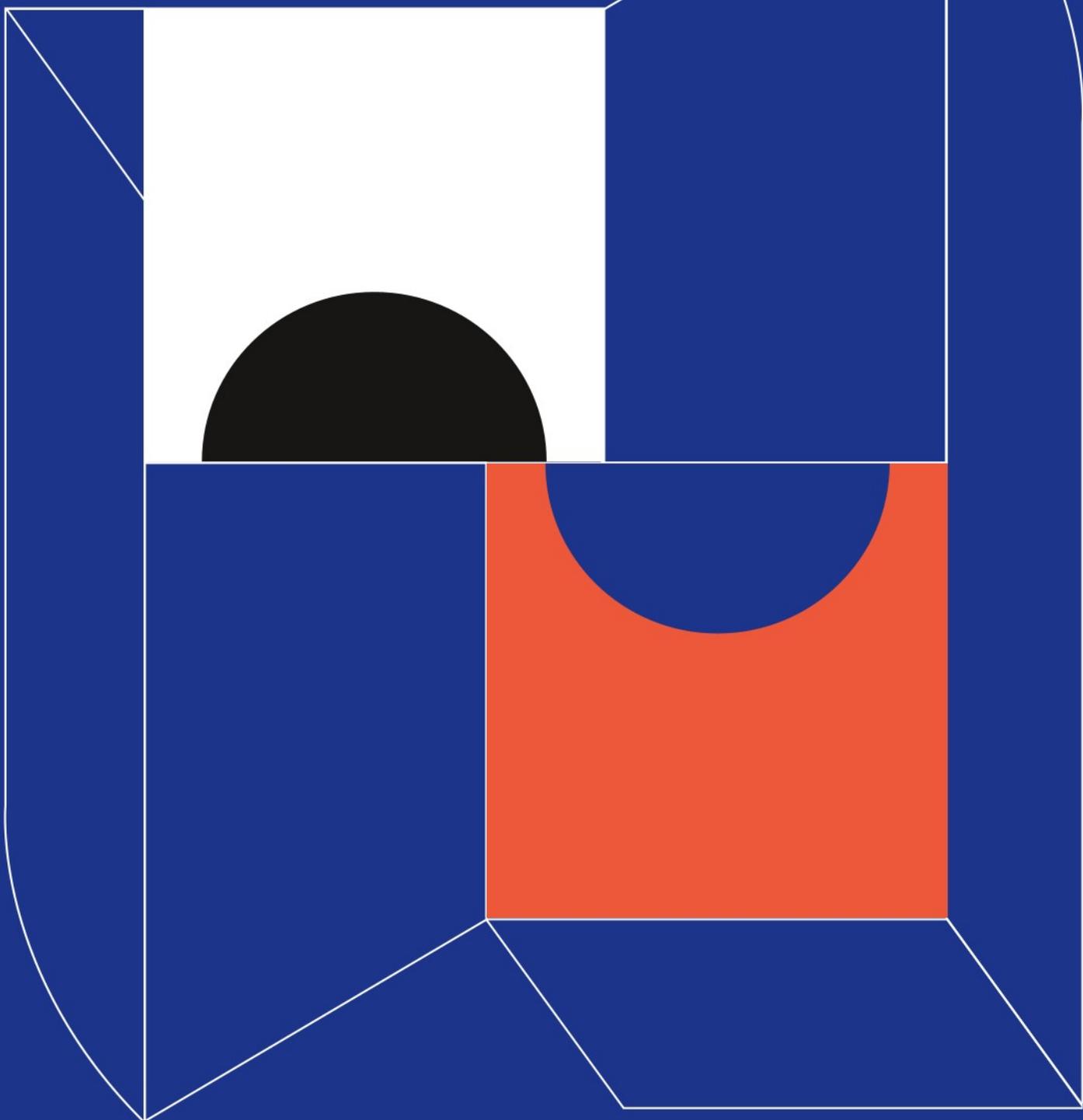
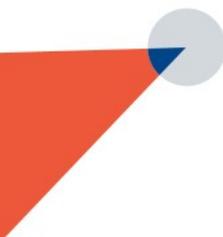


# RAPPORT DE DURABILITÉ

ÉDITION 2024



**COVIVIO**



# Sommaire

<b>3.1</b>	<b>Introduction</b>	<b>10</b>
3.1.1	L'éditorial du Directeur Général	12
3.1.2	Informations générales (ESRS 2)	13
3.1.3	Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)	41
<b>3.2</b>	<b>Informations environnementales</b>	<b>50</b>
3.2.1	Changement climatique (ESRS E1)	50
3.2.2	Pollution (ESRS E2)	90
3.2.3	Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)	96
3.2.4	Biodiversité (ESRS E4)	108
3.2.5	Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	123
3.2.6	Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	137
<b>3.3</b>	<b>Informations sociales</b>	<b>146</b>
3.3.1	Effectifs propres (ESRS S1)	146
3.3.2	Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)	173
3.3.3	Communautés affectées (ESRS S3)	181
3.3.4	Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)	191
<b>3.4</b>	<b>Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1)</b>	<b>203</b>
3.4.1	Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)	204
3.4.2	Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)	206
3.4.3	Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)	210
3.4.4	Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)	211
3.4.5	Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)	211
3.4.6	Représentation d'intérêts et lobbying (G1-5)	213
3.4.7	Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)	214
<b>3.5</b>	<b>Performance RSE</b>	<b>215</b>
3.5.1	Tableaux de concordance	215
3.5.2	Annexe Liste des actifs et respect des critères Green Bonds	224
3.5.3	Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	226
<b>3.6</b>	<b>Vérification des informations extra-financières</b>	<b>232</b>
3.6.1	Certification des informations en matière de durabilité	232
3.6.2	Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio	238



