. infra), et un accord sur la mise en œuvre du vote électronique lors des élections du CSE. 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'Etat et selon une procédure spécifique. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette même protection s'applique aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

#### Le Comité Social et Economique (CSE) en France

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel ; il siège depuis le 1er janvier 2020 et intègre, en plus des missions des anciens Comité d'Entreprise et CHSCT, celles des « Délégués du personnel », rendant ainsi plus lisible pour les collaborateurs leur représentation auprès de la Direction générale. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2023 ont eu lieu les élections du CSE qui siègera de 2023 à fin 2027. Organisée sur quatre jours, l'élection a fortement mobilisé l'effectif, avec un taux de participation de 70,6%.

En France, en 2023, lors des huit réunions du Comité Social et Economique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés lors de réunions ordinaires et extraordinaires sur la politique sociale et environnementale du groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment) et environnementaux. Dans le cadre de ces trois consultations, le Comité Social et Economique a rendu un avis favorable à l'unanimité.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2023, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites dans ce cadre, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros à tous les collaborateurs en décembre 2023.

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme c'est le cas en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2023, cinq accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord concernant la pérennisation des entretiens annuels, un accord passant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2025, un accord sur l'harmonisation des jours de congés et la possible transformation d'une partie de la rémunération variable en congés, un accord sur le suivi et la gestion du temps de travail, et un accord sur la mise en place de SAP.

En Italie, les représentants syndicaux ont été impliqués dans les activités suivantes : communication aux collaborateurs, partage des dates de fermetures de l'entreprise et partage des réglementations en matière de bien-être au travail avant toutes communications aux collaborateurs. Ils ont également participé aux deux réunions du comité Covid. Les réunions du comité Covid ont été moins nombreuses que l'année dernière car le contexte épidémiologique et réglementaire ne nécessitait pas de mesures d'intervention particulières, de sorte qu'en septembre 2023, le comité Covid a été clôturé. Enfin, comme chaque année, s'est tenue la réunion réglementaire entre le RLS (responsable de la sécurité des travailleurs – personne désignée au sein de Covivio), le représentant de la direction, le médecin du travail et le RSPP (responsable de la prévention et de la protection).

Covivio n'a pas été mis en cause ou condamné en 2023 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

### 3.5.2.2 Être exemplaire dans l'exercice des valeurs RSE

Covivio se veut exemplaire également dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale des différentes implantations accueillant ses équipes. Cette dynamique fait partie intégrante de la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

#### 3.5.2.2.1 « Covivio 4 Climate »

Pour aller plus loin et impliquer les collaborateurs dans une démarche de développement durable, le Groupe a lancé un nouveau projet transverse en 2022 : Covivio 4 Climate (C4C).

##### Un bilan carbone européen

La première étape de ce projet a consisté en la réalisation d'un bilan carbone complet sur toutes les émissions de gaz à effet de serre du scope corporate. Pour cet exercice, la méthode GHG Protocol a été retenue et le bilan a été élargi aux achats et aux services informatiques. Pour ce faire, de nombreux services ont été mobilisés et un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Au-delà des questions relatives à leurs déplacements domicile-travail, le questionnaire intégrait également une section écogestes au bureau et un espace de commentaires libres. Plus de trois quarts des collaborateurs ont répondu, montrant l'intérêt fort pour ces sujets.

Chaque collaborateur de Covivio émet en moyenne 5 750 teqCO<sub>2</sub> par an.

Les achats de biens et services représentent plus de 50% des émissions globales. L'achat de prestations de services représente la catégorie la plus importante, suivi par les services cloud (email et stockage) et la restauration. Les déplacements domicile-travail représentent 21% des émissions totales, avec de fortes disparités au sein du Groupe selon la localisation des sièges dans les trois pays. Enfin, la consommation énergétique des sièges sociaux est responsable de 14% des émissions totales du scope corporate.

##### Une feuille de route corporate coconstruite avec les collaborateurs du Groupe

A travers différentes étapes de sensibilisation et la constitution d'une équipe européenne d'ambassadeurs climat, une feuille de route a été élaborée en 2023 afin de se fixer de nouveaux objectifs sur le périmètre opérationnel du Groupe. Celle-ci a été soumise à validation du COMEX, lequel a retenu un total de 40 actions dont la responsabilité de mise en œuvre a été directement confiée à des collaborateurs impliqués sur les sujets en question. Ainsi, au total et depuis le lancement du projet, plus de 100 collaborateurs du groupe ont été impliqués.

A ce jour, 32% des actions ont déjà été réalisées dont :

- Une nouvelle politique européenne de voyages,
- Une campagne de sensibilisation pour une alimentation plus responsable en Italie,
- La mise en œuvre d'une politique zéro plastique en Allemagne.

Axe fort du projet, la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs a été assurée par différentes communications relatives aux avancées du projet mais aussi sur certains sujets plus spécifiques comme les déchets ou les déplacements. Par ailleurs, des Fresques du Climat avaient été organisées au début du projet d'une part pour l'ensemble des membres des trois Comités de Direction pays et d'autre part pour l'équipe d'ambassadeurs constituée pour chaque pays de représentants des trois grandes familles de métier (Corporate, Immobilier, Finance).

Enfin, un module de sensibilisation aux enjeux climatiques a été mis à disposition de l'ensemble des collaborateurs sur la plateforme Covivio Academy à l'occasion de la Semaine européenne du Développement Durable. Ce module reprend les principaux enjeux pour le secteur immobilier et les grands piliers de la stratégie climat en l'illustrant par des actions et initiatives déployées dans le groupe.

##### Fresque de la Biodiversité

A l'occasion de la journée internationale de la biodiversité, le 22 mai 2023, deux ateliers « Fresque de la Biodiversité » ont été organisés au siège parisien de Covivio. Cette activité participative, ludique et pédagogique avait pour but de sensibiliser les salariés présents au concept de biodiversité, d'expliquer les causes de son érosion ainsi que les conséquences associées à ce phénomène. Ces deux ateliers ont été animés par Marie Joret des Closières, écologue du bureau d'études G-On.

##### Une nouvelle politique européenne sur les déplacements professionnels

Pour répondre aux objectifs établis dans le cadre de la démarche C4C et harmoniser les pratiques au sein du Groupe, une nouvelle politique a été rédigée. Celle-ci établit notamment que :

- Les collaborateurs ne sont pas autorisés à prendre l'avion si une alternative en train d'une durée de moins de 4h est possible,
- Le recours au taxi n'est possible que pour les trajets ne pouvant être réalisés en transports en commun en moins de 30 minutes.

En lien avec C4C, Covivio a aussi acté le remboursement partiel des abonnements de transports en commun pour les déplacements domicile-travail de ses collaborateurs européens (initialement le cas en France à 80%, au-delà du seuil réglementaire). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo en France et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

#### 3.5.2.2.2 Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à la société Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville.

Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, afin d'accroître le bien-être des collaborateurs, un service de conciergerie gère l'animation des locaux à Paris et à Metz. Des paniers de fruits sont également mis à disposition des collaborateurs en France et en Allemagne.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la société en général. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes.

Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE en construction et BREEAM In-Use pour l'immeuble Le Divo à Metz et BRaVe BB pour Milan Cornaggia. En 2023, Covivio Immobilien a obtenu la certification BREEAM In-Use sur le siège d'Oberhausen à un niveau Very Good. Le futur siège parisien de Covivio est quant à lui certifié HQE et BREEAM Excellent (Rénovation) et vise les labels BBCA, Biodiversity, Osmoz et R2S.
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...
- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais
- 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 aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- 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.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation à la collecte sélective des déchets et au gâchis alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

### 3.5.2.2.3 Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, via divers thèmes liés aux métiers de Covivio. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets portant sur la RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou sur l'innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts émergents ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...).

La semaine du développement durable est conduite chez Covivio sous forme de challenge européen intra-entreprise sur les éco-gestes, sur le même modèle que le challenge QVT de juin 2022.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment lors de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée. Chaque collaborateur a également accès à un module de sensibilisation aux enjeux climat depuis septembre 2023 (3.5.2.2.1).

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de vêtements organisée avec La Cravate Solidaire (association par ailleurs soutenue par la Fondation Covivio) sur nos immeubles de sièges mais également pour la première année sur 17 immeubles Covivio multi-locataires partout en France : 279 kg de vêtements ont ainsi pu être collectés.
- collecte alimentaire à Paris au profit des Restos du Cœur,
- actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets. En 2021/2022, une semaine a été dédiée au handicap à l'occasion de la SEEPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), et un challenge Eco-gestes s'est tenu dans ce même cadre en mars 2022
- une *cyber clean Up Week* a été organisée fin 2021, sous la forme d'un challenge européen de nettoyage des boîtes mails à l'appui d'une action de sensibilisation aux enjeux liés au digital
- animations dans l'espace Wellio de Marseille : au travers d'*afterwork*, mise en avant d'organisations ou de start-up locales telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc.
- différentes actions de sensibilisation via la newsletter hebdomadaire des Welcome Managers autour de l'écologie (semaine du recyclage, Journée de la Terre, journée sans paille, etc.)
- semaine de l'Emploi des Travailleurs en situation de handicap (voir encadré en 3.5.1.5)

### Eco-Challenge Covivio : un grand succès européen !

Du 3 au 28 avril s'est déroulé l'Eco-Challenge #1 de Covivio, le premier des deux défis européens organisés en 2023. Durant quatre semaines, plus de 400 Covivians, répartis en 31 équipes, ont parcouru des kilomètres de manière durable (à pied et à vélo), ont répondu à des quiz et ont posté leurs photos sur des thèmes tels que la santé, le bien-être et la sécurité.

Grâce au défi, plus de 57 millions de pas ont été effectués, soit l'équivalent de cinq fois la muraille de Chine, et 8620 km ont été parcourus, soit l'équivalent de 205 marathons, représentant 4 732 kg de CO<sub>2</sub> économisés !

#### 3.5.2.2.4 Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement des équipes de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, OneNote, etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine.

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (3.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (3.6.3.1).

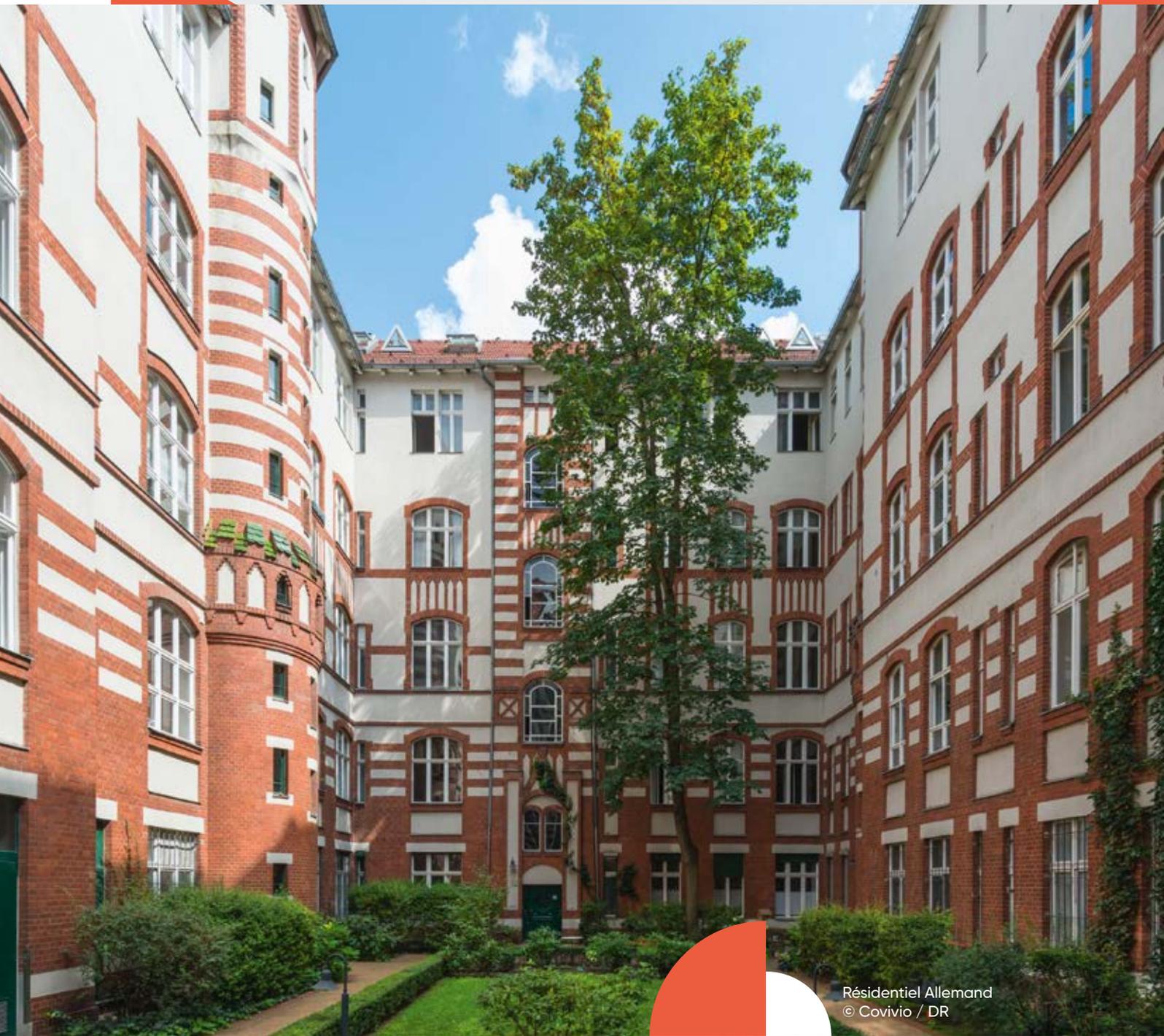
La Direction des Systèmes d'Information a également mis en place dès 2021 un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs de repérer ce genre d'attaques et, *in fine*, de les éviter.

2021-2023 fut un cycle de montée en maturité concernant la cybersécurité pour le Groupe sur 3 grands axes, en lien avec sa cartographie des risques :

- Technologique : avec la mise en place d'outils et technologies permettant de sécuriser davantage l'accès à nos systèmes pour nos collaborateurs et partenaires, tout en s'alignant avec les nouvelles pratiques de travail hybride
- Gouvernance & Compliance : Mise à jour de la PSSI (Politique de la sécurité des systèmes d'information) au niveau Européen, Réalisation d'audits et tests de pénétration, révision du plan de crise cyber
- Sensibilisation des utilisateurs : Sensibilisation des collaborateurs, campagnes de phishing, communication des fiches réflexes et bonnes pratiques cyber

Ce cycle Cyber a été évalué en 2023 par une note A- du parcours Cyber de l'ANSSI (Agence Nationale pour la Sécurité des Systèmes d'Information) permettant d'établir la maturité Cybersécurité de Covivio.

Le plan d'actions Cyber 2024-2027 est construit autour des recommandations de l'ANSSI et des référentiels de sécurité NIST / ISO 27001, en ligne avec les menaces actuelles.



Résidentiel Allemand  
© Covivio / DR

# Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2023)	128
3.6.1 Implication dans les enjeux ESG	129
3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	136
3.6.3 Protection des données <i>corporate / smart building</i>	140

## 3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris, est un investisseur et opérateur de référence sur les marchés des bureaux en France, en Allemagne et en Italie, de l'hôtellerie à travers l'Europe, ou encore du résidentiel en Allemagne. La gouvernance de Covivio est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux de son business model multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des

risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio 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. La gouvernance de Covivio est présentée synthétiquement dans les schémas ci-après.

### Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2023)

**14**  
ADMINISTRATEURS

**50%**  
D'ADMINISTRATEURS  
INDÉPENDANTS

**43%**  
DE FEMMES

#### UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

**0**  
CONTROVERSE

**1**  
COMITÉ RSE

**0**  
SOUTIEN À DES PARTIS  
POLITIQUES

#### FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

**1**  
CHARTRE ÉTHIQUE  
EUROPÉENNE

**100%**  
DES COLLABORATEURS FORMÉS  
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

**0**  
CONDAMNATION POUR  
ACTE DE CORRUPTION

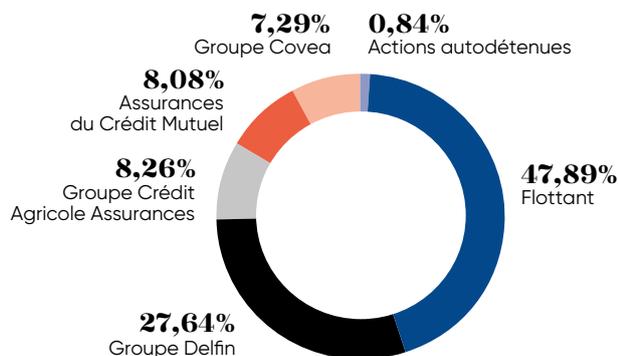
#### PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

**1**  
ASSURANCE CYBER  
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

**3**  
DATA PROTECTION  
OFFICERS EN EUROPE

**1**  
CODE INTERNE  
RGPD EUROPÉEN

#### Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



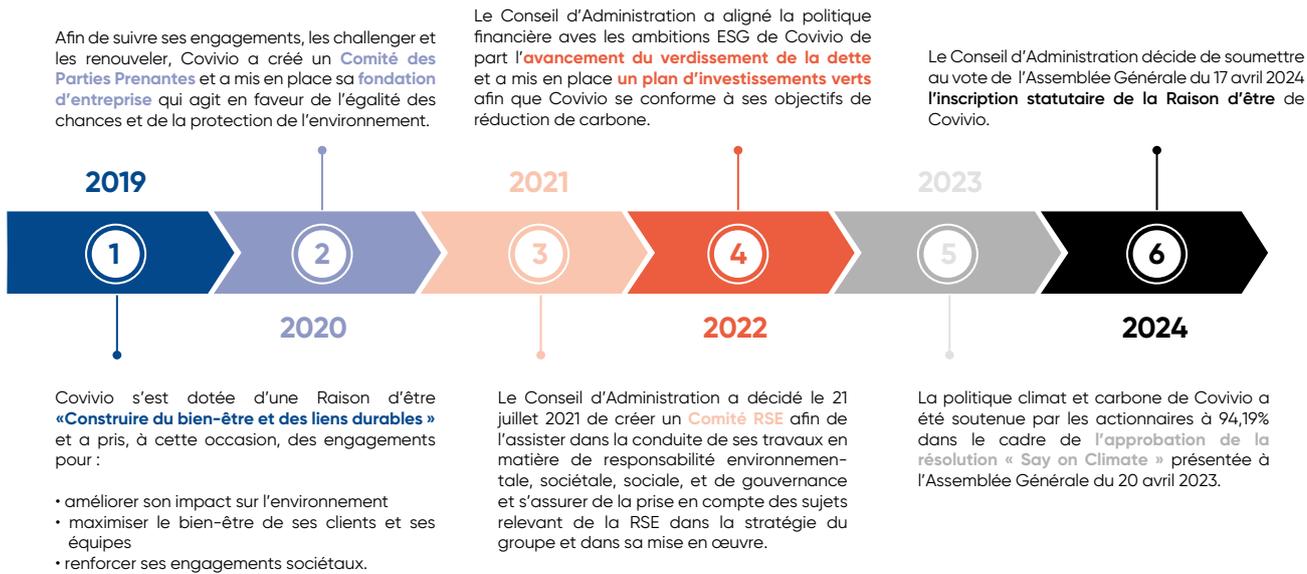
Ce chapitre 3.6 décrit l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi que les principales exigences qu'elle s'impose, en particulier l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance mais sortant du champ de la RSE sont détaillés au chapitre 1 du présent document.