**COVIVIO**

covivio.eu

# 2024 Rapport de Durabilité

extrait du Document d'enregistrement universel



## 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.

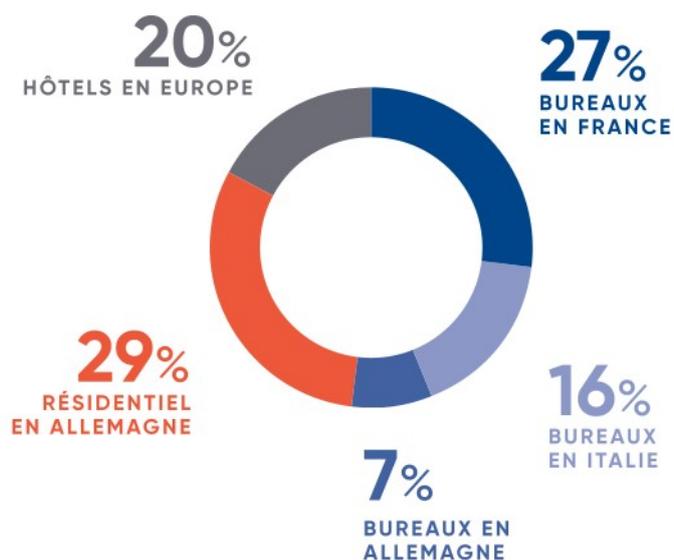


## Accompagner la croissance des principales capitales européennes

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 croissance. 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



## UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

**97,2%** de taux  
d'occupation

ET UNE DURÉE MOYENNE  
FERME DES BAUX DE 6,2 ANS

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

## UN PATRIMOINE BUREAU RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris,  
lauréat de 3 prix :

- Nuit de l'immo : Médaille d'or dans la catégorie  
« Immeuble de bureau »
- ULI Europe Awards for Excellence 2024
- Grand Prix SIMI 2024 « Immeuble de bureau restructuré »

En savoir plus :



MENTION SPÉCIALE DES PLAN AWARDS 2024  
POUR LE DERNIER IMMEUBLE DE SYMBIOSIS À MILAN

CORTE ITALIA, SITUÉ AU CŒUR DE MILAN,  
RÉCOMPENSÉ PAR LE PRIX PLAN REAL ESTATE AWARD 2025



## **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 inclusives, attractives et durables.

En offrant dans chacun de ses 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 283 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays et d'une valeur de 6,4 Md€ à fin 2024, 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 97,5% 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.

### **WiZiU, rassembler ceux qui font avancer l'hôtellerie**

En 2024, Covivio a lancé WiZiU, sa plateforme de gestion hôtelière. La mission de WiZiU est de gérer des hôtels en France et en Belgique, en direct ou via des contrats de franchise avec des opérateurs de renom – Accor, Hilton, IHG, Marriott. WiZiU intervient à toutes les étapes de gestion et d'exploitation d'un établissement.

En savoir plus :



Découvrir les hôtels  
opérés par WiZiU :



# 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.

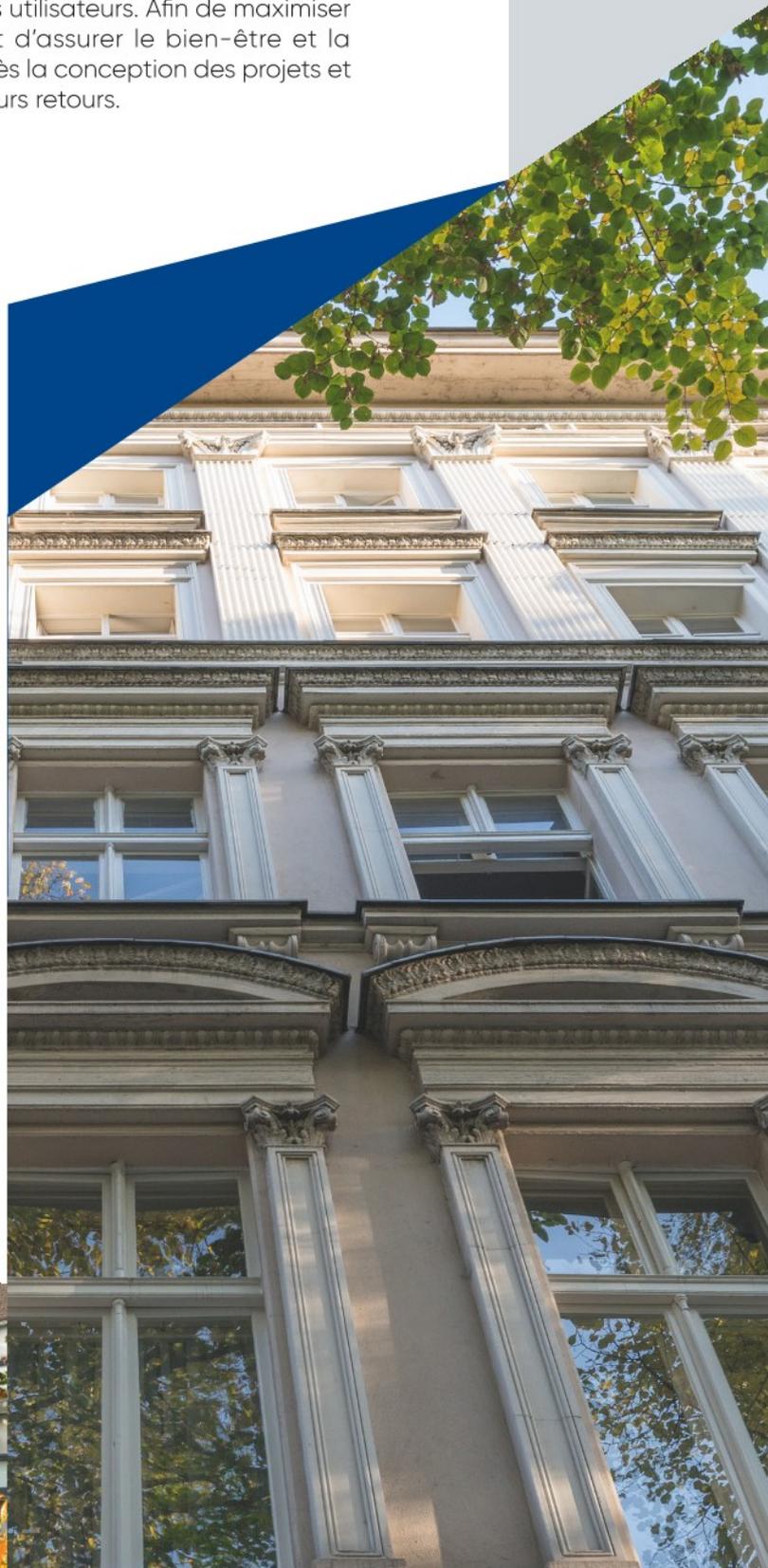
## 3,9/5

Satisfaction globale  
des locataires de bureaux  
Etude Kingsley 2023-2024

## 8,9/10

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

Résidentiel allemand :  
Covivio désigné  
« **Fairest Landlord** »  
par le magazine économique  
FOCUS-MONEY  
pour la 7<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 entreprises (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% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2010.

En 2024, Covivio a finalisé sa stratégie Nature, qui relève les ambitions du Groupe en la matière. Cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, incluant une analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature, en s'appuyant notamment sur la méthodologie Global Biodiversity Score (GBS). Son élaboration a été faite en collaboration avec les équipes françaises, allemandes et italiennes.

Covivio a ainsi publié son premier Rapport Nature, qui prend la suite du Rapport Climat édité jusqu'à présent. Ce Rapport conjugue climat et biodiversité, tant ces deux enjeux doivent être traités de manière simultanée.

Accéder  
au Rapport Nature



**98,5 %**

du patrimoine dispose  
d'une certification  
environnementale

**99,1 %**

du patrimoine est situé  
à moins de 500 m à  
pied des transports  
en commun





**1,7 M€**

de budget pour la Fondation  
Covivio sur la période 2020-2024

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

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

## 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'engagement de ses équipes. Les résultats 2023 sont venus conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes (CPP) destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. La synthèse des travaux du Comité pour le cycle 2023-2024 a été publiée afin de rendre ces enseignements accessibles au plus grand nombre.

### La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020 dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat, centrées sur la lutte en faveur de l'égalité des chances.

Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble », en concentrant son action sur les projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances. Fidèle à cet objectif et en lien avec sa volonté d'un ancrage territorial pertinent, la Fondation Covivio couvre et structure les actions de mécénat financier et de compétences de Covivio dans les pays et les villes où le groupe est présent.

La Fondation Covivio soutient aujourd'hui dans ses trois pays d'implantation une vingtaine d'associations qui partagent la même communauté de valeurs et dont la complémentarité des actions permet d'accompagner des publics fragilisés, tout au long du parcours d'insertion, en restaurant leur confiance.

Accéder  
aux travaux du CPP :



Accéder au  
Rapport d'activité  
2020 - 2024  
de la Fondation :





Urban Garden Issy-Les-Moulineaux  
© Covivio / DR

# Rapport de durabilité

<b>3.1 Introduction</b>	<b>10</b>		
<b>Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés</b>	<b>10</b>		
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général	12		
3.1.2 Informations générales (ESRS 2)	13		
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)	41		
<b>3.2 Informations environnementales</b>	<b>50</b>		
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)	50		
3.2.2 Pollution (ESRS E2)	90		
3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)	96		
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)	108		
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	123		
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	137		
<b>3.3 Informations sociales</b>	<b>146</b>		
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)	146		
3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)	173		
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)	181		
3.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)	191		
<b>3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1)</b>	<b>203</b>		
		3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)	204
		3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)	206
		3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)	210
		3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)	211
		3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)	211
		3.4.6 Représentation d'intérêts et lobbying (G1-5)	213
		3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)	214
		<b>3.5 Performance RSE</b>	<b>215</b>
		3.5.1 Tableaux de concordance	215
		3.5.2 Annexe Liste des actifs et respect des critères Green Bonds	224
		3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	226
		<b>3.6 Vérification des informations extra-financières</b>	<b>232</b>
		3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité	232
		3.6.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio	238