### 3.6.1 Implication dans les enjeux ESG

La RSE revêtant une dimension stratégique pour le modèle d'affaires et le développement de Covivio, les instances de gouvernance de Covivio 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.

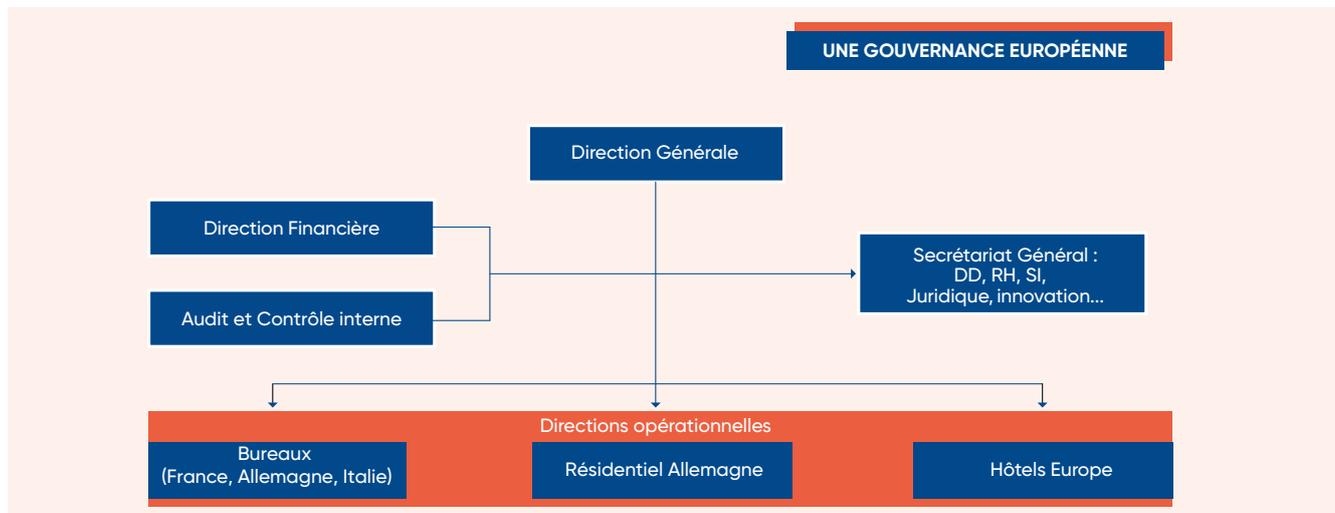
Des évolutions significatives ont été menées par le Conseil d'Administration au cours des dernières années, permettant à la démarche RSE de Covivio de se développer et se renforcer.

#### Évolution de la gouvernance RSE du Groupe



La politique RSE de Covivio, inscrite sur le long terme, a été renforcée en 2019 avec l'expression de la Raison d'être du Groupe. Elle a vocation à couvrir toutes les strates de l'entreprise et l'ensemble de ses activités en Europe. La direction exécutive, qui revêt une dimension européenne, veille en conséquence 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.

#### Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de s'appuyer sur une gouvernance efficace et stable, adaptée à la stratégie de l'entreprise. A partir de cette cartographie des risques RSE et de la définition des enjeux présentant le plus haut niveau de matérialité, la politique RSE est déclinée en différents objectifs structurés autour de 4 axes, dont la gouvernance, laquelle vise les meilleurs niveaux de transparence, d'ouverture et d'éthique.

### 3.6.1.1 Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en décembre 2022, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE), sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI – ex-FSIF / Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à maintenir un équilibre en matière d'Administrateurs indépendants et à conforter les compétences du Conseil, notamment les compétences immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 5.3.2.1.3. du chapitre 5 du Document d'Enregistrement Universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses clients, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand prix de la Compliance 2020 » décerné par l'AGEFI. En 2023, Covivio a de nouveau reçu le label Best Managed Companies, faisant ainsi partie des 14 sociétés françaises lauréates de l'édition 2023 du programme de Deloitte France.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration s'attache régulièrement à adapter son règlement intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a inséré au sein de son règlement intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

### 3.6.1.2 La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

#### 3.6.1.2.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, en ce compris 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. Sa composition, qui répond à des exigences d'indépendance, de diversité et d'assiduité, réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une grande ouverture internationale que le Conseil a enrichi en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice indépendante. Daniela Schwarzer, de nationalité allemande, apporte son expérience et sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, et ses compétences en matière de RSE. Alix d'Ocagne, Présidente de la Fondation Covivio, est également Présidente du Comité RSE de Covivio ; ses engagements sociétaux et son expérience contribuent également à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence au sein du Conseil d'Administration.

Les compétences du Conseil d'Administration en matière de climat et de biodiversité sont assurées notamment par la participation de Patricia Savin qui dispose d'une solide expérience professionnelle en la matière en tant qu'avocate spécialiste de l'environnement et Présidente de l'association Orée. 71% des Administrateurs disposent d'une compétence ou d'une expertise en matière d'ESG (5.3.2.1.3).

Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, successivement à Berlin, Milan, Londres, Bordeaux et Milan à nouveau, ont par ailleurs permis aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains marchés et de traiter des sujets long-terme à l'instar de la stratégie climat du Groupe. À l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu en juin 2023 à Milan, les Administrateurs ont échangé notamment sur les engagements sociétaux de Covivio. Le séminaire a aussi été l'occasion d'écouter le témoignage d'une société à mission et mieux comprendre les retombées d'une telle démarche.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés ou représentant les salariés actionnaires. Cette absence de représentation tient au fait que le nombre de salariés de la société et de ses filiales est inférieur aux seuils fixés par les dispositions légales et que l'actionnariat salarié est inférieur au seuil légal. Toutefois, deux membres représentant le Comité Social et Economique assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil, et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs. Par ailleurs, les mandats de Censeurs de Sergio Erede et Ariberto Fassati ont pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2024 des résolutions relatives au renouvellement du mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes de Catherine Soubie et Patricia Savin :

- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique ;
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 50% (Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie). Il est rappelé que Jean-Luc Biamonti ayant été nommé Administrateur de Covivio par l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011, il a atteint le seuil de 12 ans d'ancienneté de mandat le 31 janvier 2023, lui faisant perdre sa qualité d'Administrateur indépendant au Conseil, au sens de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef. Jean-Luc Biamonti a été nommé Président du Conseil d'Administration, en considération de sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle. Il a succédé en 2022 à Jean Laurent amené, pour des raisons de santé, à anticiper la fin de son troisième mandat et à démissionner de ses fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil de Covivio, qu'il occupait depuis presque 12 ans ;
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 43% (Stéphanie de Kerdrel, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie).

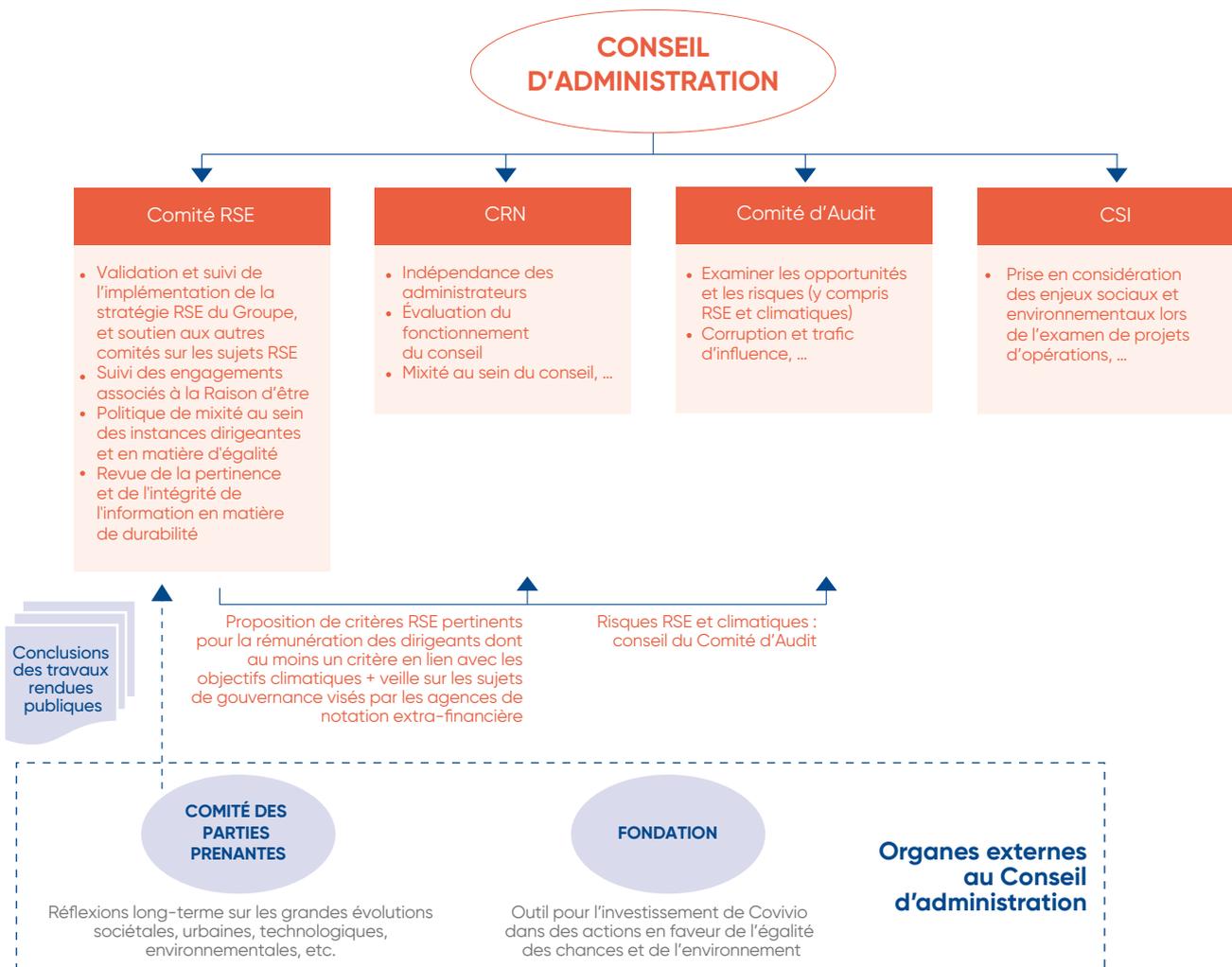
### 3.6.1.2.2 Composition et fonctionnement des comités spécialisés du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'appuie sur des comités spécialisés, qui complètent ses travaux et lui apportent des avis/recommandations éclairé(e)s.

A la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration qui, sous l'impulsion de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi PACTE, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé, le 21 juillet 2021, de créer un Comité RSE afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

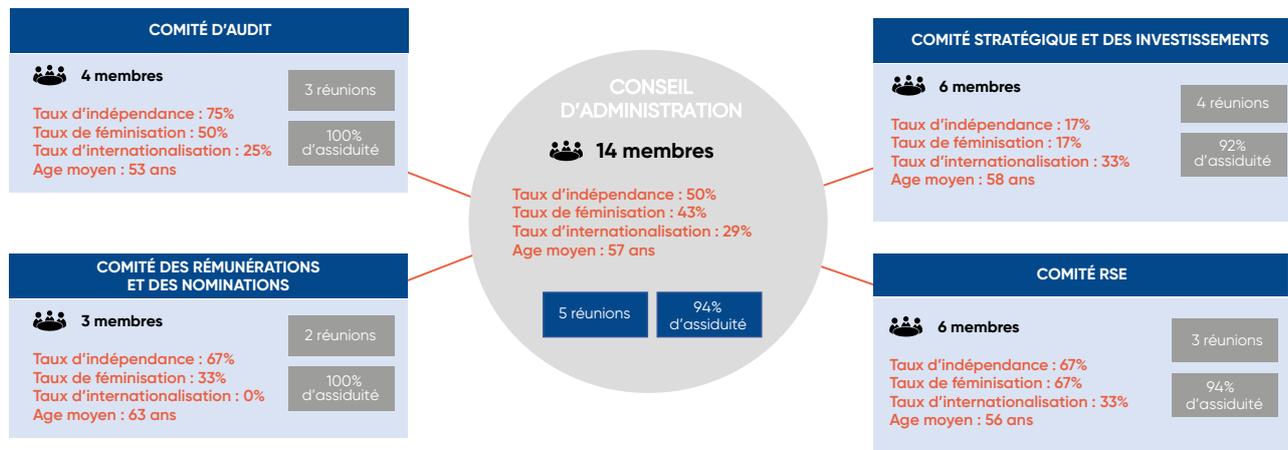
Composé majoritairement de membres indépendants, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du Groupe et suivre son implémentation, en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants, ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés via les agences de notation extra-financière.

## 4 Comités spécialisés pour soutenir l'action du Conseil



Le Conseil s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein.

### Activité du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2023



Le Conseil s'appuie ainsi sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein, particulièrement impliqués dans les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

#### 3.6.1.2.3 Un Conseil d'Administration efficient, dont la rémunération favorise l'assiduité de ses membres

- Le Conseil d'Administration procède à un débat annuel sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Quatre évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013, 2016, 2019 et 2022. La dernière évaluation, conduite sous la direction du Comité des Rémunérations et des Nominations et réalisée en interne au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif (établi sur le modèle proposé par l'Afep) adressé aux Administrateurs et aux Censeurs en fonction, a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. L'année 2023 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle, et travailler sur les pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs et les Censeurs dont certaines propositions ont été mises en œuvre. Le détail de ces mesures est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du Document d'Enregistrement Universel.
- L'entreprise veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de

constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.1. du document d'enregistrement universel et s'applique mutatis mutandis aux réunions des autres comités institués par le Conseil. Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité. En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

- Au titre de leur activité, les Administrateurs et le cas échéant les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 €, approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités. La politique de rémunération des Administrateurs approuvée par l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 prévoit l'attribution d'un supplément de rémunération variable de 2 000 € à chaque membre non-résident présent physiquement en séance du Conseil d'Administration et des comités (non cumulable sur une même journée) ainsi que l'attribution, dans les mêmes conditions, d'une allocation supplémentaire de 1 000 € en cas de participation physique des membres résidents aux dites séances.

### 3.6.1.2.4 Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les *ratings* obtenus auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique RSE de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En 2023, le Conseil d'Administration, s'appuyant sur les travaux du Comité RSE, s'est plus particulièrement intéressé aux actions à mener par Covivio (i) pour atteindre son objectif de réduction de 40% entre 2010 et 2030 de ses émissions de gaz à effet de serre, (ii) pour préserver la biodiversité, (iii) pour engager ses parties prenantes dans l'atteinte de son plan d'action RSE. Des feuilles de route opérationnelles organisant la mise en œuvre des actions de décarbonisation ont ainsi été élaborées par activité, ainsi qu'une évaluation des investissements nécessaires. Durant l'année 2023, 3 Conseils d'Administration ont eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les principaux travaux réalisés en 2023 par le Conseil d'Administration et le Comité RSE sont présentés respectivement aux paragraphes 5.3.2.3.2 et 5.3.3.4.4 du document d'Enregistrement Universel.

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 2023, 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 2024.

### 3.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois à Paris ou dans une des métropoles où la société est présente, à une trentaine de reprises en 2023, 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 2023, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 5.3.1.4. du document d'enregistrement universel, rassemble 10 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 5 M€. 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.

Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. 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. 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.

### 3.6.1.4 L'augmentation significative de la composante RSE dans la rémunération des dirigeants

Fin 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 :

- d'augmenter la pondération des critères RSE de 20% à 30%
- de retenir le critère de féminisation une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs, chacun comptant pour 15%
- de conserver comme autre critère l'avancement du taux de certification environnementale du patrimoine, pesant pour 15%
- de fixer la cible du critère d'engagement pour l'ILT 2022 à +10pts vs benchmark
- de fixer la cible du critère de certification du patrimoine pour l'ILT 2022 à 100% à horizon 2025.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux 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 suivants : (i) verdissement du patrimoine et atteinte des objectifs de la trajectoire carbone pour 15% et, en alternance une année sur deux, pour les 15% restants (ii) niveau d'engagement des collaborateurs ou féminisation des équipes.

De la même façon, le Comité RSE a proposé au Comité des Rémunérations, qui l'a accepté, l'augmentation de la pondération des critères RSE liés au bonus annuel des mandataires sociaux : le bonus 2024 de Christophe Kullmann sera soumis pour 12% à la mise en place d'une politique biodiversité et d'économie circulaire, à la refonte de la politique achats responsables et à l'obtention de notes cibles sur certaines agences extra-financières. De même, le bonus 2024 d'Olivier Estève sera soumis pour 15% à l'obtention de certifications environnementales sur les développements en cours, l'obtention de labels biodiversité et la promotion de l'économie circulaire sur les projets en cours, et la mise en place de la nouvelle politique achats responsables sur tous les projets.

Ces objectifs RSE, ainsi que d'autres plus opérationnels, sont déclinés sur l'ensemble du Comité Exécutif, l'ensemble des Comités de direction nationaux et dans les équipes opérationnelles.



### 3.6.1.5 Les Assemblées Générales, vecteur de partage de la politique RSE et des actions engagées

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil internet évitant de recourir à des échanges postaux utilisant beaucoup de papier, et leur permet de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale.

Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

#### 3.6.1.5.1 Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023

A l'occasion de cette Assemblée Générale, les actionnaires ont pu échanger en séance sur la stratégie et en particulier cette année sur le plan climatique de la société et ses objectifs à horizon 2030, ainsi que sur le développement et les perspectives de la société. L'Assemblée Générale a été l'occasion de rendre 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 2022, avec notamment un focus réalisé sur :

- les 5 priorités stratégiques mises en place pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030
- l'exemple concret de bâtiments bas carbone avec la présentation en image de l'actif Stream Building
- le chiffrage des investissements « verts », représentant 254 M€ (soit 32 M€/an d'ici à 2030), qui permettront d'améliorer les performances énergétiques de façon à atteindre les ambitions carbone du Groupe
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établissait à 93% à fin 2022
- le maintien de la séparation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général à l'occasion de la nomination de Monsieur Jean-Luc Biamonti, et le renforcement des critères RSE dans la rémunération long terme des dirigeants exécutifs
- les bons résultats de la culture client sur les trois segments d'activité,
- le fort engagement sociétal, avec notamment le soutien de la fondation Covivio en Europe dans le cadre de partenariats long terme.

### Statistiques Assemblée Générale

	Assemblée Générale mixte du 20 avril 2023		Variation 2022/2023	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents	41	39	57,69%	50%
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	2 705	2 710	+7,47%	+7,67%
Nombre de voix exprimées	77 932 996	77 932 382	+4,90%	+4,89%
Taux de participation	83,05%	83,05%	+4,2 points	+4,2 points
Taux d'approbation des résolutions	98,21%	99,32%	+1,56 point	+1,80 point

#### 3.6.1.5.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023, ont statué sur les éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de ce même exercice aux Présidents successifs du Conseil d'Administration en fonction en 2022, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué et aux Administrateurs au titre des 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex post dit « global » et « individuel »),

ainsi que sur la politique de rémunération qui leur est applicable, dans le cadre des 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex ante). Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le say on pay ex post et ex ante ont été respectivement de 97,29% et 97,57%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

### Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

Mandataires sociaux	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 21 juillet 2022	99,85%		99,89%
Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration à compter du 21 juillet 2022		99,08 %	99,84%
Christophe Kullmann, Directeur Général	94,40%		92,98%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	96,10%		94,68%
Administrateurs	99,93%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre de ce même exercice, seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2024 dans le cadre de l'approbation des 6<sup>e</sup> à 9<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex post).