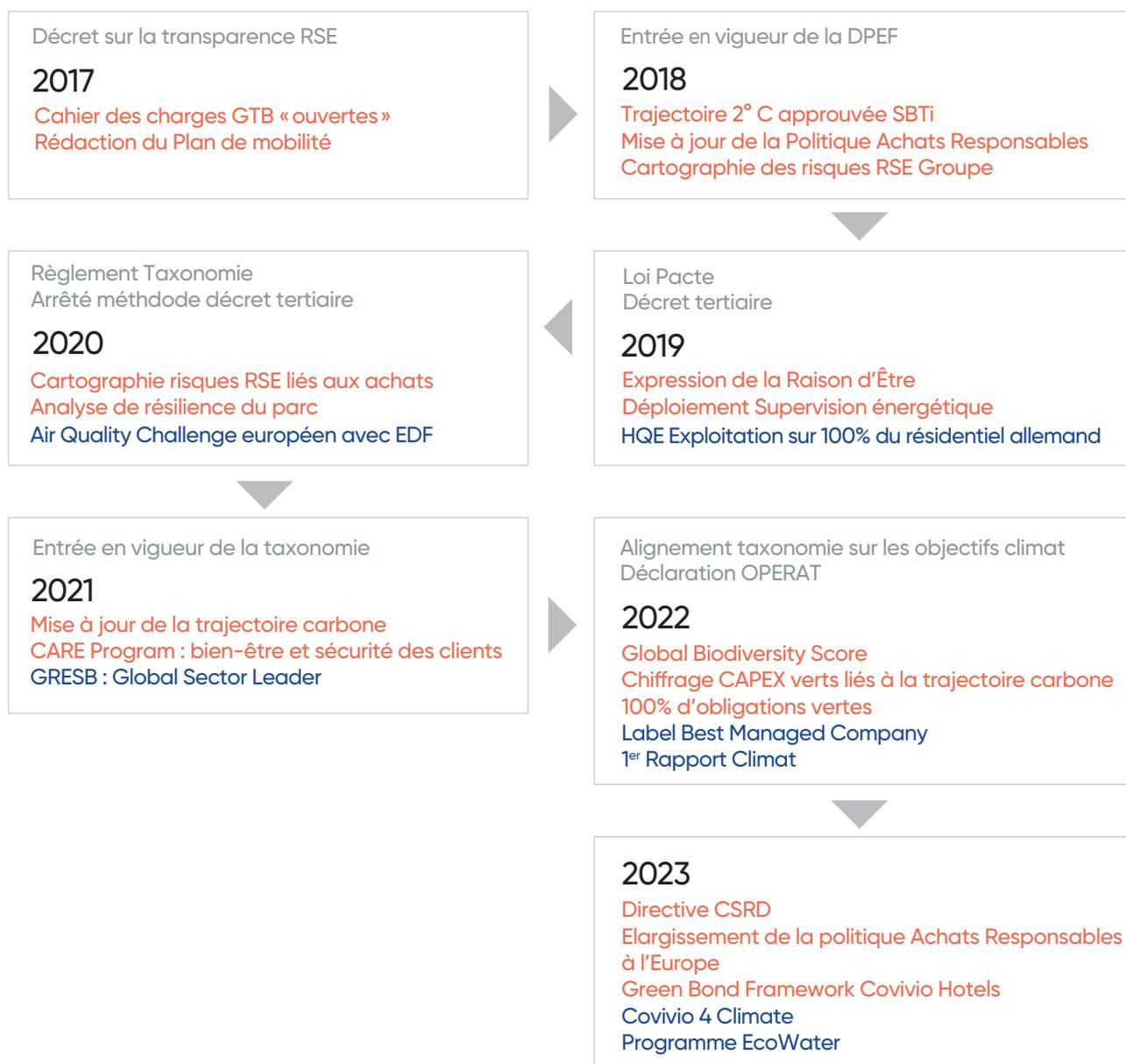
### 3.1 Introduction

## Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés



Légende

- Réglementation
- Stratégie
- Faits marquants



#### FAITS MARQUANTS 2024

<p>Entrée en vigueur de la CSRD Directive CS3D sur le Devoir de Vigilance Plaine application de la taxonomie européenne</p>
<p>Définition d’une stratégie Nature et publication du 1<sup>er</sup> Rapport Nature Actualisation de l’étude d’impact socio-économique Plan d’actions RSE initié sur Wellio</p>
<p>Covivio rejoint la CDP Climate A-List Label BBKA Exploitation pour Thaïs et Silex 1, parmi les premiers immeubles labellisés Intégration de l’activité hôtelière au reporting RSE suite au renforcement de cette activité</p>

### 3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

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

Notre reporting RSE consacré à l'année 2024 est le premier rédigé dans le respect des dispositions de la CSRD. Covivio possédait déjà un reporting RSE complet et transparent, dépassant le cadre de la DPEF <sup>(3)</sup> et répondant aux différentes sollicitations des parties prenantes en s'appuyant sur les meilleurs standards internationaux. Dès 2023, nous avons commencé à nous préparer à la mise en place de la CSRD avec l'analyse de double matérialité et en conduisant un examen des écarts sur l'ensemble des enjeux. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur la gouvernance RSE du Groupe et avons mené de nombreux ateliers et entretiens en interne.

Au-delà de la réponse formelle à des normes, notre stratégie ESG a continué en 2024 à s'enrichir et à faire progresser le Groupe dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels.

D'abord du point de vue des initiatives contribuant à l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec notamment l'élaboration et le déploiement de plans d'investissement en faveur des performances environnementales des immeubles. En 2024, quelques 40 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique sur le patrimoine existant et un total de 84% de CAPEX alignés à la taxonomie ont été investis. Ces efforts ont permis d'atteindre cette année une réduction des émissions de carbone du Groupe de 28% par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de -40% d'ici fin 2030. Sur notre portefeuille hôtelier, l'acquisition de fonds de commerce va dans le sens d'une maîtrise plus large des actions conduites pour en améliorer la performance environnementale.

Autre réalisation majeure pour Covivio, l'élaboration de notre stratégie Nature, fruit de plus de deux années de travaux et synthèse de nos politiques et actions conduites en matière de climat et de biodiversité, eau, économie circulaire. Un travail collaboratif mené à l'échelle européenne avec les équipes opérationnelles et l'implication de la gouvernance à chaque étape du projet, tant au niveau du COMEX que du Conseil d'Administration, via son Comité RSE. Cette stratégie Nature, basée sur une approche holistique, répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités du Groupe. Notre rapport Nature, aligné au plus près des recommandations de la TCFD et de la TNFD <sup>(4)</sup>, présente les 21 objectifs pluriannuels retenus.

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

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

L'agilité et la capacité d'adaptation, notre culture des partenariats et de l'innovation, sont autant d'atouts qui permettent à Covivio d'anticiper et de s'adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèle à ses convictions et à ses valeurs.

**Christophe Kullmann**  
Directeur Général

(1) *When Risks Become Reality: Extreme Weather In 2024 – World Weather Attribution*

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

(3) *Déclaration de Performance Extra Financière*

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

## 3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

### 3.1.2.1 Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2)

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de Développement Durable du Groupe. La présente déclaration de durabilité a été établie par Covivio dans le respect des dispositions la directive européenne *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et ses 12 normes européennes d'informations de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS). Les dispositions de la directive CSRD ont été transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret n° 2023-1394 du 30 décembre 2023. Le renforcement des exigences de reporting de durabilité des sociétés est un élément clé du Pacte Vert pour l'Europe. L'objectif principal de la CSRD est d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la qualité des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) publiées.

Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et l'absence de pratiques de référence notamment pour l'analyse de double matérialité. Ces incertitudes concernent notamment le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles, comptabilisées au scope 3 des émissions de gaz à effet de serre (voir section

3.2.1.6 / Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3

et émissions totales de GES (E1-6)). Le contexte de première année d'application est également caractérisé par l'estimation d'une partie des données des consommations d'énergie (voir section 3.2.1.5 / Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)) et de production et traitement des déchets (voir section 3.2.5.1 / Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation), ainsi que par un premier exercice de reporting des données sociales sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hotels (voir section 3.1.2.5 / Plan d'action (MDR)).

Malgré les incertitudes soulignées, le rapport de durabilité a été préparé et présenté conformément aux exigences des ESRS, des améliorations sont d'ores et déjà attendues afin d'améliorer la qualité du reporting :

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

#### Les 12 normes ESRS

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

#### Autres législations et cadres de référence

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

Ce chapitre 3 du DEU (document d'enregistrement universel) détaille les objectifs et actions qui relèvent de la stratégie bas-carbone de Covivio et présente notamment les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, en lien avec l'obligation de réalisation d'un bilan à gaz à effet de serre introduite par la loi Grenelle II.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD13 « 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 (3.2.1.9) Néanmoins, depuis 2017, Covivio consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Des actions souvent conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (Alliance HQE, association BBKA, Orée, Sekoya).