### 3.6.1.5.3 Consultation des actionnaires sur le *say on climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation...), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise (3.3). Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution « *say on climate* », pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19% sur la stratégie

climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

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

### 3.6.1.6 Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène ainsi un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, Morgan Stanley, Kepler Cheuvreux, Kempen, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et

américaines, et organise, à destination de ce public, une dizaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

#### 3.6.1.6.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 17 000 actionnaires individuels, diffusée sur son site internet. Covivio met aussi à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865) et une adresse électronique ([actionnaires@covivio.fr](mailto:actionnaires@covivio.fr)).

#### 3.6.1.6.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2023

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2023, avec l'attribution de 2 trophées « *Gold* » pour la qualité de ses rapports financier et extra-financier.

### 3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

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 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 Ethique, tenant lieu de Code de Conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite « Sapin II », 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.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis 2011. Covivio 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 et via la publication, chaque année, d'une *Communication on Progress* (COP)<sup>(1)</sup>. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le *GC Advanced*, qui reflète une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

#### 3.6.2.1 La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Ethique 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 (<http://www.covivio.eu>). 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, en 2018 et 2022. La prise en compte du nouveau système d'alerte a été intégrée dans la charte Ethique en 2024.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Éthique tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, 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.

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 <https://covivio.integrityline.com>. En 2023, aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Ethique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

#### Des collaborateurs sensibilisés et formés

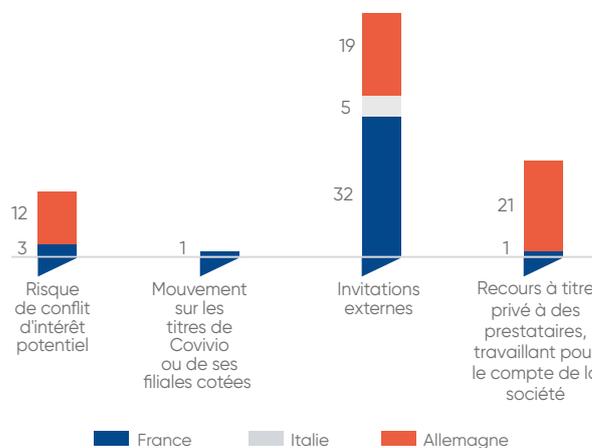
La Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur le respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, la sensibilisation aux principes énoncés dans la Charte Ethique (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 est également remise à chaque nouveau collaborateur, et ce dès son arrivée dans le Groupe.

#### Le Déontologue

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France<sup>(2)</sup>, en Allemagne et en Italie. 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.

En 2023, 94 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 353 déclarations de cadeaux reçus, dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150€ (39 en France, 112 en Italie, 202 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe. Les sollicitations au déontologue pour risques de conflit d'intérêt en Allemagne sont exclusivement liées à l'acquisition ou la location de logements détenus par Covivio.

#### Nombre de sollicitations des Déontologues en 2023



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

(2) Le Déontologue France couvre également les problématiques qui pourraient être soulevées par les collaborateurs présents en Espagne et au Luxembourg.

### Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le Group Compliance Officer coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne, en s'appuyant sur des relais locaux : Compliance Officer Allemagne et Compliance Officer Italie. 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 ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

#### 3.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10e 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.

##### 3.6.2.2.1 Maîtrise des risques de fraude

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.

##### 3.6.2.2.2 Prévention des risques de corruption

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. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le Group Compliance Officer 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 reporting 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, 3.4.2.1) 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.

Plus d'information au paragraphe 3.6.2.1. du présent Document.

###### 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 tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Ethique, 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 (3.4.2.1) mise en place en France. Fin 2023, une nouvelle plateforme Whistleblowing a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie. Elle permet notamment de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte.

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 ayant pour seul objectif l'analyse du dispositif. Aucune alerte n'a été reçue en 2023.

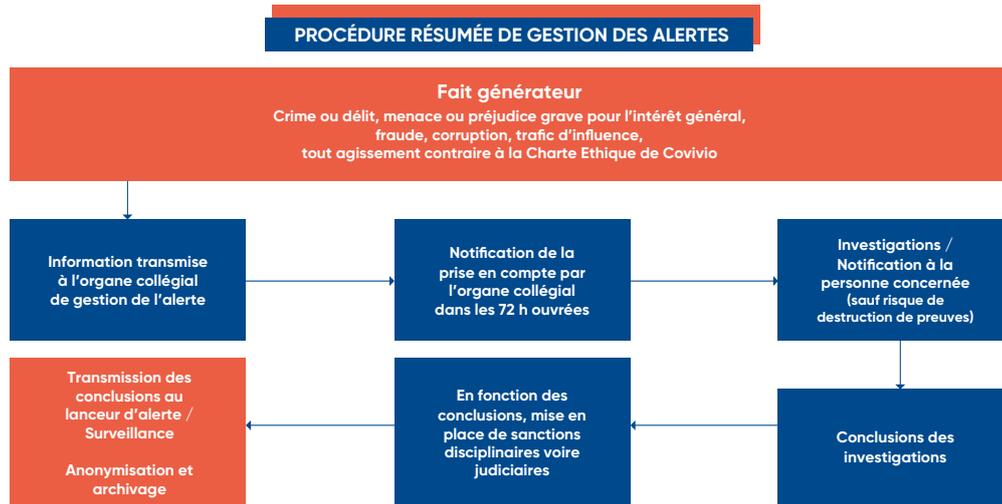
**7) Formation des collaborateurs**

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 2.4.2.14 et 3.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

**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 (cf. paragraphe 2.4.2.4.1) dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

**Procédure résumée de gestion des alertes**



**3.6.2.3 S'assurer d'une concurrence loyale**

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société 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.

**3.6.2.4 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 ».

### 3.6.2.5 Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Entreprises Immobilières, 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 nationales (*Palladio*, *IFPEB*...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès de l'initiative act4nature, du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

### 3.6.2.6 Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

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 réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

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.

Amené à entrer en contact et à travailler avec des collectivités locales dans le cadre de ses activités de développement, Covivio Développement, filiale de Covivio, conformément à la réglementation, reportera sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) ses actions au titre de l'année 2023.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles 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 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 du 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.

### 3.6.3 Protection des données corporate / smart building

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 », notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'expose 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. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie Facteurs de risque du chapitre 1 du présent document.

#### 3.6.3.1 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 (Laurie Goudallier) 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.

#### Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la startup Witco pour déployer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (3.4.3.). L'activité de coliving est également largement relayée grâce à la marque et la plateforme web Covivio To Share, pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

#### Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques

Dès 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui opérera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel.

#### Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » 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 pour la France en 2021, pour l'Italie en 2023 et l'Allemagne à horizon 2024. 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 améliore nettement la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

#### 3.6.3.2 La protection des données, un enjeu d'entreprise

##### La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un Data Protection Officer (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO Italie (qui peut être contacté via l'adresse [dpo@covivio.it](mailto:dpo@covivio.it)) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils ont la charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire
- la rédaction de procédures internes visant à l'encadrement du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*
- des audits réguliers visant à contrôler le bon respect des procédures Groupe par les collaborateurs.

### Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité est devenu également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières, de continuité de l'activité ou d'image pouvant en résulter sont élevés. Très régulièrement, Covivio sensibilise ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements. Cette sensibilisation collaborateurs est un des nombreux indicateurs suivis mensuellement en comité des risques. Des campagnes de phishing sont également organisées par la DSI pour mesurer la maturité des collaborateurs sur les aspects cyber et organiser des sessions de formation ciblées quand nécessaire.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion et des campagnes tests d'hameçonnage dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de détection et de parade adaptés. En particulier, Covivio a finalisé courant 2022 la mise en œuvre d'un SOC (Security Operation Center) avec un acteur reconnu de la place.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Protection et de Détection de sa sécurité SI et la Conformité de son Système d'Informations.

L'utilisation des outils d'intelligence artificielle peut représenter un risque pour le Groupe, notamment par la diffusion d'informations confidentielles/sensibles à des tiers non autorisés. C'est pourquoi Covivio a défini un ensemble de règles internes à respecter par tous les collaborateurs du Groupe pour assurer la protection des données personnelles et des informations traitées comme confidentielles.

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, avec respect du principe des moindres privilèges, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

### Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les Directions des Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie ont convergé vers une Direction européenne des Systèmes d'Information.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne, et ce sur toutes les couches du Systèmes d'Information : Sécurité, Infrastructures, Architecture et Domaines Applicatifs, avec en particulier le déploiement progressif de SAP sur la base d'un Core Model Européen.

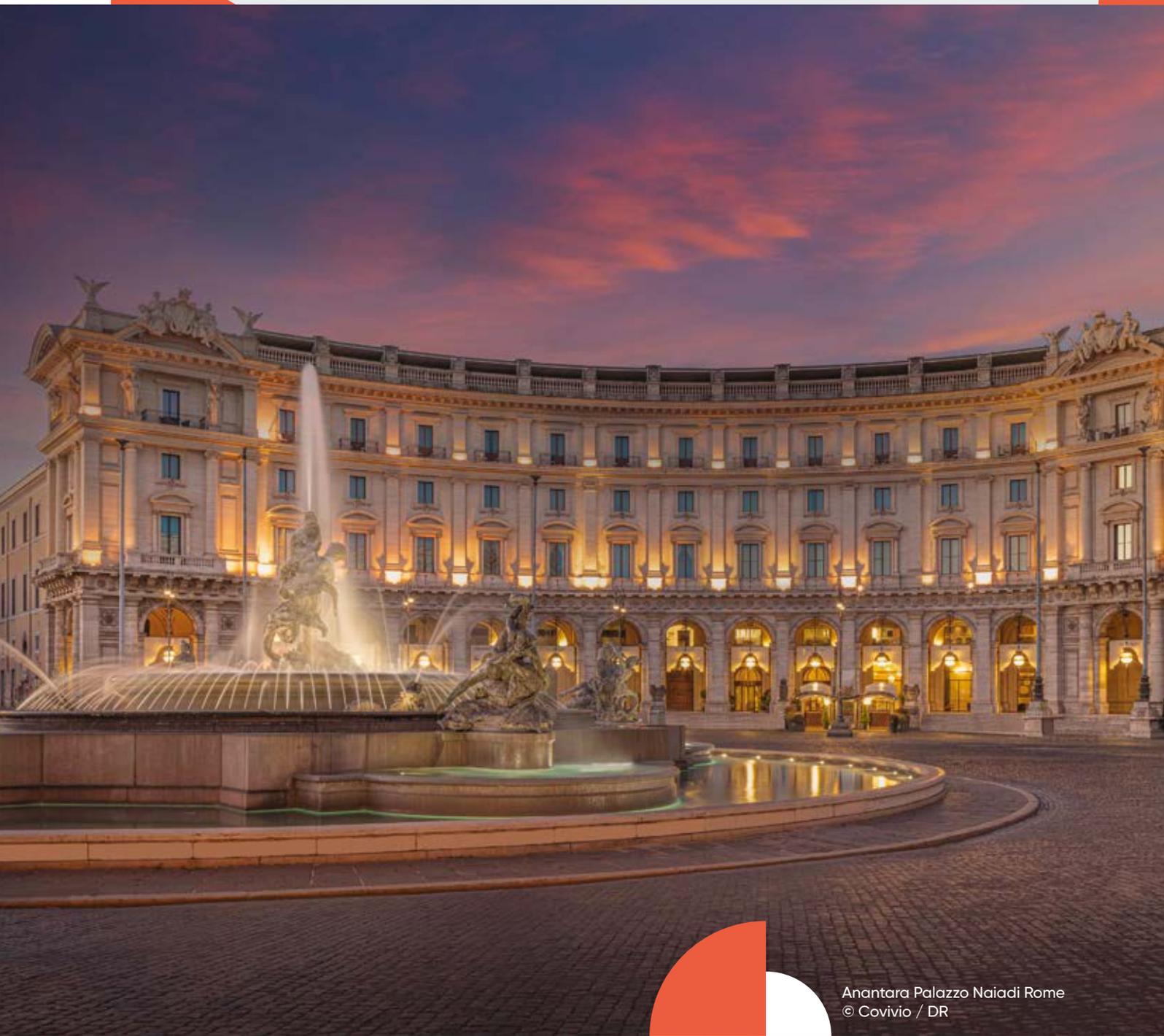
### 3.6.3.3 La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. En 2022, Covivio a mandaté le cabinet Mazars afin de définir les principes d'un Plan d'Assurance Sécurité dans ses immeubles. Ce « PAS » inclut notamment une grille d'exigences de sécurité pour les prestations de services ainsi qu'un plan de contrôle Sécurité pour les immeubles.

Ces études ont permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. En outre, il est rappelé que les services de connectivité au sein des nouveaux immeubles font l'objet pour certains projets de la labellisation R2S (*Ready to Service*). Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'État, l'Alliance HQE-GBC et l'association *Smart Building Alliance* (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio bénéficient du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels.

C'est ainsi que le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie est le Wellio via Dante à Milan et la future tour Covivio située AlexanderPlatz à Berlin fait partie des tous premiers immeubles qui expérimentent le label SmartScore. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi que des services de connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où Covivio devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tout autres besoinset une expérience utilisateur sans couture entre les espaces privatifs et les parties communes, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.





Anantara Palazzo Naiadi Rome  
© Covivio / DR



# La performance RSE

3.7.1	Indicateurs environnementaux	144
3.7.2	Indicateurs sociaux	172
3.7.3	Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	182
3.7.4	Tableau de concordance – obligations réglementaires	188
3.7.5	Index SASB – Real Estate Standard	190
3.7.6	Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	191

## 3.7 La performance RSE

### 3.7.1 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre *corporate*, c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

#### Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), 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 (3.8.1).

#### Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux font ressortir la distinction suivante :

- **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. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. 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)
- **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 en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m<sup>2</sup>SHON en France – m<sup>2</sup>GLA en Italie – m<sup>2</sup>Nütz en Allemagne.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

#### Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA      Auto-évaluation de conformité      L'approche de Covivio

#### INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (3.7.1.1 À 3.7.1.6 POUR LES DIFFÉRENTS PORTEFEUILLES)

<b>Consommation totale d'électricité</b> (en kWh annuel)	●	Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
<b>Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid</b> (en kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
<b>Consommation totale d'énergie issue de combustibles</b> (en kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.
<b>Intensité énergétique des bâtiments</b> (en kWh/m <sup>2</sup> /an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m <sup>2</sup> à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m <sup>2</sup> ). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange.
<b>Émissions totales directes de GES</b> (en teqCO <sub>2</sub> annuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO <sub>2</sub> par an (en teqCO <sub>2</sub> /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du GHG Protocol.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
<b>Émissions totales indirectes de GES</b> (en teqCO <sub>2</sub> annuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO <sub>2</sub> par an (en teqCO <sub>2</sub> /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.
<b>Intensité carbone des bâtiments</b> (en KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m <sup>2</sup> à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m <sup>2</sup> ).
<b>Volume total d'eau prélevé par source</b> (en m <sup>3</sup> annuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m <sup>3</sup> pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
<b>Intensité eau des bâtiments</b> (en litres/personne/an ou m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an. Les ratios d'intensité par m <sup>2</sup> sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m <sup>2</sup> ).
<b>Masse totale des déchets par mode de traitement</b> (en tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
<b>Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre</b>	●	Elec-Lfl, DH&C-Lfl, Fuels-Lfl, GHG-Dir-Lfl, GHG-Indir-Lfl, Water-Lfl, Waste-Lfl – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
<b>Type et nombre d'actifs certifiés</b>	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.
<b>INDICATEURS SOCIAUX (3.7.2.1 À 3.7.2.3 POUR LES TROIS ENTITÉS)</b>		
<b>Diversité des genres au sein de l'entreprise</b>	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
<b>Ratio salarial entre hommes et femmes</b>	●	Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
<b>Formation et développement des compétences des salariés</b>	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
<b>Évaluation de la performance des salariés</b>	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
<b>Nouveaux recrutements et turnover</b>	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
<b>Santé et sécurité des salariés</b>	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
<b>Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité</b>	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (3.3.3)
<b>Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité</b>	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux. (3.3.3)
<b>Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement</b>	●	Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux/Italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 3.4.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
<b>INDICATEURS SOCIÉTAUX</b>		
<b>Composition de la plus haute instance de gouvernance</b>	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : synthétisées au chapitre 3.6 du présent document et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
<b>Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance</b>	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 6 DEU).
<b>Processus de gestion des conflits d'intérêts</b>	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du DEU de Covivio.
Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
<b>Périmètre organisationnel</b>	●	Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 3.7.1. Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels). Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble. La période de reporting environnemental correspond à la période 1 <sup>er</sup> janvier/31 décembre.
<b>Répartition des consommations propriétaire – locataire</b>	●	Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données : périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du GHG Protocol. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles Monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).
<b>Reporting des consommations – immeubles de siège</b>	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.
<b>Normalisation des calculs d'intensité</b>	●	Les ratios d'intensité par m <sup>2</sup> sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m <sup>2</sup> . Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale ( <i>ef</i> ), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire ( <i>ep</i> ) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.
<b>Analyse par segment</b>	●	Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).
<b>Taux de couverture de la collecte de données</b>	●	Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (en % de m <sup>2</sup> ) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
<b>Narratif sur la performance</b>	●	Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : dans le chapitre 3.3 dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 3.7.1).
<b>Assurance – vérification par un tiers indépendant</b>	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
<b>Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA</b>	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
<b>Matérialité</b>	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit, en cohérence avec la cartographie des risques RSE du Groupe conduite en 2018.

### 3.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte sur 42 sites sur les 99 du périmètre financier. Les exclusions concernent des actifs en développement ou en cours de rénovation, développement résidentiel (10 actifs), acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL. Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des consommations a été déployé en 2019 sur 100% du périmètre « contrôle opérationnel » (3.3.2).

#### Certifications – (Cert-tot) (chap. 3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 100% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou certifiés ISO 50001.

#### Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les consommations reportées (avec correction climatique) ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicités plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multilocataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles monolocataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

Consommations totales d'énergie (Abs)	Immeubles multilocataires											
	GRI Standards		Périmètre « contrôle opérationnel »				Périmètre « parties privatives »		Monolocataires		Total portefeuille	
	EPRA BPRs	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)		196 947	256 986	176 864	217 159	345 894	266 489	542 841	523 475			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%	100%	100%	83%	82%	88%	90%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		14/14	14/14	14/14	14/14	33/35	26/28	47/49	40/42			
Proportion de données estimées		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>CREI</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>114,7</b>	<b>115,8</b>	<b>57,1</b>	<b>44,0</b>	<b>135,2</b>	<b>139,0</b>	<b>146,3</b>	<b>145,9</b>		
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>			<b>141,3</b>	<b>141,2</b>	<b>104,7</b>	<b>74,8</b>	<b>238,1</b>	<b>239,5</b>	<b>237,1</b>	<b>222,3</b>		
<b>Total énergie directe (en kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>5 516 900</b>	<b>6 272 168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 777 695</b>	<b>9 916 500</b>	<b>17 294 595</b>	<b>16 188 669</b>		
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	5 516 900	6 272 168	-	-	11 682 995	9 816 049	17 199 895	16 088 217		
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0		
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	94 700	100 451	94 700	100 451		
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0		
<b>Total énergie indirecte (en kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>17 072 635</b>	<b>23 495 864</b>	<b>10 092 610</b>	<b>9 555 342</b>	<b>34 976 035</b>	<b>27 130 967</b>	<b>62 141 281</b>	<b>60 182 173</b>		
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	4 023 061	5 007 075	6 485 767	5 151 457	27 399 174	20 605 527	37 908 003	30 764 060		
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			4 161 673	6 618 873	3 606 843	4 403 885	2 495 842	4 849 526	10 264 358	15 872 284		
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	68 444	-	-	0	45 399	0	113 843		
dont solaire			0	68 444	-	-	0	45 399	0	113 843		
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	8 887 900	11 869 916	-	-	5 081 020	1 675 913	13 968 920	13 545 829		
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh)</b>			<b>22 589 534</b>	<b>29 768 032</b>	<b>10 092 610</b>	<b>9 555 342</b>	<b>46 753 730</b>	<b>37 047 467</b>	<b>79 435 875</b>	<b>76 370 841</b>		
Soit total énergie (en GJ)			81 322	107 165	36 333	34 399	168 313	133 371	285 969	274 935		
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh)</b>			<b>27 819 514</b>	<b>36 277 230</b>	<b>18 524 108</b>	<b>16 252 236</b>	<b>82 372 657</b>	<b>63 834 652</b>	<b>128 716 279</b>	<b>116 364 118</b>		
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0	0	0	0	0	0	0		
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0	0	0	17 310 745	14 435 180	17 236 015	13 395 776		
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			27 819 514	36 277 230	18 524 108	16 252 236	99 683 401	78 269 832	145 952 293	129 759 895		

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille			
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)	196 947	256 986			165 306			418 759		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%			100%			85%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	14/14	14/14			10/10			35/38		
Proportion de données estimées	0 %	0%			0%			0%		
<b>Payé par le propriétaire</b>										
<b>Total Électricité (en kWh)</b>	<b>8 184 735</b>	<b>11 625 948</b>	<b>42,0%</b>	<b>6 774 889</b>	<b>6 945 706</b>	<b>2,5%</b>	<b>31 504 590</b>	<b>31 510 065</b>	<b>0,0%</b>	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	8 184 735	11 625 948	42,0%	6 774 889	6 945 706	2,5%	31 504 590	31 510 065	0,0%	
<b>Total Réseaux chauds et froids (en kWh)</b>	<b>8 887 900</b>	<b>11 869 916</b>	<b>33,6%</b>	<b>8 664 719</b>	<b>7 736 041</b>	<b>-10,7%</b>	<b>10 492 754</b>	<b>9 411 954</b>	<b>-10,3%</b>	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	8 887 900	11 869 916	33,6%	8 664 719	7 736 041	-10,7%	10 492 754	9 411 954	-10,3%	
<b>Total Gaz-fioul-bois (en kWh)</b>	<b>5 516 900</b>	<b>6 272 168</b>	<b>13,7%</b>	<b>6 015 606</b>	<b>6 272 168</b>	<b>4,3%</b>	<b>17 300 553</b>	<b>16 188 669</b>	<b>-6,4%</b>	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	5 516 900	6 272 168	13,7%	6 015 606	6 272 168	4,3%	17 300 553	16 188 669	-6,4%	
				<b>INTENSITÉ (EN KWHEF/M<sup>2</sup>SHON/AN)</b>	<b>129,8</b>	<b>126,8</b>	<b>-2,3%</b>	<b>141,6</b>	<b>136,4</b>	<b>-3,7%</b>
				<b>INTENSITÉ (KWHEP/M<sup>2</sup>SHON/AN)</b>				<b>224,6</b>	<b>204,6</b>	<b>-8,9%</b>

### Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conformément au GHG Protocol, les scopes 1 et 2 correspondent au périmètre « contrôle opérationnel », les émissions liées à la consommation des parties privatives et des immeubles Monolocataires tombent dans le scope 3.

	Immeubles multilocataires		Monolocataires		Total portefeuille					
	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)					
	GHG Protocol	Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)				
Émissions totales de carbone (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)			196 947	256 986	176 864	217 159	345 894	266 489	542 841	523 475
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	100%	100%	83%	82%	88%	90%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			14/14	14/14	14/14	14/14	33/35	26/28	47/49	40/42
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>8,5</b>	<b>8,6</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>	<b>10,0</b>	<b>10,6</b>	<b>9,9</b>	<b>9,9*</b>
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>)</b>			<b>1 671</b>	<b>2 201</b>	<b>246</b>	<b>174</b>	<b>3 455</b>	<b>2 825</b>	<b>5 372</b>	<b>5 200</b>
dont émissions directes (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir -Abs	932	1 160	0	0	2 000	1843	2 933	3 004
dont émissions indirectes (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG -Indir-Abs	738	1 040	246	174	1 454	982	2 439	2 196
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO <sub>2</sub> )			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO <sub>2</sub> )			0	0	0	0	726	639	719	599
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO <sub>2</sub> )			1 671	2 221	246	174	4 181	3 464	6 091	5 798

\* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 5 587 teqCO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 10,7 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) - Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) - Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) - Total portefeuille				
		2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)		196 947	256 986		165 306		418 759					
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%		85%					
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		14/14	14/14		10/10		35/38					
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation	0%	Variation	0%	Variation				
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>8,5</b>	<b>8,6</b>	<b>0,9%</b>	<b>9,8</b>	<b>10,0</b>	<b>1,8%</b>	<b>11,1</b>	<b>10,7</b>	<b>- 4,1%</b>	
<b>GHG Protocol</b>					<b>EPRA BPRs</b>							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir -Abs	932	1 160	24,5%	GHG-Dir-Lfl	1 017	1 160	14,1%	2934	3004	2,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir -Abs	738	1 040	40,9%	GHG-Indir-Lfl	611	496	- 18,8%	1723	1463	- 15,1%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir -Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		0	0	
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>1 671</b>	<b>2 201</b>			<b>1 628</b>	<b>1 657</b>		<b>4 657</b>	<b>4 467</b>	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>			<b>31,7%</b>				<b>1,8%</b>			<b>- 4,1%</b>		

### Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI (1), respectivement 1% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 0,6% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

- Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs.
- Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

Les consommations d'eau montrent une tendance à la hausse cette année principalement en lien avec le retour à un niveau d'occupation pré-crise sanitaire.

GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires										
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Monolocataire		Total portefeuille				
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023			
Consommations d'eau totales (Abs)												
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)		196 947	256 986			292 284	319 511	489 231	576 497			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%			70%	98%	79%	99%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		14/14	14/14			20/35	27/28	34/49	41/42			
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,29</b>	<b>0,35</b>	Non applicable	<b>0,24</b>	<b>0,34</b>	<b>0,26</b>	<b>0,34</b>			
<b>Consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>58 044</b>	<b>90 216</b>		<b>69 858</b>	<b>107 704</b>	<b>127 902</b>	<b>197 920</b>			
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m <sup>3</sup> )			0	0		0	0	0	0			
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			0	0		30 187	2 440	33 019	2 485			
Consommations totales d'eau extrapolées (en m <sup>3</sup> )			58 044	90 216		100 045	110 144	160 922	200 406			
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>												
Couverture du périmètre de reporting (en m <sup>2</sup> SHON)			165 311			233 705		399 016				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%			72%		81%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/10		Non applicable	16/28		26/38				
Proportion de données estimées			0%			0%		0%				
Intensité eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an)			0,30	0,33		0,27	0,35	0,28	0,34			
Consommations d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	49 173	54 407		62 159	81 594	111 332	136 001			
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU</b>			<b>10,6%</b>			<b>31,3%</b>		<b>22,2%</b>				

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://www.wri.org/aqueduct>

### Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, l'enlèvement des déchets est effectué par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement. Le volume des déchets diminue cette année principalement en raison d'une fiabilisation du reporting et de l'élargissement du périmètre de collecte à de nouveaux bâtiments monolocataires.

			Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre		Périmètre					
	GRI	EPRA BPRs	« contrôle opérationnel »		« parties privatives »		2022	2023	2022	2023
			2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Production de déchets totale (Abs)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)			181 770	227 555			42 140	136 783	223 910	364 339
Couverture du périmètre en surface (en %)			92%	89%			10%	42%	36%	62%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/14	12/14			4/35	10/28	15/49	22/42
Proportion de données estimées			35%	43%			59%	47%	41%	46%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	596	486			183	413	779	899
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	162	163			25	119	187	282
soit en %			27%	34%			14%	29%	24%	31%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			640	548	Non applicable		1 815	987	2 141	1 440
<b>Production de déchets totale (à périmètre constant)</b>										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)			154 774				15 549		170 324	
Couverture du périmètre en surface (en %)			94%				5%		35%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/10				3/28		11/38	
Proportion de données estimées			43%				87%		55%	
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-LfL</b>	<b>450</b>	<b>331</b>			<b>130</b>	<b>59</b>	<b>579</b>	<b>390</b>
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			132	110			7	8	139	117
soit en %			29%	33%			5%	13%	24%	30%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC			NC	NC	NC	NC
<b>VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS</b>			<b>- 26,5%</b>				<b>- 54,4%</b>		<b>- 32,7%</b>	

### 3.7.1.2 Portefeuilles Green Bond

#### Bureaux

Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux répondant aux critères du Sustainable Bond Framework (3.3.4.2). A périmètre constant, la consommation d'énergie finale diminue de 6% et les émissions de gaz à effet de serre de 7%.

		Total Portefeuille			
Énergie / Carbone		GRI	EPRA BPRs	2022	2023
Énergie / Carbone	Couverture du périmètre énergie/carbone de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			434 214	617 311
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>191,5</b>	<b>146,1</b>
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>270,2</b>	<b>209,5</b>
	<b>Total énergie directe (kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>9 376 297</b>	<b>11 011 280</b>
	Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 376 297	11 011 280
	Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
	Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
	Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
	<b>Total énergie indirecte (kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>73 785 729</b>	<b>79 168 107</b>
	Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	27 076 479	31 948 219
	Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		27 013 911	31 449 671
	Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	127 459	281 260
	dont solaire			127 459	281 260
	Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	19 822 798	15 770 217
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>83 162 026</b>	<b>90 179 387</b>
	Soit total énergie (GJ)			299 383	324 646
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>117 310 279</b>	<b>129 342 723</b>
	<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>15,9</b>	<b>12,2</b>
	GHG Protocol				
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	1 585	2 037	
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	5 318	5 500	
Scope 3 – Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs	0	0	
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>6 903</b>	<b>7 537</b>	
Eau	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			442 424	614 551
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			90%	88%
	<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,39</b>	<b>0,45</b>
	Consommation totale d'eau (m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Abs	174 108	273 531
Déchets	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			200 525	401 522
	Couverture du périmètre (%)			41%	58%
	Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2		415	958
	dont % recyclé			32%	40%

## Hôtels

Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux répondant aux critères du Sustainable Bond Framework (3.3.4.2). A périmètre constant, la consommation d'énergie est en légère hausse de 2% en raison de la reprise hôtelière qui s'est prolongée en 2023. Les émissions de gaz à effet de serre sont quant à elle en baisse de 8% principalement en lien avec l'amélioration du mix énergétique du portefeuille (-7 % d'énergie fossile et croissance de l'électricité verte sur le portefeuille).

		Total Portefeuille			
		GRI	EPRA BPRs	2022	2023
Energie / Carbone	Couverture du périmètre énergie/carbone de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			<b>1 203 685</b>	<b>1 256 663</b>
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93,6%	95,3%
	Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	302-1		198/215	221/227
	Proportion de données estimées			0%	0%
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>172,0</b>	<b>172,9</b>
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>253,9</b>	<b>256,2</b>
	<b>Total énergie directe (kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>59 215 787</b>	<b>57 087 607</b>
	Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	58 821 064	56 979 777
	Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
	Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	394 722	107 830
	Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
	<b>Total énergie indirecte (kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>147 773 778</b>	<b>160 134 788</b>
	Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	79 323 180	88 430 587
	Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		31 326 603	39 205 871
	Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	86 576	94 571
	dont solaire			86 576	94 571
	Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	37 123 995	32 498 330
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>206 989 565</b>	<b>217 222 395</b>
	Soit total énergie (GJ)			745 162	782 001
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>305 654 666</b>	<b>321 949 274</b>
	<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>22,6</b>	<b>20,5</b>
	GHG Protocol				
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	10 766	10 624	
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	16 403	15 186	
Scope 3 – Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs			
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>27 169</b>	<b>25 809</b>	
Eau	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			1 236 667	1 179 985
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	89%
	<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>1,55</b>	<b>1,38</b>
Consommation totale d'eau (m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Abs	1 913 077	1 626 031	
Déchets	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			510 607	486 376
	Couverture du périmètre (%)			40%	37%
	Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2		1 142	1 781
	dont % recyclé			27%	38%

### 3.7.1.3 Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe (multilocataires), correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut, et quelques immeubles monolocataires pour lesquels les locataires ont accepté de partager leurs consommations.

#### Certifications et labels – (Cert-tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 100% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

#### Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie. L'ensemble des actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici. Afin de rendre compte de la performance complète des immeubles multilocataires, une estimation a été faite pour compléter les données sur les parties privatives de ces immeubles (soit 1 725 Mwh d'électricité représentant 527teqCO<sub>2</sub>). Cette estimation a été réalisée à partir des données ayant pu être collectées sur les parties privatives des immeubles multilocataires (50 976m<sup>2</sup>).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards EPRA BPRs		Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2022	2023	2022	2023
			2022	2023	2022	2023				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			133 308	135 916	64 190	50 976	304 555	233 419	437 863	369 335
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	NC	NC	79 %	77%	84%	84%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/11	11/11	10/11	7/11	21/33	19/28	32/44	30/39
Proportion de données estimées uniquement sur parties privatives			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>116,1</b>	<b>114,3</b>	<b>34,9</b>	<b>29,5</b>	<b>142,7</b>	<b>169,5</b>	<b>139,7</b>	<b>158,0</b>
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>116,1</b>	<b>114,3</b>	<b>69,5</b>	<b>58,2</b>	<b>270,2</b>	<b>295,8</b>	<b>233,4</b>	<b>246,8</b>
<b>Total énergie directe (en kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>2 827 530</b>	<b>2 814 761</b>	-	-	<b>368 788</b>	<b>4 938 739</b>	<b>3 196 318</b>	<b>7 753 501</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	2 827 530	2 814 761	-	-	368 788	4 938 739	3 196 318	7 753 501
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0
<b>Total énergie indirecte (en kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>12 645 479</b>	<b>12 721 108</b>	<b>2 241 260</b>	<b>1 505 310</b>	<b>43 106 385</b>	<b>34 635 213</b>	<b>57 993 124</b>	<b>50 586 328</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	2 018 969	1 327 448	35 280 082	26 792 838	37 299 051	29 844 983
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			9 897 258	10 295 408	222 291	177 862	7 937 149	7 842 375	18 056 698	18 315 645
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	16 612	39 048	-	-	110 847	128 369	127 459	167 417
dont solaire			16 612	39 048	-	-	110 847	128 369	127 459	167 417
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 764 834	2 425 699	-	-	0	0	2 764 834	2 425 699
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh)</b>			<b>15 473 009</b>	<b>15 535 869</b>	<b>2 241 260</b>	<b>1 505 310</b>	<b>43 475 173</b>	<b>39 573 952</b>	<b>61 189 441</b>	<b>58 339 828</b>
Soit total énergie (en GJ)			55 703	55 929	8 069	5 419	156 511	142 466	220 282	210 023
<b>Consommation totale d'énergie (en kWhep)</b>			<b>15 473 009</b>	<b>15 535 869</b>	<b>4 462 126</b>	<b>2 965 503</b>	<b>82 283 263</b>	<b>69 046 075</b>	<b>102 218 398</b>	<b>91 169 310</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWhep) parties privatives multilocataires						1 724 696				Réintégré au calcul
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			0	0	NC		22 036 172	20 091 707	19 040 611	16 766 474
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			15 473 009	15 535 869	NC	NC	104 319 435	89 137 782	121 259 009	107 935 784

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )	133 308	135 916		135 916			307 687		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			81%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	11/11	11/11		11/11			23/33		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%		
<b>Payé par le propriétaire</b>			<b>Variation</b>			<b>Variation</b>			<b>Variation</b>
<b>Total Électricité "</b>	<b>9 897 258</b>	<b>10 295 408</b>	<b>4,0%</b>	<b>9 953 720</b>	<b>10 295 408</b>	<b>3,4%</b>	<b>37 435 503</b>	<b>37 148 451</b>	<b>- 0,8%</b>
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	9 897 258	10 295 408	4,0%	9 953 720	10 295 408	3,4%	37 435 503	37 148 451	- 0,8%
<b>Total Réseaux chauds et froids (en kWh)</b>	<b>2 764 834</b>	<b>2 425 699</b>	<b>- 12,3%</b>	<b>2 824 363</b>	<b>2 425 699</b>	<b>- 14,1%</b>	<b>2 824 363</b>	<b>2 425 699</b>	<b>- 14,1%</b>
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	2 764 834	2 425 699	- 12,3%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%
<b>Total Gaz-fioul-bois (en kWh)</b>	<b>2 827 530</b>	<b>2 814 761</b>	<b>- 0,5%</b>	<b>3 186 998</b>	<b>2 814 761</b>	<b>- 11,7%</b>	<b>4 744 180</b>	<b>6 283 111</b>	<b>32,4%</b>
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	2 827 530	2 814 761	- 0,5%	3 186 998	2 814 761	- 11,7%	4 744 180	6 283 111	32,4%
			<b>INTENSITÉ (en kwhef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>117,5</b>	<b>114,3</b>	<b>- 2,7%</b>	<b>146,3</b>	<b>149,0</b>	<b>1,9%</b>
			<b>INTENSITÉ (kwhep/m<sup>2</sup>/an)</b>				<b>224,1</b>	<b>223,4</b>	<b>- 0,3%</b>

### Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	Immeubles multilocataires		Monolocataires		Total portefeuille					
	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)					
	GHG Protocol : GRI Standards	Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)					
Émissions totales de carbone (Abs)	EPRA BPRs	2022	2023	2022	2023	2022	2023			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )		133 308	135 916	64 190	50 976	304 555	233 419	437 863	369 335	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%	NC	NC	79%	77%	84%	84%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		11/11	11/11	10/11	7/11	21/33	19/28	32/44	30/39	
Proportion de données estimées		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>7,3</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>7,7</b>	<b>32,8</b>	<b>37,9</b>	<b>26,3</b>	<b>28,5*</b>
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>)</b>			<b>968</b>	<b>751</b>	<b>568</b>	<b>394</b>	<b>9 996</b>	<b>8 858</b>	<b>11 532</b>	<b>10 529</b>
dont émissions directes (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG -Dir-Abs	523	521	0	0	68	914	591	1 434
dont émissions indirectes (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG -Indir-Abs	445	230	568	394	9928	7944	10 941	9 095
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO <sub>2</sub> )			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO <sub>2</sub> ) - Parties privatives multilocataires						527				Réintégré au calcul
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO <sub>2</sub> )			0	0	NC	NC	2 677	2 578	2 148	1 936
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO <sub>2</sub> )			968	751	NC	NC	12 673	11 435	13 681	12 466

\* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 15 907 teqCO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 43,1 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) – TOTAL PORTEFEUILLE				
		2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )		133 308	135 916		135 916		307 687					
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%		81%					
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		11/11	11/11		11/11		23/33					
Proportion de données estimées		0 %	0%		0%		0%					
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>7,3</b>	<b>5,5</b>	<b>-24,0%</b>	<b>7,5</b>	<b>5,5</b>	<b>-26,1%</b>	<b>25,3</b>	<b>24,7</b>	<b>-2,3%</b>	
<b>GHG Protocol</b>						<b>EPRA BPRs</b>						
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir -Abs	523	521	- 0,5%	GHG-Dir -Lfl	590	521	- 11,7%	878	1162	32,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir -Abs	445	230	- 48,3%	GHG-Indir -Lfl	426	230	- 46,0%	6906	6440	- 6,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir -Abs	0	0		GHG-Indir -Lfl	0	0		0	0	
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>968</b>	<b>751</b>			<b>1 016</b>	<b>751</b>		<b>7 783</b>	<b>7 603</b>	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>			<b>- 24%</b>				<b>- 26,1%</b>			<b>- 2,3%</b>		

La baisse à périmètre constant sur le périmètre opérationnel est en partie liée à l'adoption des facteurs d'émission du gestionnaire de réseau de chaleur (vs. une moyenne l'an dernier) et la baisse de la consommation pour les actifs concernés (- 12%).

### Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI <sup>(1)</sup>, 0 % du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), 37 % du portefeuille total est situé dans une région à très haut risque de stress hydrique, soit 10 % de la consommation d'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 de un à trois ans), pouvant conduire à d'importantes évolutions (notamment visibles sur un périmètre réduit comme ci-dessous pour les monolocataires).

GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires								
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Monolocataire		Total portefeuille		
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
Consommations d'eau totales (Abs)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)		133 308	127 792			64 322	163 683	197 630	291 475	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	94%			17%	54%	38%	67%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		11/11	10/11			9/33	12/28	20/44	22/39	
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,88</b>	<b>0,72</b>			<b>1,12</b>	<b>0,39</b>	<b>0,96</b>	<b>0,54</b>
<b>Consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>116 871</b>	<b>92 207</b>	Non applicable		<b>72 325</b>	<b>64 551</b>	<b>189 196</b>	<b>156 757</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m <sup>3</sup> )			0	0			0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			0	5 862			361 834	54 288	308 062	78 403
Consommations totales d'eau extrapolées (en m <sup>3</sup> )			116 871	98 069			434 159	118 838	497 258	235 161
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> SHON)			127 792				39 283		167 075	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			94%				16%		44%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/11		Non applicable		5/22		15/33	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
Intensité eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an)			0,79	0,72			1,06	0,75	0,85	0,79
Consommations d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	100 513	92 207			41 484	39 283	141 997	131 490
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU</b>			<b>- 8,3%</b>				<b>- 29,1%</b>		<b>- 7,4%</b>	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

## Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

La variation sur le périmètre monocataire s'explique principalement par une donnée erronée en N-1 sur un actif.

		Immeubles multilocataires							
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Monolocataires		Total portefeuilles	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )		107 610	71 004			21 599	25 899	129 209	96 903
Couverture du périmètre en surface (en %)		81 %	52%			6 %	9%	25%	22%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		10/11	9/11			3/33	4/28	13/44	13/39
Proportion de données estimées		100%	100%			0%	100%	100%	100%
<b>Total déchets</b> (en tonnes)	<b>306-2</b>	<b>Waste -Abs</b>	<b>2 007</b>	<b>1 125</b>		<b>462</b>	<b>950</b>	<b>2 469</b>	<b>2 075</b>
<b>Total déchets dangereux</b> (en tonnes)			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste -Abs</b>	<b>915</b>	472		<b>160</b>	377	<b>1075</b>	849
soit en %			46%	42%		35 %	40%	44 %	41%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			2 487	2 154		8 256	11 056	9 926	9 364
<b>Production de déchets – À périmètre constant (LfL)</b>									
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			71 004			21 599		92 603	
Couverture du périmètre en surface (en %)			52%			9%		24,3%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			9/11			3/22		12/33	
Proportion de données estimées			100%			100%		100%	
<b>Taux de collecte sélective</b>			100%	100%		100%	100%	0%	0%
<b>Total déchets</b> (en tonnes)	<b>306-2</b>	<b>Waste-LfL</b>	<b>951</b>	<b>1 125</b>		462	791	1 413	1 916
<b>Total déchets dangereux</b> (en tonnes)			0	0		0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			392	472		160	296	552	768
soit en %			41%	42%		43%	37%	39%	40%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC		NC	NC	NC	NC
<b>VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS</b>			<b>18,3%</b>			<b>71,2%</b>		<b>35,6%</b>	

## 3.7.1.4 Bureaux Allemagne

## Certifications et labels - (Cert-tot) (3.3.13.)

61,9% du portefeuille fait l'objet d'une certification à fin 2023, un programme de certification de l'exploitation a été lancé pour les deux prochaines années.

## Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Total portefeuille		
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2022	2022 revu <sup>(1)</sup>	2023
			2022	2023	2022	2023			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			222 210	234 136	88 702	88 702	222 210	222 210	234 136
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	100%	42%	42%	96%	96%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12	12/12	3/12	3/12	11/12	11/12	12/12
Proportion de données estimées (uniquement sur les parties privatives)			0	0%	0%	0%	0%	15%	17%
<b>Intensité (en kWhep/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>122,5</b>	<b>121,8</b>	<b>47,1</b>	<b>49,3</b>	<b>141,3</b>	<b>165,3</b>	<b>169,8</b>
<b>Intensité (en kWhep/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>127,8</b>	<b>122,0</b>	<b>47,1</b>	<b>49,3</b>	<b>146,6</b>	<b>197,1</b>	<b>190,8</b>
<b>Total énergie directe (en kWhep)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>8 116 028</b>	<b>10 691 719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 116 028</b>	<b>8 116 028</b>	<b>10 691 719</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			8 116 028	10 691 719	-	-	8 116 028	8 116 028	10 691 719
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0
<b>Total énergie indirecte (en kWhep)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>19 098 591</b>	<b>17 822 279</b>	<b>4 175 197</b>	<b>4 376 446</b>	<b>23 273 787</b>	<b>28 615 622</b>	<b>29 057 765</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	75 494	0	0	0	5 341 834	6 934 535
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			4 297 156	7 397 808	4 175 197	4 376 446	8 472 352	8 472 352	11 774 254
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	-	-	0	0	0
dont solaire			0	0	-	-	0	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	14 801 435	10 348 977	-	-	14 801 435	14 801 435	10 348 977
<b>Consommation totale d'énergie (en kWhep)</b>			<b>27 214 618</b>	<b>28 513 997</b>	<b>4 175 197</b>	<b>4 376 446</b>	<b>31 389 815</b>	<b>36 731 649</b>	<b>39 749 484</b>
Soit total énergie (en GJ)			97 973	102 650	15 031	15 755	113 003	132 234	143 098
<b>Consommation totale d'énergie (en KWhep)</b>			<b>28 398 733</b>	<b>28 567 598</b>	<b>4 175 197</b>	<b>4 376 446</b>	<b>32 573 930</b>	<b>43 791 782</b>	<b>44 673 003</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep)			0	0			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep)			1 279 230	0			1 467 304	1 972 616	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWhep) – Parties privatives multilocataires (réintégré au calcul d'intensité totale)					5 341 834	6 859 041		Réintégré au calcul	Réintégré au calcul
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWhep)			29 677 964	28 567 598	15 393 049	16 105 405	34 041 233	45 764 397	44 673 003

(1) Une estimation des parties privatives a été intégrée pour donner une image complète de la performance énergétique des immeubles multi-locataires pour lesquels nous n'avons pas pu collecter l'information réelle. Cette estimation est réalisée à partir des données réelles sur d'autres actifs du portefeuille.

À noter que l'intensité totale inclut cette année une estimation pour les parties privatives n'ayant pas pu être collectées. Une remontée de données erronée en 2022 conduit à une baisse de la consommation de chaud urbain et une hausse de la consommation de gaz, n'ayant que peu d'impact sur l'évolution globale.

	À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille			
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )		224 126		224 126			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		96%		96%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	11/12		11/12			
Proportion de données estimées		0%		0%			
<b>Payé par le propriétaire</b>			<b>Variation</b>			<b>Variation</b>	
<b>Total Électricité</b>		<b>4 403 062</b>	<b>7 452 091</b>	<b>69,2%</b>	<b>4 403 062</b>	<b>7 452 091</b>	<b>69,2%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>Elec-Lfl</b>	0	0		0	0	
dont services communs		4 403 062	7 452 091	69,2%	4 403 062	7 452 091	69,2%
<b>Total Réseaux chauds et froids (en kWh)</b>		<b>15 079 652</b>	<b>10 051 761</b>	<b>- 33,3%</b>	<b>15 079 652</b>	<b>10 051 761</b>	<b>- 33,3%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>DH&amp;C-Lfl</b>	0	0		0	0	
dont services communs		15 079 652	10 051 761	- 33,3%	15 079 652	10 051 761	- 33,3%
<b>Total Gaz-fioul-bois (en kWh)</b>		<b>8 319 404</b>	<b>10 691 719</b>	<b>28,5%</b>	<b>8 319 404</b>	<b>10 691 719</b>	<b>28,5%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>Fuels-Lfl</b>	0	0		0	0	
dont services communs		8 319 404	10 691 719	28,5%	8 319 404	10 691 719	28,5%
<b>INTENSITÉ (en kwhef/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>124,0</b>	<b>125,8</b>	<b>1,4%</b>	<b>124,0</b>	<b>125,8</b>	<b>1,4%</b>
<b>INTENSITÉ (kwhep/m<sup>2</sup>/an)</b>					<b>129,4</b>	<b>126,0</b>	<b>-2,6%</b>

### Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Total portefeuille		
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)		
			GHG Protocol : Scopes 1 & 2		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)		
			2022	2023	2022	2023	2022	2022 revu (1)	2023
Émissions totales de carbone (Abs)			2022	2023	2022	2023	2022	2022 revu (1)	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			222 210	234 136	88 702	88 702	222 210	222 210	234 136
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	100%	42%	42%	96%	96%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12	12/12	3/12	3/12	11/12	11/12	12/12
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	15%	17%
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>8,9</b>	<b>5,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8,9</b>	<b>18,7</b>	<b>18,7</b>
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>)</b>			<b>1 976</b>	<b>1 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 976</b>	<b>4 156</b>	<b>4 369</b>
dont émissions directes (teqCO <sub>2</sub> ) - Scope 1	305-1	GHG -Dir-Abs	0	0	0	0	0	0	0
dont émissions indirectes (teqCO <sub>2</sub> ) - Scope 2	305-2	GHG -Indir-Abs	1 976	1 393	0	0	1 976	1 976	1 393
dont émissions indirectes (teqCO <sub>2</sub> ) - Scope 3			0	0	0	0	0	2 176	2 977
Emissions estimées sur surfaces vacantes (teqCO <sub>2</sub> )			0	0	0	0	0	0	0
Emissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO <sub>2</sub> )			89	0	2 179	2 977	89	187	0
Emissions totales de carbone extrapolées (teqCO <sub>2</sub> )			2 065	1 393	0	0	2 065	4 343	4 369

\* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 9 479 teqCO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 40,5 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

(1) Une estimation des parties privatives a été intégrée pour donner une image complète de la performance énergétique des immeubles multi-locataires pour lesquels nous n'avons pas pu collecter l'information réelle.

La baisse à périmètre constant s'explique principalement par la diminution de la consommation de chaud urbain (- 33%).

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »		Variation	
		2022	2023		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			224 126		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			11/12		
Proportion de données estimées			0%		
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>9,0</b>	<b>6,1</b>	<b>- 31,7%</b>
<b>GHG Protocol</b>					
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir -Abs	0	0	-
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir -Abs	2 013	1 376	- 31,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir -Abs	0	0	
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>2 013</b>	<b>1 376</b>	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>					<b>- 31,7%</b>

### Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduc du WRI, respectivement 47,6% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 61,6% de la consommation d'eau. Les données provenant des factures, certaines sont estimées avant régularisation. Conformément aux modes de calcul de l'énergie primaire des réseaux de chaleur urbains, un coefficient "1kWhef = 1kWhep - % énergies renouvelables" est appliqué sur ce portefeuille.

GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires					
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Total portefeuille	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
Consommations d'eau totales (Abs)							
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )		232 219	170 663			232 219	170 663
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	73%			100%	73%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		12/12	10/12			12/12	10/12
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,19</b>	<b>0,21</b>		<b>0,19</b>	<b>0,21</b>
<b>Consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>45 007</b>	<b>35 260</b>		<b>45 007</b>	<b>35 260</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m <sup>3</sup> )			0	0		0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			0	13 114	Non applicable	0	13 114
Consommations totales d'eau extrapolées (en m <sup>3</sup> )			45 007	48 374		45 007	48 374
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>							
Couverture du périmètre de reporting (en m <sup>2</sup> )			170 663			170 663	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			73%			73%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/12			10/12	
Proportion de données estimées			0%			0%	
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>0,20</b>	<b>0,21</b>		<b>0,20</b>	<b>0,21</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	33 339	35 260		33 339	35 260
<b>Variation consommation d'eau</b>			<b>5,8%</b>			<b>5,8%</b>	

## Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

La production de déchets entre 2022 et 2023 ne peut être comparée en raison d'un problème d'unité en 2022. A méthodologie constante, la baisse serait de 26%.

	Immeubles multilocataires					
	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Total portefeuilles	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )	184 084	186 000			184 084	186 000
Couverture du périmètre en surface (en %)	79%	79%			79%	79%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	11/12	11/12			11/12	11/12
Proportion de données estimées	100%	100%			100%	100%
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>1 864</b>	<b>423</b>	<b>1 864</b>	<b>423</b>
<b>Total déchets dangereux (en tonnes)</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	NC	NC	NC	NC
soit en %			NC	NC	NC	NC
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			2 352	533	2 352	533
<b>Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)</b>						
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			186 000		186 000	
Couverture du périmètre en surface (en %)			79%		79%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12		11/12	
Proportion de données estimées			100%		100%	
<b>Taux de collecte sélective</b>			100%	100%	100%	100%
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	1 864	423	1 864	423
<b>Total déchets dangereux (en tonnes)</b>			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			0	0	0	0
soit en %			0%	0%	0%	0%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC	NC	NC
<b>VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS</b>			<b>- 77,3%</b>		<b>- 77,3%</b>	

Non applicable

### 3.7.1.5 Résidentiel Allemagne

Précédemment réalisé sur un panel de 200 immeubles, le reporting a été élargi à l'ensemble du portefeuille (95% du parc) en ayant recours à une plateforme centralisant l'ensemble des factures et en ayant recours à des estimations par DPE pour 19% des actifs. Une baisse significative a été observée suivant ce changement de méthodologie donc l'impact principal repose sur les surfaces précédemment utilisées suite à une revue des surfaces. Par ailleurs, en lien avec la réglementation allemande, les coefficients d'énergie primaire utilisés sont ceux fournis par les gestionnaires des réseaux en utilisant un mode de calcul permettant de valoriser le recours à des énergies renouvelables (donnant lieu à un coefficient avantageux, contre 1kWh<sub>ef</sub>=1kWh<sub>ep</sub> précédemment). Les évolutions à périmètre constant ne sont donc pas présentées compte tenu de ces évolutions, elles seront réintégrées au reporting dès l'an prochain.

#### Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

100% du portefeuille résidentiel détenu par Covivio en Allemagne est certifié HQE<sup>TM</sup> Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans 17 villes à travers l'ensemble du territoire allemand.

#### Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations. Les propriétaires ne sont pas habilités à requérir la consommation énergétique des locataires. Tous les actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Panel 2022 publié	Panel 2022 revu*	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			112 756	141 766	2 756 716
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			84%	84 % du panel	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			164/201	164/201	4 807/4 936
Proportion de données estimées			0%	0%	19%
<b>Intensité</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> Nütz/an)	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>185</b>	<b>148,1</b>	<b>147,6</b>
<b>Intensité</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> Nütz/an)			<b>195</b>	<b>115,9</b>	<b>120,9</b>
<b>Total énergie directe</b> (en kWh <sub>ef</sub> )	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>9 177 410</b>	<b>9 237 622</b>	<b>220 471 680</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 052 032	9 111 422	210 718 570
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	125 377	126 200	8 871 286
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	881 823
<b>Total énergie indirecte</b> (en kWh <sub>ef</sub> )	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>11 684 974</b>	<b>11 761 639</b>	<b>186 426 204</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	208 031	209 396	9 532 522
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			0	0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	29 574	29 768	909 145
dont solaire			29 574	29 768	909 145
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	11 506 517	11 582 011	176 893 683
<b>Consommation totale d'énergie</b> (en kWh <sub>ef</sub> )			<b>20 862 384</b>	<b>20 999 261</b>	<b>406 897 884</b>
Soit total énergie (en GJ)			75 105	75 597	1 464 832
<b>Consommation totale d'énergie</b> (en kWh <sub>ep</sub> )			<b>22 011 739</b>	<b>16 424 110</b>	<b>333 403 617</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh <sub>ep</sub> )			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh <sub>ep</sub> )			4 237 587	2 651 443	16 240 893
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh <sub>ep</sub> )			26 249 326	19 585 996	350 476 154

\* Après revue des surfaces et à méthodologie constante concernant les facteurs d'émission. Cette colonne est ajoutée à titre d'information afin de rendre compte de l'impact de cette nouvelle méthodologie.

## Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)		
			Panel 2022	Panel 2022 revu*	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			112 756	141 766	2 756 716
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			84%	84% du panel	95%
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			164/201	164/201	4 807/4 936
Proportion de données estimées			0%	0%	19%
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>Nütz/an) amont inclus</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>		<b>28,0</b>	<b>29,7</b>
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>Nütz/an) amont exclu</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>28,8</b>	<b>24,8</b>	<b>26,3</b>
<b>GHG Protocol</b>					
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	1 708	1 708	45 012
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	1 542	1 542	27 575
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs	0	454	9 368
Émissions totales (en teqCO <sub>2</sub> )			3 250	3 705	81 955
Émissions extrapolées sur surfaces occupées sans informations					4 197
Émissions totales incluant les émissions extrapolées					86 152

\* Après revue des surfaces et à méthodologie constante concernant les facteurs d'émission. Cette colonne est ajoutée à titre d'information afin de rendre compte de l'impact de cette nouvelle méthodologie.

## Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau des villes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI <sup>(1)</sup>, 48,9 % du périmètre eau (soit 498 % de la consommation d'eau) en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires et à l'entretien des parties communes et espaces verts. 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 d'eau donnant lieu à des régularisations (pouvant aller de un à trois ans pour le secteur résidentiel).

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Consommations d'eau totales (Abs)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			127 322	130 097
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	91%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			191/201	188/203
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>Nütz/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	1,23	1,12
<b>Consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>156 880</b>	<b>145 389</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m <sup>3</sup> )			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			8 798	14 099
Consommations totales d'eau extrapolées sur le panel (en m <sup>3</sup> )			165 678	159 488
Consommations totales d'eau extrapolées sur le portefeuille total (en m <sup>3</sup> )			3 200 646	3 238 629
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			125 953	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			89%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			183/201	
Proportion de données estimées			0%	
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>Nütz/an)</b>			1,19	1,13
Consommation d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-LfL	149 790	142 276
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU</b>				<b>- 5%</b>

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

### Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Afin de réintégrer les déchets recyclables au calcul, une estimation a été faite en 2023 conduisant à une hausse de la production de déchets par rapport aux données publiées en 2022.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			134 463	138 282
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	97%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			201/201	199/203
Proportion de données estimées			100%	100%
<b>Total déchets non dangereux (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>2 503</b>	<b>2 994</b>
<b>Total déchets dangereux (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	127	624
soit en %			5,1%	21%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			2 503	3 090
Production de déchets totale extrapolée à l'ensemble du portefeuille			53 941	62 738
<b>Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> Nütz)			136 451	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			97 %	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			197/201	
Proportion de données estimées			100%	
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total déchets non dangereux (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	<b>2 417</b>	<b>2 959</b>
<b>Total déchets dangereux (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			123,7	616
soit en %			5%	21%
<b>VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS</b>				<b>22,4 %</b>

### 3.7.1.6 Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs monolocataires, ce qui signifie que, pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre, pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2023 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 308 actifs des 312 actifs du périmètre financier (soit 1 837 000 m<sup>2</sup>).

#### Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 91,2% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21, GSTC ou Green Globe.

#### Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après correspondent au scope 3 du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« hors contrôle opérationnel »). L'intensité énergétique du portefeuille hôtelier est en augmentation cette année, s'expliquant principalement par la stratégie de montée en gamme de Covivio et notamment avec l'entrée dans le périmètre d'actifs 4 ou 5 étoiles équipés de restaurants et services premiums.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			1 666 246	1 670 447
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			91%	91,0%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			271/302	288/308
Proportion de données estimées			0%	0%
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>179</b>	<b>184</b>
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>273</b>	<b>277</b>
<b>Total énergie directe (en kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>93 452 909</b>	<b>94 237 764</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	89 846 523	90 676 759
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		1 391 467	1 403 277
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	2 214 919	2 157 729
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	204 263 332	212 373 486
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	125 676 713	131 151 119
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			35 462 816	42 161 780
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	110 644	94 571
dont solaire			110 644	94 571
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	43 234 446	39 060 587
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh)</b>			<b>297 716 241</b>	<b>306 611 251</b>
Soit total énergie (en GJ)			1 071 778	1 103 801
<b>Consommation totale d'énergie (en kWh)</b>			<b>454 613 212</b>	<b>462 317 656</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			45 894 107	45 994 477
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			500 507 319	508 312 133

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LfL)		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )	1 666 246	1 670 447		1 504 452		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	91%	91%		84%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	271/302	288/308		251/293		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
<b>Total Électricité (en kWh)</b>	<b>161 139 529</b>	<b>173 312 900</b>	<b>7,6%</b>	<b>146 713 458</b>	<b>156 700 286</b>	<b>6,8%</b>
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	161 139 529	173 312 900	7,6%	146 713 458	156 700 286	6,8%
<b>Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)</b>	<b>43 234 446</b>	<b>39 060 587</b>	<b>- 9,7%</b>	<b>40 301 723</b>	<b>38 593 956</b>	<b>- 4,2%</b>
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	43 234 446	39 060 587	- 9,7%	40 301 723	38 593 956	- 4,2%
<b>Gaz-fioul-bois (en kWh)</b>	<b>93 452 909</b>	<b>94 237 764</b>	<b>+0,8%</b>	<b>87 691 331</b>	<b>85 842 983</b>	<b>- 2,1%</b>
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	93 452 909	94 237 764	+0,8%	87 691 331	85 842 983	- 2,1%
<b>Intensité (en kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>				<b>182,6</b>	<b>186,9</b>	<b>2,3%</b>

### Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol. L'intensité carbone du portefeuille hôtelier est en forte hausse cette année, conséquence de l'intégration d'hôtels haut de gamme, consommant notamment du fioul et du gaz en quantité supérieure aux années passées.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)		
			2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			1 666 246	1 670 447		1 504 452		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			91 %	91%		84%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			271/302	288/308		251/293		
Proportion de données estimées			0 %	0%	Variation	0%	Variation	
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Dir-Abs</b>	<b>25,1</b>	<b>24,9</b>	<b>- 1,0%</b>	<b>25,4</b>	<b>24,5</b>	<b>- 3,5%</b>
<b>GHG Protocol</b>		<b>EPRA BPRs</b>						
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG -Dir-Abs	16 917	17 463	3,2%	15 744	15 849	0,7%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG -Indir-Abs	24 916	24 062	- 3,4%	22 440	20 985	- 6,5%
Scope 3 – Autres émissions		GHG -Indir-Abs	0	0		0	0	
<b>Émissions totales (en teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>41 832</b>	<b>41 525</b>		<b>38 185</b>	<b>36 834</b>	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>								<b>- 3,5%</b>

\* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 52 953 CO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 31,7 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

### Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. D'après la cartographie Aqueduct du WRI <sup>(1)</sup>, respectivement 27,9% et 16,4% du périmètre eau en surface (soit 21,7% et 17,8% de la consommation d'eau en 2023) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			1 702 313	1 625 193
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			93%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			279/302	280/308
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>1,55</b>	<b>1,41</b>
<b>Consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>2 641 210</b>	<b>2 292 089</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m <sup>3</sup> )			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			205 028	298 206
Consommations totales d'eau extrapolées (en m <sup>3</sup> )			2 846 238	2 590 295
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			1 497 687	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			83%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			252/293	
Proportion de données estimées			0%	
<b>Intensité eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>1,57</b>	<b>1,42</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	2 349 101	2 133 264
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU</b>			<b>- 9,2%</b>	

### Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Dans une majorité des cas, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets et n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			630 416	562 649
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			34%	31%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			39/302	34/308
Proportion de données estimées			50%	42%
<b>Total déchets non dangereux (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>5 161</b>	<b>5 506</b>
<b>Total déchets dangereux (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	1 366	2 172
soit en %			26%	39%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			15 018	17 973
<b>Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			502 722	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			28%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			28/293	
Proportion de données estimées			55%	
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	<b>3 977</b>	<b>4 694</b>
<b>Total déchets dangereux (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			1 296	1 938
soit en %			33%	41%
<b>VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS</b>			<b>18,0%</b>	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

### 3.7.1.7 Sièges sociaux de Covivio

Depuis 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

#### Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* (interne) ou des fournisseurs d'énergie.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			22 427	21 564
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	6/6
Proportion de données estimées			0%	0%
<b>Intensité</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> /an)	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>150</b>	<b>147</b>
<b>Intensité</b> (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> /an)			<b>212</b>	<b>197</b>
<b>Total énergie directe</b> (en kWh <sub>ef</sub> )	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>499 389</b>	<b>483 757</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	499 389	483 757
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
<b>Total énergie indirecte</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>2 858 221</b>	<b>2 689 321</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 079 117	1 098 815
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			359 087	438 800
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	16 029	14 922
dont solaire			16 029	14 922
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 436 046	1 151 706
<b>Consommation totale d'énergie</b> (en kWh <sub>ef</sub> )			<b>3 357 610</b>	<b>3 173 078</b>
Soit total énergie (en GJ)			12 087	11 423
<b>Consommation totale d'énergie</b> (en kWhep)			<b>4 745 103</b>	<b>4 253 059</b>
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			4 745 103	4 253 059

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )	22 427	21 564			21 564	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	6/6	6/6			6/6	
Proportion de données estimées	0%	0%			0%	
<b>Geré et payé par le locataire</b>						
<b>Total Électricité (en kWh)</b>	<b>1 438 204</b>	<b>1 537 615</b>	<b>6,9%</b>	<b>1 456 200</b>	<b>1 537 615</b>	<b>5,6%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>Elec-Abs</b>			<b>Elec-Lfl</b>		
dont services communs	1 438 204	1 537 615	6,9%	1 456 200	1 537 615	5,6%
<b>Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (en kWh)</b>	<b>1 436 046</b>	<b>1 151 706</b>	<b>- 19,8%</b>	<b>1 426 887</b>	<b>1 151 706</b>	<b>-19,3%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>DH&amp;C-Abs</b>			<b>DH&amp;C-Lfl</b>		
dont services communs	1 436 046	1 151 706	- 19,8%	1 426 887	1 151 706	- 19,3%
<b>Total Gaz-fioul-bois (en kWh)</b>	<b>499 389</b>	<b>483 757</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>495 622</b>	<b>483 757</b>	<b>- 2,4%</b>
dont sous-comptage parties privatives	<b>Fuels-Abs</b>			<b>Fuels-Lfl</b>		
dont services communs	499 389	483 757	- 3,1%	495 622	483 757	- 2,4%
	<b>Intensité (en kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>156,7</b>	<b>147,1</b>	<b>- 6,1%</b>

**Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)**

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)			
			2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			22 427	21 564			21 564		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%			100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/6	6/6			6/6		
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation	
<b>Intensité carbone (en KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>20,0</b>	<b>20,3</b>	<b>1,9%</b>	<b>24,0</b>	<b>20,3</b>	<b>-15,2%</b>	
<b>GHG Protocol</b>		<b>EPRA BPRs</b>							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG -Dir-Abs	87	89	3,3%	GHG -Dir-Lfl	86	89	4,1%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG -Indir-Abs	361	349	- 3,3%	GHG -Indir-Lfl	432	349	- 19,1%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO <sub>2</sub> )		GHG -Indir-Abs	0	0		GHG -Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO <sub>2</sub> /an)			448	439			518	439	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>			<b>1,9%</b>			<b>- 15,2%</b>			

\* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 569 teqCO<sub>2</sub> pour une intensité carbone de 26,4kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

**Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)**

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			22 427	21 564
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	6/6
<b>Intensité eau</b> (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	<b>CRE2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,18</b>	<b>0,24</b>
<b>Consommation totale d'eau</b> (en m <sup>3</sup> )	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>3 951</b>	<b>5 240</b>
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m <sup>3</sup> )			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m <sup>3</sup> )			3 951	5 240
<b>Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			21 564	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/6	
Proportion de données estimées			0%	
<b>Intensité eau</b> (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)			<b>0,18</b>	<b>0,24</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (en m <sup>3</sup> )	303-1	Water-Lfl	3 951	5 240
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU</b>				<b>32,6%</b>

**Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)**

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m <sup>2</sup> )			22 427	20 719
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	96%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	5/6
Proportion de données estimées			90%	92%
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>387</b>	<b>192</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	0	0
soit en %	306-2		162	106
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		Waste-Abs	41,7%	55%
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
<b>Taux de collecte sélective</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>
Production de déchets totale extrapolée (en t)			387	200
<b>Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)</b>				
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			20 719	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/6	
Proportion de données estimées			92%	
<b>Total déchets (en tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Lfl</b>	<b>377</b>	<b>192</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			160	106
soit en %			42%	55%
<b>Variation production de déchets</b>				<b>-48,9%</b>

### 3.7.1.8 Données environnementales consolidées Groupe

	GRI	EPRA BPRs	Total Contrôle opérationnel		Total Tertiaire		Total Résidentiel
			2022	2023	2022	2023	2023
Couverture du périmètre de reporting en m <sup>2</sup>			574 892	648 603	2 891 588	2 818 958	2 756 716
Couverture du périmètre en surface (%)			98%	100%	90%	91%	95%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			42/43	43/43	367/413	376/407	4807/4936
Proportion de données estimées					-	1,8%	19%
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an) CRE-1 Energy-Int</b>			<b>119,4</b>	<b>118,7</b>	<b>163,6</b>	<b>171,8</b>	<b>147,6</b>
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>133,0</b>	<b>130,5</b>	<b>250,0</b>	<b>255,0</b>	<b>120,9</b>
Total énergie directe (kWh) 302-1 Fuel-Abs			16 959 846	20 262 405	122 559 238	129 355 409	220 471 680
Gaz naturel (énergie directe) - origine non-renouvelable 302-1 Fuel-Abs			8 843 818	9 570 687	110 742 124	115 002 234	210 718 570
Gaz naturel (énergie directe) - origine renouvelable 302-1 Fuel-Abs			8 116 028	10 691 719	9 507 495	12 094 995	-
Fioul (énergie directe) 302-1 Fuel-Abs			-	-	2 309 619	2 258 180	8 871 286
Bois (énergie directe) 302-1 Fuel-Abs			-	-	-	-	881 823
Total énergie indirecte (kWh) 302-1 Elec-Abs			51 674 926	56 728 572	350 529 744	354 889 073	186 426 204
Electricité (énergie indirecte) - origine non renouvelable 302-1 Elec-Abs			5 102 178	6 181 384	201 962 883	199 793 511	9 532 522
Electricité (énergie indirecte) - origine renouvelable 302-1 Elec-Abs			18 715 174	24 750 890	72 615 313	88 562 763	-
Production d'énergie renouvelable (solaire) 302-1 Elec-Abs			32 641	122 414	254 132	390 753	909 145
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) 302-1 DH&C-Abs			27 890 214	25 796 298	76 205 680	66 532 798	176 893 683
<b>Consommation totale d'énergie (kWh) 305-4 GHG-Int</b>			<b>68 634 772</b>	<b>76 990 977</b>	<b>473 088 982</b>	<b>484 244 482</b>	<b>406 897 884</b>
Soit total énergie (GJ)			247 085	277 168	1 703 120	1 743 280	1 464 832
<b>Consommation totale d'énergie (kWh) 305-4 GHG-Int</b>			<b>76 436 359</b>	<b>84 633 756</b>	<b>722 866 921</b>	<b>718 777 146</b>	<b>333 403 617</b>
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh) 305-4 GHG-Int			77 767 203	84 633 756	806 504 958	750 260 871	350 476 154
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) 305-4 GHG-Int</b>			<b>8,8</b>	<b>7,4</b>	<b>21,1</b>	<b>22,0</b>	<b>29,7</b>
Scope 1 - Emissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> ) 305-1 GHG-Dir-Abs			1 542	1 771	20 403	21 991	45 012
Scope 2 - Emissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> ) 305-2 GHG-Indir-Abs			3 521	3 012	40 637	37 095	27 575
Scope 3 - Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> ) GHG-Indir-Abs			-	-	-	2 977	9 368
<b>Emissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an) 305-4 GHG-Int</b>			<b>5 063</b>	<b>4 783</b>	<b>61 039</b>	<b>62 062</b>	<b>81 955</b>
Emissions prise en compte trajectoire carbone exploitation en réintégrant les extrapolations et l'amont liée à la production d'énergie)			5 151	4 783	91 991	80 690	77 185 <sup>(1)</sup>
Couverture du périmètre de reporting en m <sup>2</sup>			584 902	577 005	2 643 820	2 685 393	130 097
Couverture du périmètre en surface (%)			100%	89%	82%	86%	91% du panel
<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) CRE2 Water-Int</b>			<b>0,38</b>	<b>0,39</b>	<b>1,14</b>	<b>1,00</b>	<b>1,12</b>
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>) 303-1 Water-Abs</b>			<b>223 873</b>	<b>222 923</b>	<b>3 007 266</b>	<b>2 687 267</b>	<b>159 389</b>
Consommations totale d'eau extrapolée (m <sup>3</sup> )			223 873	241 899	3 553 376	3 079 476	3 238 629
Couverture du périmètre de reporting en m <sup>2</sup>			495 891	505 278	1 190 046	1 230 610	138 282
Couverture du périmètre (%)			85%	78%	37%	40%	97% du panel
Total déchets non dangereux (tonnes) 306-2			4 855	2 226,3	10 661	9 096	2 994
dont % recyclé			26%	33%	26%	37%	21%

(1) Exclusion des surfaces commerciales du périmètre

## Indicateurs environnementaux sans corrections climatiques

	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe	Corporate	Total opérationnel	Total Groupe
Surface contrôle opérationnel (couverture du reporting en m <sup>2</sup> )	256 986	135 916	234 136			21 564	648 603	
Surface totale (couverture du reporting en m <sup>2</sup> )	523 475	369 335	234 136	2 756 716	1 670 447	21 564	648 603	5 575 674
Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh/ef)	30 725 647	15 859 559	25 956 502			3 092 500	75 634 208	
Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh/ef)	37 369 455	15 859 559	26 010 701			4 162 178	83 401 893	
<b>Intensité énergie finale contrôle opérationnel (kWh/ef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>119,6</b>	<b>116,7</b>	<b>110,9</b>		N/A	<b>143,4</b>	<b>116,6</b>	N/A
<b>Intensité énergie primaire contrôle opérationnel (kWh/ef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>145,4</b>	<b>116,7</b>	<b>111,1</b>			<b>193,0</b>	<b>128,6</b>	
Consommation totale d'énergie (kWh/ef)	78 148 460	59 509 337	36 124 388	336 310 362	295 996 078	3 092 500		809 181 126
Consommation totale d'énergie (kWh/ef)	120 665 194	93 797 464	40 358 923	275 565 678	451 703 181	4 162 178		986 252 618
<b>Intensité énergie finale total portefeuille (kWh/ef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>149,3</b>	<b>161,1</b>	<b>154,3</b>	<b>122,0</b>	<b>177,2</b>	<b>143,4</b>	N/A	<b>145,1</b>
<b>Intensité énergie primaire total portefeuille (kWh/ef/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>230,5</b>	<b>254,0</b>	<b>172,4</b>	<b>100,0</b>	<b>270,4</b>	<b>193,0</b>		<b>176,9</b>
Scope 1 – Emissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	1 086	482	0	0	0	85		1 653
Scope 2 – Emissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	1 019	225	1 331	0	0	340		2 915
Scope 3 – Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )	2 849	10 037	2 555	67 738	39 906	0		123 085
Emissions totales (teqCO <sub>2</sub> /an)	4 954	10 744	3 886	67 738	39 906	424		127 653
<b>Intensité carbone (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>9,5</b>	<b>29,1</b>	<b>16,6</b>	<b>24,6</b>	<b>23,9</b>	<b>19,7</b>	<b>7,04</b>	<b>22,9</b>