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9.3 décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document. Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise. En lien avec la loi n° 2023703 du 1<sup>er</sup> août 2023 modifiant l'article L. 2251021 du Code de commerce visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

### Périmètre de reporting

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

Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre 3 prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Afin de refléter la stratégie du Groupe, les éléments reportés dans les pages suivantes sont présentés de la manière suivante : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Dans une logique de réconciliation avec les états financiers, d'autres catégories sont identifiées mais non intégrées aux indicateurs de suivi publiés jusque-là (pour les indicateurs eau/énergie/déchets) : actifs atypiques, sièges sociaux, livraisons récentes.

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

- **Contrôle opérationnel** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre

inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. 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). Suite à l'acquisition de nouveaux fonds de commerce hôteliers en 2024, le périmètre « contrôle opérationnel » inclut désormais les hôtels pour lesquels les fonds sont gérés par Covivio Hotels (lesquels étaient précédemment inclus dans le périmètre hors contrôle opérationnel).

- **Hors contrôle opérationnel** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe, assurée par le locataire (chaîne de valeur – actifs loués en aval), auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit 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.

Les périmètres et modes de calcul sont détaillés dans deux protocoles de reporting : l'un consacré aux indicateurs environnementaux et l'autre aux indicateurs sociaux. Ils sont en ligne sur le site de Covivio. Sauf précisions contraires, les données présentées dans ce reporting sont fournies à périmètre courant. Les principales règles de calcul, estimations et sources de données sont rappelés dans les ESRS concernés, notamment sur les ESRS E1, E3, E5 intégrant le reporting environnemental des actifs détenus. Sur une majorité de points de données quantitatives, Covivio dépend de sa chaîne de valeur (locataires et fournisseurs) pour obtenir les informations nécessaires à la production de son reporting. Certaines informations sociales non disponibles auprès des opérateurs hôteliers seront collectées en 2025 à la suite de ce premier exercice de reporting. Par ailleurs, les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand correspondent aux données de l'année la plus récente en s'alignant sur les régularisations de charges.

Les informations contenues dans le chapitre RSE du présent document sont, à la connaissance des personnes responsables de la préparation de ce rapport, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée de son contenu. En outre, le chapitre RSE de l'URD de Covivio ne fait pas cette année, comme les années précédentes, l'objet d'exemption de divulgation.

### Horizons temporels

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

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

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

## Engagement de transparence auprès des parties prenantes

En 2022 et 2023, Covivio a publié un rapport Climat. Celui-ci est devenu un rapport Nature en 2024, en articulant avec cohérence les politiques et réalisations de Covivio répondant aux enjeux environnementaux matériels du Groupe (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). Ces rapports sont disponibles sur son site Internet.

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

Covivio a également adopté et publié :

- une Politique Environnementale : en 2022, mise à jour en 2025 ;
- une Politique Droits Humains : en 2024.

## Fiabilité et véracité des informations produites

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

Dans chaque ESRS, Covivio intègre les métriques quantitatives et montants monétaires mesurés à ce jour. Les niveaux d'incertitude ou les justifications d'absence de données sont précisés dans les sections concernées. La principale source d'incertitude provient des données de la chaîne de valeur, en particulier concernant les consommations d'eau et d'énergie et la production de déchets. Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio, les consommations sont collectées par la Direction Développement Durable du Groupe auprès des services de *Property Management* et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès

des interlocuteurs concernés, puis à une vérification par un tiers indépendant (Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024). La systématisation de l'automatisation de la remontée des données est une piste de travail afin d'assurer l'exactitude des données et de réduire la charge de reporting associée au processus actuel.

## Recours à des estimations

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

Les estimations concernent principalement :

- consommations d'eau et d'énergie : pour les mois pour lesquels la donnée n'est pas disponible à temps (décembre sur l'énergie, dernier trimestre sur l'eau) ;
- production de déchets : la donnée est disponible pour les actifs bénéficiant d'un contrat spécifique de ramassage des déchets. En cas contraire la donnée est systématiquement estimée sur la base de la fréquence des collectes et volumes collectés ;
- extrapolation de données sur certains indicateurs sur la base d'échantillons représentatifs (exemple : l'accessibilité des transports en commun sur le portefeuille résidentiel allemand).

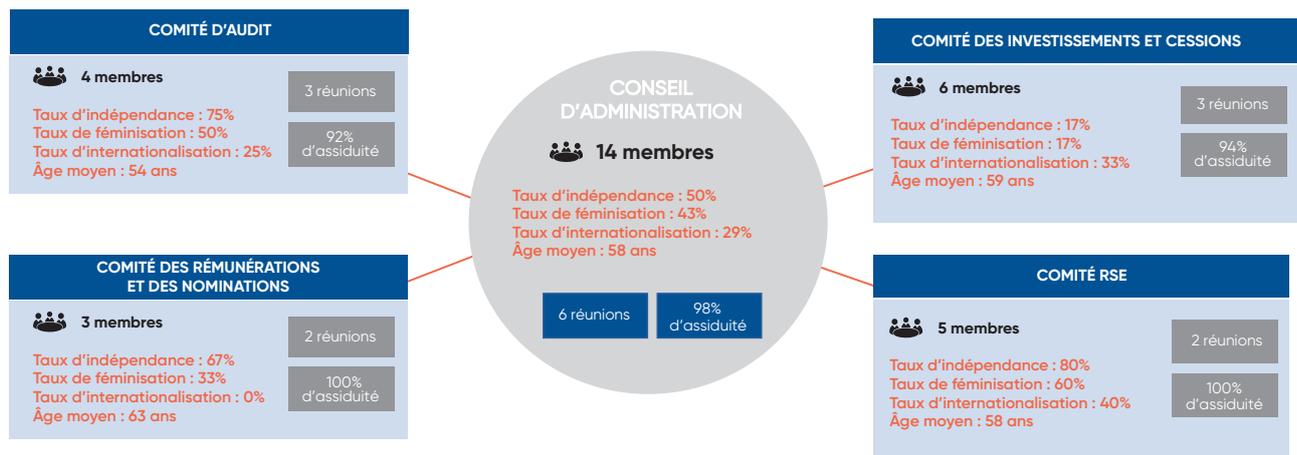
## Ressources et moyens mis en œuvre

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

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

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 rôle et la composition des organes de gouvernance sont détaillés plus en détail au chapitre 5 – organes de direction. La présente section a pour ambition de mettre plus particulièrement en avant l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

#### Activité du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2024



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 (AMF), de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation de son Conseil d'Administration, tout en veillant à maintenir un équilibre en matière d'Administrateurs indépendants et à conforter et diversifier les compétences des membres, notamment les compétences immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées. Au 31 décembre 2024, le taux d'Administrateurs indépendants est de 50 % et la proportion de femmes Administratrices est de 43 %. Compte tenu de la présence au Conseil de Christophe Kullmann, Directeur Général, le taux d'Administrateurs exécutifs est de 7 %. La durée moyenne d'un mandat au sein du Conseil d'Administration est de 7,93 ans (EPRA Gov-Board). Cinq nationalités sont représentées au Conseil d'Administration. Par ailleurs, deux représentants du personnel participent également aux réunions du Conseil d'Administration (cf. 5.3.2.2.6.4). À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil d'Administration a inséré au sein de son Règlement Intérieur<sup>(1)</sup> une description de la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, 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 2024, Covivio a reçu pour la 3<sup>e</sup> fois consécutive le label *Best Managed Companies*, faisant ainsi partie des 19 sociétés françaises lauréates de la 3<sup>e</sup> édition du programme de Deloitte France.

Pour plus d'informations, se reporter :

- sur le rôle du Président du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.1;
- sur les principales missions du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.2;
- sur les compétences des Administrateurs : 5.3.2.1.3;
- sur la politique de diversité du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.5;
- sur l'expérience des Administrateurs, renvoi aux CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

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

(1) Règlement intérieur CA Covivio.

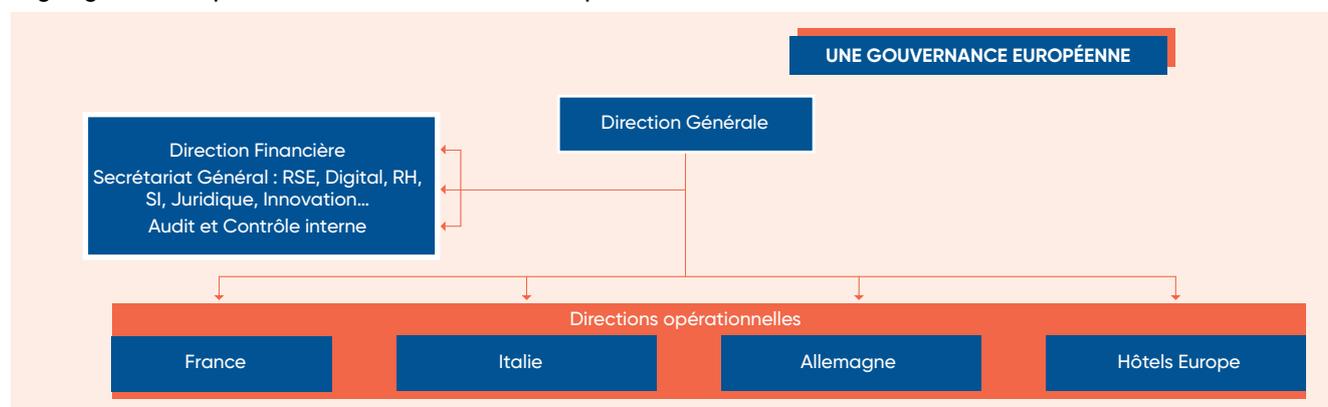
À la clôture de l'exercice 2024, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée à la section 5.3.1.4 du document d'enregistrement universel, rassemble 12 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » et fonctions *corporate* de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de diversité 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.

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge :

- du suivi des opérations ;
- de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) ;
- des sujets *corporate*.

### Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



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

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

La stratégie de Développement Durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'action (3.1.2.5) qui ancre 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.

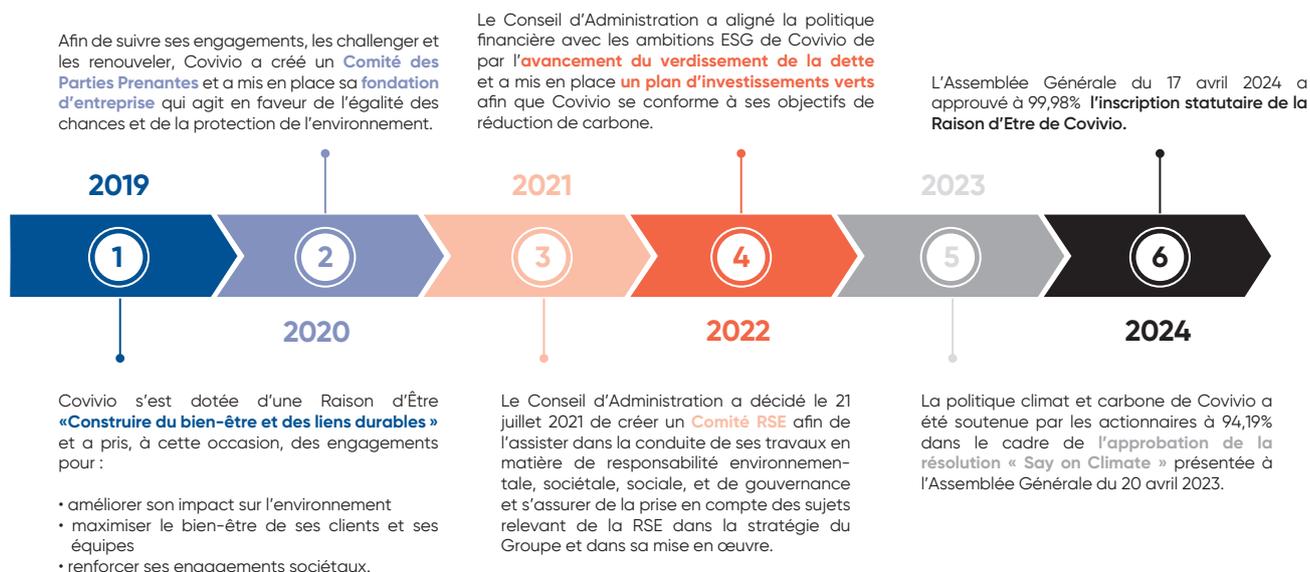
### Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



En exprimant sa Raison d'Être fin 2019 (Construire du bien-être et des liens durables), puis en l'inscrivant dans ses statuts en 2024, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer 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.