## 3.7.2 Indicateurs sociaux

### 3.7.2.1 UES Covivio France

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		<b>Total (CAP Inclus)</b>	<b>302</b>	<b>309</b>	<b>303</b>
Effectif total reporté par genre		Homme	43,0%	45,3%	42,2%
		Femme	57,0%	54,7%	57,8%
		<b>CDI</b>	<b>92,7%</b>	<b>92,2%</b>	<b>90,4%</b>
		Homme	42,9%	44,2%	43,1%
		Femme	57,1%	55,8%	56,9%
		<b>CDD</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,7%</b>
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		Homme	0%	66,7%	50,0%
		Femme	100%	33,3%	50,0%
		<b>CAP (Contrats d'Apprentissage)</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,9%</b>
		Homme	45,3%	57,1%	33,3%
		Femme	54,7%	42,9%	66,7%
		<b>Temps Plein</b>	<b>92,7%</b>	<b>93,9%</b>	<b>94,1%</b>
		Homme	45,0%	46,9%	43,5%
		Femme	55,0%	53,1%	56,5%
		<b>Temps Partiel</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,9%</b>
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Homme	18,2%	21,1%	22,2%
		Femme	81,8%	78,9%	77,8%
		<b>Paris</b>	<b>74,5%</b>	<b>75,7%</b>	<b>74,9%</b>
		Homme	45,3%	46,6%	43,2%
		Femme	54,7%	53,4%	56,8%
		<b>Metz</b>	<b>20,2%</b>	<b>18,1%</b>	<b>19,1%</b>
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre		Homme	37,7%	42,9%	39,7%
		Femme	62,3%	57,1%	60,3%
		<b>Délégations Régionales</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,9%</b>
		Homme	31,3%	36,8%	38,9%
		Femme	68,8%	63,2%	61,1%
		<b>Cadre</b>	<b>83,4%</b>	<b>83,8%</b>	<b>82,2%</b>
		Homme	44,4%	46,3%	44,2%
		Femme	55,6%	53,7%	55,8%
		<b>Agent de maîtrise</b>	<b>8,9%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,6%</b>
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Homme	22,2%	23,1%	30,8%
		Femme	77,8%	76,9%	69,2%
		<b>Employé</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,2%</b>
		Homme	52,2%	58,3%	35,7%
		Femme	47,8%	41,7%	64,3%
Répartition de la population managériale		Homme manager	46,6%	45,3%	50,6%
		Femme manager	53,4%	54,7%	49,4%
		moins de 30 ans	18,2%	22,0%	21,5%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		30-50 ans	53,0%	49,5%	49,2%
		plus de 50 ans	28,8%	28,5%	29,4%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		<b>Total des départs CDI</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>31</b>
Turnover du personnel H/F		<b>Taux de turn-over départs CDI</b>	<b>8,8%</b>	<b>11,4%</b>	<b>10,9%</b>
		Homme	3,9%	4,3%	6,0%
		Femme	4,9%	7,1%	4,9%
Turnover par tranche d'âge		moins de 30 ans	2,5%	2,9%	5,3%
		30-50 ans	5,3%	7,1%	2,5%
		plus de 50 ans	1,1%	1,4%	3,2%
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	7,1%	10%	10,2%
		Metz	1,4%	0,7%	0,4%
		Délégations régionales	0,4%	0,7%	0,4%
Turnover moins de 2 ans		<b>Taux de turn-over départs CDI - 2 ans</b>	<b>7,9%</b>	<b>12,9%</b>	<b>10,0%</b>
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat		<b>Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)</b>	<b>53</b>	<b>67</b>	<b>52</b>
		<b>Total des recrutements CDI</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>20</b>
		Dont transformation CDI	9	6	4
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	16	23	28
		CDD moyen terme / remplacement	6	6	4
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	<b>Par salarié</b>	<b>18,7</b>	<b>21,0</b>	<b>17,9</b>
		Par homme	18,2	22,0	20,7
		Par femme	18,4	20,0	15,6
		Par cadre	20,0	21,00	18,4
		Par agent de maîtrise	18,2	14,00	12,3
		Par employé	5,8	21,0	5,0
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	404-3	<b>Total</b>	<b>99,6%</b>	<b>98,9%</b>	<b>98,2%</b>
		Par homme	100%	98,4%	96,7%
		Par femme	99,4%	99,4%	99,3%
Taux d'absentéisme par genre		<b>Total</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,7%</b>
		Homme	1,2%	1,0%	1,1%
		Femme	2,9%	3,1%	3,9%
		Total	0,71%	0,00%	0,98%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre	403-2	<b>Taux de fréquence</b>	<b>4,10</b>	<b>-</b>	<b>6,13</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,09</b>	<b>-</b>	<b>0,27</b>
		Homme	0%	-	0%
		Femme	0,7%	-	0,98%
		Paris	0,7%	-	0,98%
		Metz	0%	-	0%
		Délégations régionales	0%	-	0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre		<b>Total</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	69 753 €	73 245 €	77 760 €
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	57 757 €	59 728 €	62 257 €
		<b>Rapport F/H moyen (hors CAP et suspension)</b>	<b>0,83</b>	<b>0,82</b>	<b>0,80</b>
		Salaire base homme (médian)		60 000 €	62 518 €
		Salaire base femme (médian)		49 338 €	49 000 €
		<b>Rapport F/H médian</b>		<b>0,82</b>	<b>0,78</b>
		Salaire base homme cadre	72 210 €	75 798 €	81 177 €
		Salaire base femme cadre	62 499 €	63 448 €	65 589 €
		<b>Rapport F/H cadre</b>	<b>0,87</b>	<b>0,84</b>	<b>0,81</b>
		Salaire base homme agent de maîtrise	36 913 €	36 069 €	36 156 €
		Salaire base femme agent de maîtrise	33 931 €	35 348 €	36 713 €
		<b>Rapport F/H agent de maîtrise</b>	<b>0,92</b>	<b>0,98</b>	<b>1,02</b>
		Salaire base homme employé	30 665 €	31 546 €	N/A
		Salaire base femme employé	26 010 €	33 999 €	N/A
		<b>Rapport F/H employé</b>	<b>0,85</b>	<b>1,08</b>	<b>N/A</b>
		Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre	401-3	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	12,0%
Femme	7,6%			5%	5%
Homme	4,3%			3%	2%
Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	28,0%			27%	15%
Femme	100%			100%	100%
Homme	0%			0%	0%
Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%			100%	100%
Femme	100%			100%	100%
Homme	NA			NA	NA
Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%			100%	100%
Femme	100%			100%	100%
Homme	NA			NA	NA
% 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 le programme SST	403-1		100%	100%	100%
Collaborateurs en situation de handicap	indicateur COVIVIO		1,3%	1,9%	1,7%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur COVIVIO		85,0%	74%	78,1%
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur COVIVIO		4,08%	3,64%	3,75%
Mobilité interne	indicateur COVIVIO		19	9	6
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur COVIVIO		0,4%	0,6%	0,7%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur COVIVIO		2,0%	2,0%	2,0%

## 3.7.2.2 Bureaux Italie

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>104</b>	<b>101</b>
<b>Effectif total reporté par genre</b>		Homme	49,5%	51,0%	51,5%
		Femme	50,5%	49,0%	48,5%
		<b>CDI</b>	<b>99,0%</b>	<b>96,2%</b>	<b>99,0%</b>
		Homme	49,0%	51,0%	52,0%
		Femme	51,0%	49,0%	48,0%
		<b>CDD</b>	<b>1,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>		Homme	100%	50,0%	0,0%
		Femme	0%	50,0%	100,0%
	102-8	<b>CAP</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		<b>Rome</b>	<b>40,4%</b>	<b>41,3%</b>	<b>39,6%</b>
		Homme	32,5%	32,6%	35,0%
		Femme	67,5%	67,4%	65,0%
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>		<b>Milan</b>	<b>58,6%</b>	<b>58,7%</b>	<b>60,4%</b>
		Homme	60,3%	63,9%	62,3%
		Femme	39,7%	36,1%	37,7%
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		<b>Temps plein</b>	<b>94,9%</b>	<b>96,2%</b>	<b>96,0%</b>
		Homme	52,1%	53,0%	53,6%
		Femme	47,9%	47,0%	46,4%
		<b>Temps partiel</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>		Homme	0%	0,0%	0,0%
		Femme	100%	100,0%	100%
		<b>Manager</b>	<b>12,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,9%</b>
		Homme	58,3%	50,0%	50,0%
		Femme	41,7%	50,0%	50,0%
<b>Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre</b>		<b>Non Manager</b>	<b>87,9%</b>	<b>90,4%</b>	<b>90,1%</b>
		Homme	48,3%	51,1%	51,6%
		Femme	51,7%	48,9%	48%
<b>Effectif total reporté par tranche d'âge</b>		Moins de 30 ans	6,1%	5,8%	5,9%
		30-50 ans	68,7%	66,3%	67,3%
		Plus de 50 ans	25,3%	27,9%	26,7%
		<b>Total des départs</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
		dont CDD	0%	0%	12,5%
		<b>Turnover CDI</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,0%</b>
<b>Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge</b>		Homme	4,3%	4,1%	2,0%
		Femme	2,2%	2,0%	5,0%
		Moins de 30 ans	1,1%	0%	0%
		30-50 ans	3,2%	6%	5%
		Plus de 50 ans	2,2%	0%	2%
	401-1	<b>Total des entrées</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>5</b>
		dont CDD	9,1%	36,4%	20%
		<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>10,8%</b>	<b>7,1%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge</b>		Homme	6,5%	6,1%	2,0%
		Femme	4,3%	1,0%	2,0%
		Moins de 30 ans	3,2%	0,0%	0,0%
		30-50 ans	7,5%	7,1%	4,0%
		Plus de 50 ans	0%	0,0%	0,0%
	401-1				

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		<b>Total</b>	<b>27,5</b>	<b>28,0</b>	<b>25,9</b>
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	Homme	29,8	29,1	25,5
		Femme	24,6	26,9	26,3
		Managers	34,3	25,4	23,9
		Non Managers	26,2	28,3	26,1
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	<b>Total</b>	<b>93,9%</b>	<b>94,0%</b>	<b>94,0%</b>
		Femme	94,0%	85,7%	93,8%
Taux d'absentéisme		<b>Total</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,7%</b>
		Femme	0,6%	1,1%	0,91%
Taux de maladies professionnelles		Femme	0,5%	1,4%	2,3%
		<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		<b>Taux de fréquence</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy)	52 101 €	56 626 €	56 617 €
		Salaire de base homme (moy)	64 735 €	66 671 €	70 394 €
		<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>0,80</b>	<b>0,85</b>	<b>0,80</b>
		Salaire base homme (médian)		45 008 €	43 858 €
		Salaire base femme (médian)		55 357 €	60 001 €
		<b>Rapport F/H médian</b>		<b>0,85</b>	<b>0,73</b>
		Salaire base femme manager	134 471 €	141 071 €	134 671 €
		Salaire base homme manager	145 081 €	185 000 €	198 000 €
		<b>Rapport F/H manager</b>	<b>0,93</b>	<b>0,85</b>	<b>0,68</b>
		Salaire base femme non manager	42 949 €	46 807 €	47 099 €
Salaire base homme non manager	51 344 €	54 345 €	56 819 €		
		<b>Rapport F/H non manager</b>	<b>0,84</b>	<b>0,85</b>	<b>0,83</b>
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés HST visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Collaborateurs en situation de handicap	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4%</b>
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>
Taux de formation	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>74,7%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>

## 3.7.2.3 Allemagne

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023				
Effectif total reporté par genre		<b>Total (CAP Inclus)</b>	<b>627</b>	<b>637</b>	<b>632</b>				
		Homme	53,3%	52,7%	52,7%				
		Femme	46,7%	47,3%	47,3%				
		<b>CDI</b>	<b>91,4%</b>	<b>93,6%</b>	<b>93,7%</b>				
		Homme	53,8%	52,9%	53,4%				
		Femme	46,2%	47,1%	46,6%				
		<b>CDD</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,8%</b>				
		Homme	42,1%	51,7%	29,2%				
		Femme	57,9%	48,3%	70,8%				
		<b>CAP</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,5%</b>				
		Homme	62,5%	50,0%	62,5%				
		Femme	37,5%	50,0%	37,5%				
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		<b>Oberhausen</b>	<b>54,7%</b>	<b>54,2%</b>	<b>54,4%</b>				
		Homme	52,2%	51,3%	51,2%				
		Femme	47,8%	48,7%	48,8%				
		<b>Berlin</b>	<b>34,9%</b>	<b>36,9%</b>	<b>37,0%</b>				
		Homme	55,7%	55,3%	55,6%				
		Femme	44,3%	44,7%	44,4%				
		<b>Autres villes allemandes</b>	<b>10,4%</b>	<b>8,9%</b>	<b>8,5%</b>				
		Homme	50,8%	50,9%	50,0%				
		Femme	49,2%	49,1%	50,0%				
		<b>Temps plein</b>	<b>80,5%</b>	<b>84,0%</b>	<b>84,0%</b>				
		Homme	60,8%	60,2%	60,5%				
		Femme	39,2%	39,8%	39,5%				
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	102-8	<b>Temps partiel</b>	<b>19,5%</b>	<b>16,0%</b>	<b>16,0%</b>				
		Homme	22,1%	13,7%	11,9%				
		Femme	77,9%	86,3%	88,1%				
		Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		<b>Manager</b>	<b>11,5%</b>	<b>11,9%</b>	<b>13,8%</b>		
				Homme	65,3%	63,2%	65,5%		
				Femme	34,7%	36,8%	34,5%		
				<b>Non Manager</b>	<b>88,5%</b>	<b>88,1%</b>	<b>86,2%</b>		
				Homme	51,7%	51,3%	50,6%		
				Femme	48,3%	48,7%	49,4%		
				Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	15,9%	15,5%	16,0%
						30-50 ans	53,4%	53,2%	53,6%
						Plus de 50 ans	30,6%	31,2%	30,4%
<b>Total des départs</b>	<b>60</b>					<b>91</b>	<b>91</b>		
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1			dont CDD	16,7%	15,4%	20,9%		
				<b>Turnover CDI</b>	<b>9,6%</b>	<b>13,4%</b>	<b>12,1%</b>		
		Homme	5,6%	8,0%	6,5%				
		Femme	4,0%	5,4%	5,5%				
		Moins de 30 ans	1,0%	1,9%	1,3%				
		30-50 ans	4,8%	7,9%	6,4%				
		Plus de 50 ans	3,9%	3,7%	4,4%				

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	<b>Total des entrées</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>73</b>
		dont CDD	15%	13%	16,4%
		<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>13,1%</b>	<b>15,2%</b>	<b>10,2%</b>
		Homme	8,5%	9,4%	5,4%
		Femme	4,6%	5,8%	4,9%
		Moins de 30 ans	3%	4,0%	2,7%
		30-50 ans	9%	8,2%	5,9%
Plus de 50 ans	2%	3,0%	1,7%		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	<b>Total</b>	<b>17,1</b>	<b>21,5</b>	<b>23,5</b>
		Homme	16,3	22,4	25,2
		Femme	17,9	20,6	21,5
		Managers	11,3	21,3	60,1
Non Managers	18,4	21,5	15,7		
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	<b>Total</b>	<b>67,0%</b>	<b>69,6%</b>	<b>95,8%</b>
		Homme	72,1%	75,2%	96,8%
		Femme	60,8%	63,3%	94,6%
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2	<b>Total</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,2%</b>
		Homme	3,2%	4,3%	4,0%
		Femme	4,2%	6,2%	4,4%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		<b>Total</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,51%</b>	<b>1,35%</b>
		Homme	1,95%	0,63%	0,95%
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Femme	1,51%	2,14%	1,81%
		<b>Taux de fréquence</b>	<b>7,81</b>	<b>5,97</b>	<b>5,81</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,012</b>	<b>0,005</b>	<b>0,0017</b>
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	<b>Total</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,9%</b>	<b>94,5%</b>
		Salaire de base femme (moy)	49 986 €	51 096 €	52 559 €
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base homme (moy)	58 255 €	59 089 €	60 452 €
		<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,87</b>
		Salaire base homme (médian)		49 520 €	51 000 €
		Salaire base femme (médian)		54 000 €	56 040 €
		<b>Rapport F/H médian</b>		<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
		Salaire base femme manager	75 810 €	78 138 €	77 206 €
		Salaire base homme manager	86 508 €	88 776 €	86 204 €
		<b>Rapport F/H manager</b>	<b>0,88</b>	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>
		Salaire base femme non manager	47 291 €	48 291 €	49 756 €
		Salaire base homme non manager	54 293 €	54 378 €	55 184 €
<b>Rapport F/H non manager</b>	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,90</b>		

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	414-2	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	20	6,0%	3,2%
		Homme	7	36,1%	68,4%
		Femme	13	63,9%	31,6%
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	19	100%	100%
		Homme	6	36,1%	68,4%
		Femme	13	63,9%	31,6%
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	14	66,7%	100%
		Homme	6	58,3%	65,0%
		Femme	8	41,7%	35,0%
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	8	38,9%	84,2%
		Homme	4	42,9%	75,0%
		Femme	4	57,1%	25,0%
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%	100%	100%
Collaborateurs en situation de handicap	Indicateur Covivio	Total	4%	6,1%	5,5%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	0,8%	4%	2,14%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	37,6%	68%	72%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	18	19	8
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0,6%	0,8%	1,3%
Subventions au Comité d'Entreprise	Indicateur Covivio	Total	0,2%	0,3%	0,3%

### 3.7.2.4 Consolidé Groupe

Nombre de salariés	GRI standards	Total	2021	2022	2023
		<b>Total (CAP Inclus)</b>	<b>1028</b>	<b>1050</b>	<b>1036</b>
<b>Effectif total reporté par genre</b>		Homme	513	529	513
		Femme	515	521	523
		<b>CDI</b>	<b>951</b>	<b>981</b>	<b>966</b>
		Homme	476	492	486
		Femme	475	489	480
		<b>CDD</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>27</b>
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>		Homme	17	19	8
		Femme	28	17	19
		<b>CAP</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>43</b>
		Homme	20	18	19
		Femme	12	15	24
		<b>Site principal 1 (Paris / Milan / Oberhausen)</b>	<b>627</b>	<b>622</b>	<b>611</b>
		Homme	334	300	288
		Femme	293	322	323
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>		<b>Site principal 2 (Metz / Rome / Berlin)</b>	<b>302</b>	<b>352</b>	<b>353</b>
		Homme	130	193	191
	102-8	Femme	172	159	162
		<b>Autres localisations</b>	<b>99</b>	<b>76</b>	<b>72</b>
		Homme	49	36	34
		Femme	50	40	38
		<b>Temps plein</b>	<b>879</b>	<b>925</b>	<b>913</b>
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>		Homme	482	511	497
		Femme	397	414	416
		<b>Temps partiel</b>	<b>149</b>	<b>125</b>	<b>123</b>
		Homme	31	18	16
		Femme	118	107	107
		<b>Manager</b>	<b>157</b>	<b>157</b>	<b>174</b>
<b>Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre</b>		Homme	88	89	101
		Femme	69	68	73
		<b>Non Manager</b>	<b>871</b>	<b>893</b>	<b>862</b>
		Homme	425	440	412
		Femme	446	453	450
<b>Effectif total reporté par tranche d'âge</b>		Moins de 30 ans	161	173	172
		30-50 ans	563	561	556
		Plus de 50 ans	304	316	308