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

### Évolution de la gouvernance RSE du Groupe

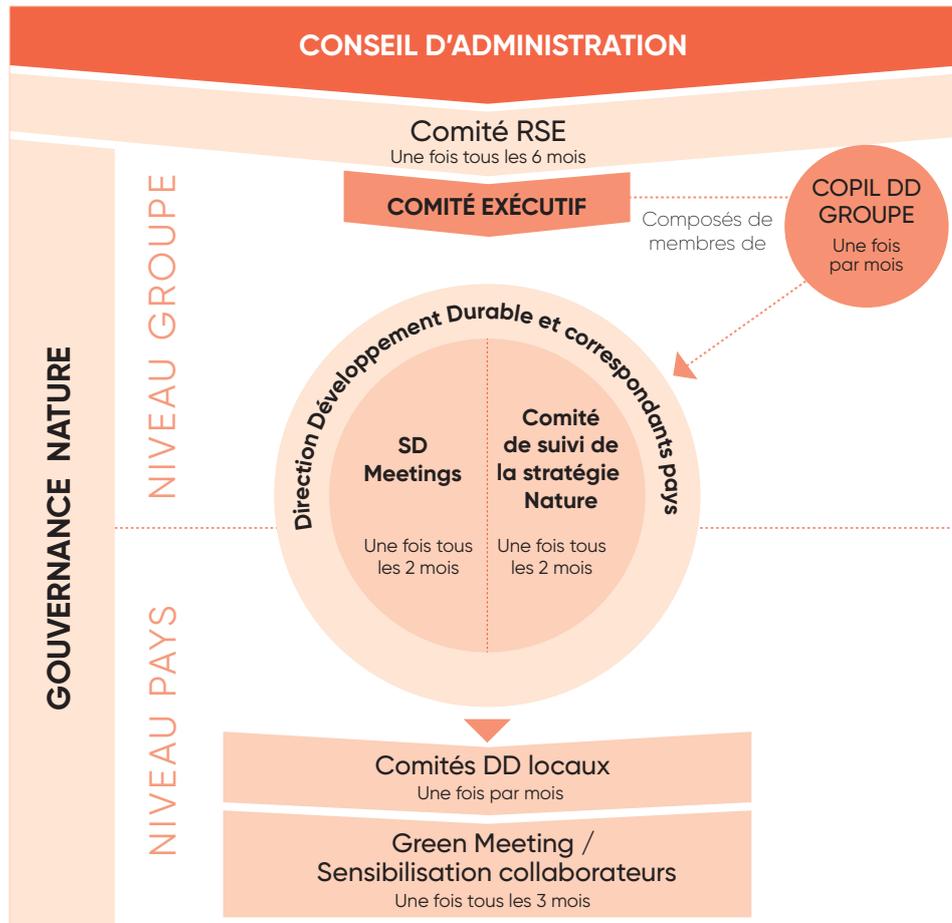


Depuis de nombreuses années, Covivio fait de la RSE une composante importante de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement, avec un rôle central dédié à l'enjeu climat, désormais étendu à la biodiversité via la définition d'une

stratégie Nature holistique. S'appuyant sur la gouvernance RSE déjà en place, la stratégie Nature de Covivio est partagée avec les principales strates de l'entreprise et couvre l'ensemble des activités du Groupe.

Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances) associés, ainsi que leurs liens avec les principales instances de gouvernance que sont le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif.

### Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Le Comité Innovation et Transformation, non intégré dans le schéma ci-dessus, contribue également dans le cadre de certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables

du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation, du Développement Durable ainsi que la Chief Transformation Officer.