Nombre de salariés	GRI standards	Total	2021	2022	2023
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	<b>Total des départs</b>	<b>103</b>	<b>135</b>	<b>133</b>
		dont CDD	21,4%	14,8%	17,3%
		<b>Turnover CDI</b>	<b>9,05%</b>	<b>12,1%</b>	<b>11,2%</b>
		Homme	4,9%	6,5%	5,9%
		Femme	4,1%	5,6%	5,3%
		Moins de 30 ans	1,5%	2,0%	2,3%
		30-50 ans	4,8%	7,5%	5,1%
Plus de 50 ans	2,8%	2,6%	3,8%		
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	<b>Total des entrées</b>	<b>138</b>	<b>178</b>	<b>130</b>
		dont CDD	27,5%	25,8%	34,6%
		<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>11,17%</b>	<b>13,9%</b>	<b>8,7%</b>
		Homme	6,5%	8,3%	4,4%
		Femme	4,7%	5,6%	4,3%
		Moins de 30 ans	3,2%	5,0%	2,4%
		30-50 ans	6,9%	6,8%	5,1%
Plus de 50 ans	1,0%	2,0%	1,1%		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	<b>Total</b>	<b>19,3</b>	<b>22,2</b>	<b>22,1</b>
		Homme	19,0	23,2	23,8
		Femme	19,0	21,3	20,4
		Managers	17,9	21,8	43,0
		Non Managers	17,8	21,2	15,8
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	<b>Total (Moyenne pondérée Groupe)</b>	<b>79,4%</b>	<b>80,6%</b>	<b>96,3%</b>
		Homme	81,3%	83,5%	96,5%
		Femme	77,3%	77,3%	96,0%
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2	<b>Total</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,5%</b>
		Homme	2,5%	3,1%	3,0%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	<b>Total</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
		Homme	1,3%	0,4%	0,6%
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Femme	0,9%	1,2%	1,0%
		<b>Taux de fréquence</b>	<b>5,91</b>	<b>3,6270</b>	<b>5,298</b>
		<b>Taux de gravité</b>	<b>0,0976</b>	<b>0,0304</b>	<b>0,180</b>
		<b>Total</b>	<b>95,8%</b>	<b>96,3%</b>	<b>96,6%</b>
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	<b>Total</b>	<b>95,8%</b>	<b>96,3%</b>	<b>96,6%</b>
		<b>Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	<b>Rapport F/H salaire moyen (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
		<b>Rapport F/H salaire médian (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)</b>	<b>0,88</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>
		<b>Rapport F/H manager</b>	<b>0,88</b>	<b>0,88</b>	<b>0,87</b>
		<b>Rapport F/H non manager</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,88</b>
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>1,8%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,5%</b>
Taux de formation	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>55,3%</b>	<b>73%</b>	<b>77%</b>
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>29</b>	<b>15</b>
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	<b>Total</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,0%</b>

### 3.7.3 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.

#### 3.7.3.1 Chiffre d'affaires

		Critère de contribution substantielle							
Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires absolu	Part du chiffre d'affaires	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
		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
<b>A. Activités éligibles à la taxonomie</b>									
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)</b>									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1	1 508 000	0,12%	OUI					
Rénovation de bâtiments existants	CCM - 7.2	925 000	0,07%	OUI					
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	305 102 602	24,0%	OUI					
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM - 4.1	473 000	0,04%	OUI					
<b>Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (A.1)</b>		<b>308 009 602</b>	<b>24,2%</b>	<b>24,2%</b>	-	-	-	-	-
<b>dont habilitantes</b>		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	-	-	-	-	-
<b>dont transitoires</b>		<b>925 000</b>	<b>0,07%</b>						
<b>A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)</b>									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1 Economie circulaire - 3.1*	7 974 000	0,6%	EL	N	N	EL	N	N
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	630 100 978	49,6 %	EL	N	N	N	N	N
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Biodiversité - 2.1*	291 495 298	22,9 %	N	N	N	N	N	EL
<b>Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)</b>		<b>929 570 275</b>	<b>73,2%</b>	%	%	%	%	%	%
<b>Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A)</b>		<b>1 237 578 877</b>	<b>97,4%</b>	%	%	%	%	%	%
<b>B. Activités non éligibles à la taxonomie</b>									
<b>Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)</b>		<b>32 623 000 €</b>	<b>2,6%</b>						
<b>Total A + B</b>		<b>1 270 201 877 €</b>	<b>100%</b>						

\*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)
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,03%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0%		T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	21,70%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00%		
							<b>21,7%</b>		
							<b>0%</b>		
							<b>0%</b>		
							2,10%		
							54,70%		
							<b>78,50%</b>		

CCM = Climate Change Mitigation - Atténuation // CCA = Climate Change Adaptation - Adaption

### 3.7.3.2 CAPEX

Activités économiques	Codes	Dépenses d'investissement absolues EUR	Part des dépenses d'investissement %	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
				O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
<b>A. Activités éligibles à la taxonomie</b>									
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)</b>									
Rénovation de bâtiments existants	CCM/CCA - 7.2	66 332 031	13,4%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM/CCA - 7.3	28 043 296	5,7%	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	533 634	0,1%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM/CCA - 7.6	819 722	0,2%	O	O	N	N	N	N
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	266 220 965	53,9%	O	O	N	N	N	N
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM/CCA - 9.3	161 030	0,0%	O	O	N	N	N	N
<b>Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (A.1)</b>		<b>362 110 678</b>	<b>73,3%</b>	<b>68,6%</b>	<b>73,3%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>dont habitantes</b>		<b>29 557 682</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>dont transitoires</b>		<b>66 332 031</b>	<b>13,4%</b>	<b>13,4%</b>					
<b>A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)</b>									
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	132 193 492	26,7%	EL	EL	N	N	N	N
<b>Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)</b>		<b>132 193 492</b>	<b>26,7%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie (A)</b>		<b>494 304 171</b>	<b>100,0%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>B. Activités non éligibles à la taxonomie</b>									
Dépenses d'investissement des activités non éligibles à la taxonomie			0%						
<b>Total A + B</b>		<b>494 304 171</b>	<b>100%</b>						

Critère d'absence de préjudice important (DNSH)							Part des dépenses d'investissement alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales			
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
O	O	O	O	O	O	O	10,40%		T
O	O	O	O	O	O	O	2,80%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,00%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0%	H	
O	O	O	O	O	O	O	62%		
O	O	O	O	O	O	O	0%	H	
<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>75,1%</b>		
							<b>2,8%</b>		
							<b>10,4%</b>		
							%		
							%		
							%		

À noter que dans le cas de Covivio, les CAPEX liés aux activités immobilières alignés au titre de l'objectif d'atténuation le sont *a fortiori* au titre de l'objectif d'adaptation (3.3.4.1). Les CAPEX de l'activité 7.7 sont ainsi indiqués dans la case adaptation mais 57% des CAPEX du Groupe sont également alignés au titre de l'atténuation.

Par ailleurs, pour éviter les double comptage, la priorité a été donnée à l'activité 7.7, si bien qu'un CAPEX d'efficacité énergétique n'est indiqué dans le tableau uniquement s'il se rapporte à des actifs non verts au titre de l'atténuation ou de l'adaptation.

### 3.7.3.3 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 éco-systèmes
		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
<b>A. Activités éligibles à la taxonomie</b>									
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)</b>									
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		NC	%	%	%	%	%	%	%
dont habilitantes			%	%	%	%	%	%	%
dont transitoires			%						
<b>A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)</b>									
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>B. Activités non éligibles à la taxonomie</b>									
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la taxonomie		NC	%						
<b>Total A + B</b>		<b>628 101 030</b>	<b>100%</b>						

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 habitante)	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 9 % des OPEX totales du Groupe. Ces 9% 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)



### 3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Chapitres
<b>Respect des droits de l'homme</b>	3.6.2
<b>Lutte contre la corruption</b>	3.6.2.2
<b>Conséquences de l'activité sur le changement climatique</b>	3.3.3.1
<b>Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>	3.4.1.
<b>Économie circulaire</b>	3.3.1.3
<b>Lutte contre le gaspillage alimentaire</b>	3.3.2.5
<b>Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité</b>	3.5.1.5
<b>Accords collectifs et conditions de travail</b>	3.5.2.1

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 3.6.1.5. 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 5.2.3.5. 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 (3.2.5), 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 1er août 2023 modifiant l'article L225-102-1 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. A date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
<b>Emploi</b>				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique				
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
<b>Organisation du travail</b>				
L'organisation du temps de travail				
L'absentéisme	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
<b>Relations sociales</b>				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci				
Le bilan des accords collectifs			3.5.2.1	
<b>Santé et sécurité</b>				
Les conditions de santé et de sécurité au travail				
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail			3.5.2.1	
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement			3.5.1.2	
Le nombre total d'heures de formation	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
<b>Diversité et égalité des chances/égalité de traitement</b>				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations			3.5.2.4	
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective			3.5.2.1	

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession			3.5.15	
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire				
À l'abolition effective du travail des enfants			3.5.14	
<b>Politique générale en matière environnementale</b>				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement			3.2.5.1	
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement			3.5.2.2.3	
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions			3.3.3	
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours			3.3.3.3	
<b>Pollution et gestion des déchets</b>				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement			3.3.3.3	
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses			3.3.3.2	
<b>Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets</b>				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets				
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire			3.3.2.5	
<b>Utilisation durable des ressources</b>				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales			3.3.2.4	
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation			3.3.1.2	
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables			3.3.2.2	
L'utilisation des sols			3.3.3.2	
<b>Changement climatique</b>				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre			3.3.2.3	
L'adaptation aux conséquences du changement climatique			3.3.3.1	
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre			3.2.6	
<b>Protection de la biodiversité</b>				
Les mesures prises pour développer la biodiversité			3.4.1.4	
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>				
En matière d'emploi et de développement régional/local			3.4.1.2.1	
Sur les populations riveraines ou locales			3.4.1.2.2	
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes			3.4.1.1	
Les actions de partenariat ou de mécénat			3.4.1.3	
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux				
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale				
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale			3.4.2	
<b>Loyauté des pratiques</b>				
Les actions engagées pour prévenir la corruption			3.6.2	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs			3.3.3.3	
<b>Droits de l'Homme</b>				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme			3.2.3.3	

## Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (3.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

### 3.7.5 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
<b>Energy Management</b>	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-130a.1	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF -RE-130a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF -RE-130a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	N.C.
	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	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1
	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	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2
<b>Water Management</b>	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-140a.1	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m <sup>3</sup> , %	IF -RE-140a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF -RE-140a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.7.1.7
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-140a.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4
<b>Management of tenant sustainability impacts</b>	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m <sup>2</sup>	IF -RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases				
	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	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	N.A.	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-410a.3					3.4.3.3
<b>Climate change adaptation</b>	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF -RE-450a.1					3.3.3.1
	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				Intro 3.3	- TCFD

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	99	84	22	41 100 units	312	517 & 41 100 residential units
Leasable floor area, by property subsector (including land plots)	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-000.A	1 046 232	916 575	369 638	2 596 269	43 430 <sup>(1)</sup> rooms	4 928 714 m <sup>2</sup> & 43 430 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	84,2 %	85,9 %	0 %	0 %	100 %	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	94,1 %	98,7 %	86,4 %	99,2 %	100 %	96,6 %

(1) 53 000 chambres en incluant les hôtels détenus en partenariat

### 3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) <sup>(1)</sup>	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 3.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 3.4.2
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Chapitre 3.4.1.4
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 3.7.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Chapitre 3.7.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 3.7.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.7.3
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/ GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Chapitre 3.7.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Chapitre 2.5.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 3.7.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 3.7.1 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Chapitre 3.3.3.3
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Chapitre 3.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 3.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 3.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.4.1.5.2
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.3.1.2
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.3.1
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.1.3.2
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Chapitre 3.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.2.2.2
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Ex.



# Vérification du tiers indépendant

## 3.8 Vérification du tiers indépendant

### 3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2023

#### Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n° 3-1681, portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « l'Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

#### 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 la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

#### Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'Entité.

#### Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

#### Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, Intervention du commissaire aux comptes – Intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière, et à la norme internationale ISAE 3000<sup>(1)</sup> (révisée).

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions Développement Durable et des Ressources humaines.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information



- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire, Supply chain responsable, Compétences / Attractivité / Diversité) nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : Bureaux Italie ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 10 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (10 % des effectifs, 13 % des surfaces, 15 % de la valeur part de groupe, 100 % des diagnostics de performance énergétiques réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

**L'organisme tiers indépendant EY & Associés**

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

<b>Informations sociales</b>	
<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
<p>L'effectif total</p> <p>La part des employés en CDI</p> <p>La part de salariés formés</p> <p>Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé</p> <p>Le turnover du personnel</p> <p>Le nombre de mobilités internes</p> <p>La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement</p> <p>Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes</p> <p>La part des employés en CDI</p>	<p>Les mesures mises en œuvre en matière de recrutement</p> <p>Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés</p> <p>Les dispositifs pour la gestion des carrières</p> <p>Les mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents</p> <p>Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale</p> <p>Les mesures mises en œuvre pour la santé, la sécurité et l'équilibre professionnel des salariés</p>
<b>Informations environnementales</b>	
<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
<p>Le taux de certification du patrimoine (Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe)</p> <p>L'intensité énergétique (kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an et kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an) du parc immobilier</p> <p>L'intensité carbone (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) du parc immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● scope 1,</li> <li>● scope 2 (market-based),</li> <li>● scope 3 dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>● émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne,</li> <li>● émissions amont associées aux consommations énergétiques</li> </ul> </li> </ul> <p>L'intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) du parc</p> <p>Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective</p> <p>La quantité de déchets</p> <p>La part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux</p> <p>Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels)</p>	<p>Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire</p> <p>Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs</p> <p>Les résultats des mesures de certification des actifs</p> <p>La trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets</p> <p>Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs</p>
<b>Informations sociétales</b>	
<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
<p>L'accessibilité des transports en commun</p> <p>Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR)</p> <p>Le nombre de fournisseurs évalués par Ecovadis</p> <p>La note moyenne des fournisseurs évalués</p> <p>Le nombre de sollicitations des déontologues</p>	<p>Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement</p> <p>Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients</p> <p>Les mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières</p> <p>Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable</p> <p>Les mesures prises pour favoriser la sûreté et l'accessibilité des bâtiments</p>



## 3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio

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 Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio (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 Bonds ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds » des Green Bonds publiés en mai 2022 (ci-après « Sustainable Bond Framework » <sup>(1)</sup>) 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

Comme il n'existe pas de référentiel d'information d'usage courant ni d'ensemble de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité, différentes techniques de mesures sont acceptables, ce qui peut rendre difficile la comparaison entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en tenant compte du *Sustainable Bond Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

### Responsabilité de la Société

Il appartient au directeur général de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework*, de s'assurer de leur application et de mettre en place 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 textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce.

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 modérée sur le fait que les actifs sélectionnés pour les Green Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « Sustainable Bond 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 *Sustainable Bond Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

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*).

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. Rapport d'assurance modérée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

### 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 Sustainable Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « Sustainable Bond Framework ». 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 Bonds mises en œuvre dans votre société, et
- Nous avons apprécié la conformité des actifs avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et/ou par l'observation d'éléments probants.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée 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 modérée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

(1) Communiqué « Sustainable Bond Framework » de mai 2022 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Use of Proceeds ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Sustainable-Bond-Framework.pdf>

**Informations ou explications sur les critères de qualification et de suivi**

- 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. La Société a également publié la confirmation du respect de chaque critère pour le portefeuille d'actifs sélectionnés.
- 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 Bonds*.

**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 pour les Green Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Sustainable Bond Framework* ».

**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 Mazars, un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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 2023 (valeurs d'expertises et budgets de travaux pour les actifs en développement) ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 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 2023 (capital restant dû au 31 décembre 2023 au titre des dettes financières externes 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 2023 ;
- 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 5,3 Md€.

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 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes

**ERNST & YOUNG et Autres**

Anne Herbein

Associée

### 3.8.3 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* publiés en juin 2023 (ci-après « *Green Financing Framework* » <sup>(1)</sup>) 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

Comme il n'existe pas de référentiel d'information d'usage courant ni d'ensemble de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité, différentes techniques de mesures sont acceptables, ce qui peut rendre difficile la comparaison entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en tenant compte du *Green Financing Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

#### Responsabilité de la Société

Il appartient au directeur général de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework*, de s'assurer de leur application et de mettre en place 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 textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce.

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 modérée sur 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* » ;
- 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*).

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*).

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. Rapport d'assurance modérée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

### 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* ». 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 avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et/ou par l'observation d'éléments probants.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée 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 modérée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

(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>

*Informations ou explications sur les critères de qualification et de suivi*

- 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. La Société a également publié la confirmation du respect de chaque critère pour le portefeuille d'actifs sélectionnés.
- 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*.

**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 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* ».

**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 Mazars, un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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 2023 ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 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 2023 (capital restant dû au 31 décembre 2023 au titre des dettes financières externes 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 2023 ;
- 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 2,9 Md€ au 31 décembre 2023.

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 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes

**ERNST & YOUNG et Autres**

Pierre Lejeune

Associé

## Annexe

### Covivio exprime sa Raison d'Être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements. En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter. Aujourd'hui, le Conseil d'Administration et les équipes de Covivio ont décidé d'aller plus loin et d'exprimer comment nous entendons apporter, en associant l'ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d'Être...

### Construire du bien-être et des liens durables

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement. Notre Raison d'Être met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

**Pour nos clients**, nous mettons à disposition des lieux et des services qui facilitent et enrichissent les échanges et assurent bien être et confort : qualité des emplacements, proximité des transports publics, qualité de l'air, confort acoustique et thermique, lumière naturelle, espaces verts, mixité et flexibilité des usages, concepts hôteliers « comme à la maison », autant d'atouts pour accompagner les utilisateurs de nos espaces dans leurs moments de vie, les connecter entre eux, accroître leurs opportunités de relations et d'échanges, et leur permettre de révéler tout leur potentiel.

**À nos actionnaires et nos partenaires financiers**, nous assurons la solidité long terme de notre modèle d'affaires, qui articule les métiers d'investisseur, de développeur, de gestionnaire et de créateur de services, tout au long d'une chaîne de création de valeur. Ils peuvent compter sur notre exigence en matière de transparence et de reporting.

**Avec nos fournisseurs et conseils**, nous établissons des relations de qualité, durables et équilibrées, fondées sur la confiance et le respect des engagements. Travailler avec nous implique de partager notre Raison d'Être et de contribuer à l'atteinte de nos ambitions.

**Pour nos équipes**, le bien-être au travail et la richesse des liens professionnels sont le socle de notre marque employeur. Soucieux du développement des talents, et en complément de nos actions en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes, du maintien en emploi des seniors et de la qualité de vie au travail, nous coconstruisons avec nos collaborateurs leurs parcours professionnels et le développement de leurs compétences.

**Aux côtés des collectivités**, nous contribuons à l'attractivité des territoires. Nous favorisons l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d'ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins énergivore, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l'humain au centre de son écosystème.

**Pour les générations futures et notre planète**, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l'ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

### Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants

#### Pour améliorer notre impact sur l'environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, roof tops, agriculture urbaine...).
- En 2025, 100 % de notre patrimoine sera « vert » (certification ou labellisation sur le bâti ou l'exploitation).
- À l'horizon 2030, nous visons une réduction de 34 % de nos émissions de carbone par rapport à 2010.

#### Pour maximiser le bien-être de nos clients et nos équipes

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être.
- Toute demande clients sera traitée sous 24h, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération de nos équipes.
- En 2025, 95 % de notre patrimoine sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun.
- La même année, tous nos développements Bureaux bénéficieront d'un haut niveau de connectivité.
- Et tous nos immeubles multilocataires de bureaux offriront une large gamme de services accessibles via une application mobile.
- Tous les deux ans, une mesure du bien-être de nos équipes sera réalisée. Nous leur communiquerons les résultats et investirons avec elles dans les points d'amélioration exprimés.

#### Pour renforcer nos engagements sociétaux

- En 2020, Covivio créera une Fondation qui fédérera l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement.
- Afin que nos équipes contribuent à démultiplier nos engagements, les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.

En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'Être, les challenger et les renouveler, Covivio créera un **Comité des Parties Prenantes**, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d'Être, et ses propositions de nouveaux engagements.



Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio : Olivier Ouadah, Diego de Pol, Linus Lintner

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

# COVIVIO

**covivio.eu**

10 rue de Madrid – 75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_  
et sur les réseaux sociaux