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

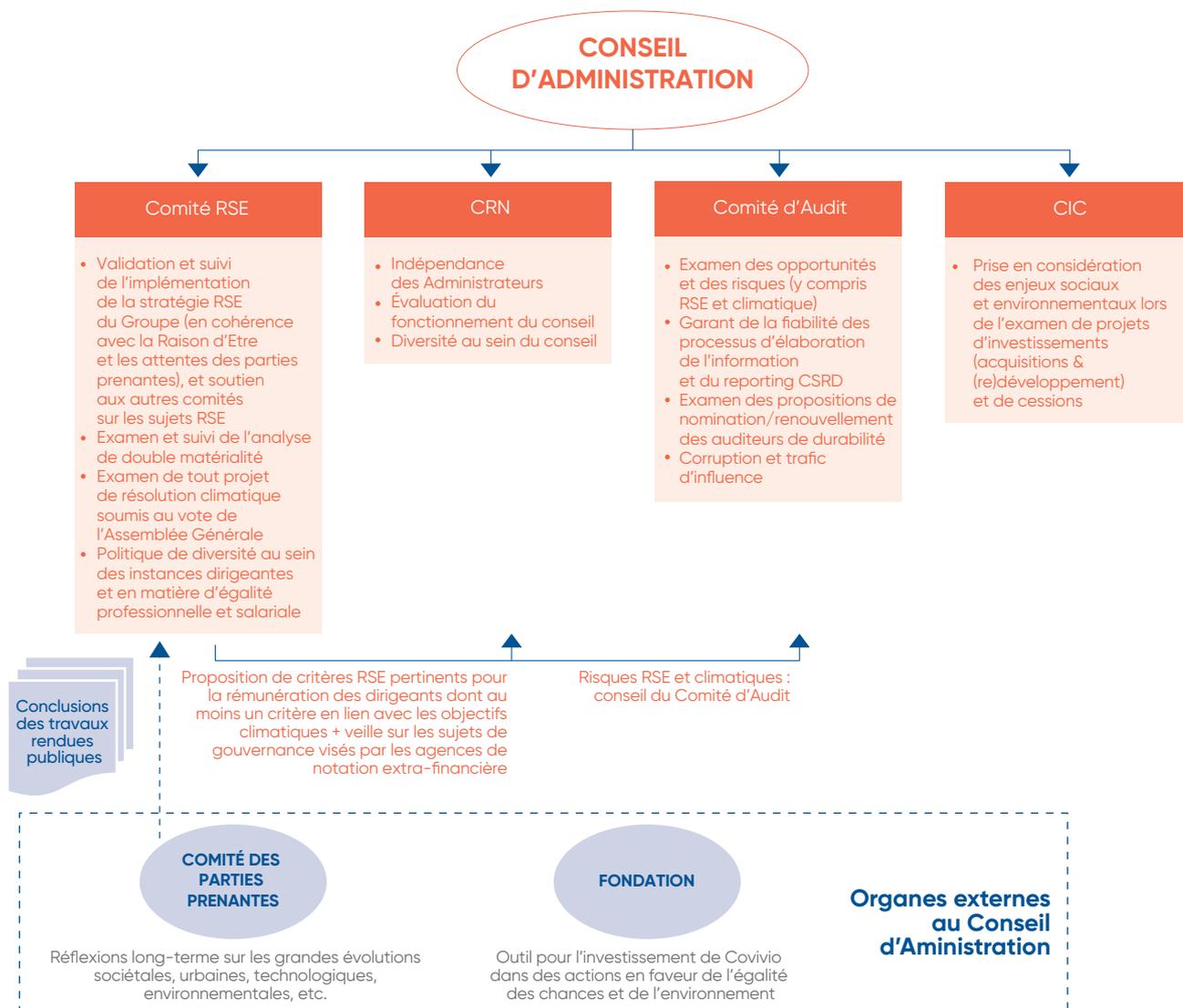
Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, dont notamment les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est garant. Il veille à leur mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Il approuve le présent Rapport de Durabilité. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, il a

été décidé qu'il revenait au Comité d'Audit de revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Le sujet a été mis à l'ordre du jour du Comité d'Audit de novembre 2024, à l'occasion duquel l'approche a été validée. Par ailleurs, une session commune des Comités RSE et d'Audit sera organisée chaque année afin de traiter spécifiquement le reporting CSRD chez Covivio.

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

<b>Part d'Administrateurs ayant des compétences en matière de RSE</b>	71 %
<b>Expertise reconnue d'au moins un des Administrateurs en la matière</b>	Environnement : Patricia Savin Aspects sociaux et sociétaux : Alix d'Ocagne, Daniela Schwarzer Gouvernance : Jean-Luc Biamonti
<b>Formation des Administrateurs</b>	Les Administrateurs sont régulièrement formés aux sujets de durabilité, en particulier <i>via</i> les réunions du Comité RSE, par des présentations effectuées par des experts externes par exemple. 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.
<b>Part de réunions du Conseil ayant eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour</b>	100 % 2 réunions sur les sujets nature (climat, biodiversité)
<b>Sujets RSE mis à l'ordre du jour en 2024</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Examen et arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière.</li> <li>● Arrêté de la proposition de nomination de la société Ernst &amp; Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité.</li> <li>● Suivi de l'avancement de la politique ESG.</li> <li>● Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus.</li> <li>● Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.</li> <li>● Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.</li> <li>● Examen du rapport d'activité de la Fondation Covivio.</li> <li>● Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener.</li> <li>● Suivi des travaux du Comité des Parties Prenantes.</li> </ul>

## Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



- Pour plus d'informations sur les 4 comités spécialisés du Conseil d'Administration : 5.3.3

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.

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

### Comité RSE

Durant le séminaire du Conseil d'Administration de 2021, une séance a été consacrée à la trajectoire carbone. Dans la foulée, le Conseil a décidé de créer un Comité RSE qui, depuis, examine en détail tous les sujets RSE. Regroupant des membres du Conseil d'Administration, animé avec le Comité Exécutif et des experts indépendants, le Comité RSE a pour mission de valider et suivre la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe, de

soutenir les autres instances sur ces sujets, de garantir la politique de mixité et d'égalité au sein des instances dirigeantes, et de revoir, avec le Comité d'Audit, la pertinence et l'intégrité de l'information reportée en matière de durabilité. Le Comité se réunit au moins deux fois par an et passe systématiquement en revue les objectifs et l'avancement de la stratégie RSE. La Présidente du Comité rend compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité après chaque réunion, donc *a minima* deux fois par an. D'ores et déjà mobilisé sur les enjeux RSE et Climat, le Comité RSE a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, via la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). À l'instar de la trajectoire carbone et de la stratégie climatique qui figurent dans chaque ordre du jour des réunions du Comité RSE depuis sa création (soit directement, soit via la taxonomie ou des études plus spécifiques comme le chiffrage des Capex verts), les objectifs relatifs aux autres dimensions environnementales de la stratégie Nature sont systématiquement suivis par le Comité RSE depuis fin 2024.

Le Comité RSE est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants.

### Qualifications et implications des membres du Comité RSE

Participation	Membre	Rôle	Qualification sur les ROID matériels pour Covivio	Implication dans les autres organes du Groupe
<b>Permanente</b>	Alix d'Ocagne	Présidente du Comité RSE – Administratrice indépendante	Fondatrice et Présidente de Bring the way, cabinet de conseil spécialisé dans le déploiement d'engagements sociétaux dans les entreprises	Présidente de la Fondation Covivio
	Jean-Luc Biamonti	Président du Conseil d'Administration de Covivio	Expérience en gouvernance d'entreprise, Administrateur référent d'Essilor Luxottica	
	Christian Delaire	Indépendant	Ex-Senior Advisor – Foncière Atland	Ancien Président du Comité RSE Président du Comité d'Audit
	Patricia Savin	Indépendante	Avocate spécialisée en droit de l'environnement Ex-Présidente de l'association Orée	Membre du Comité des Parties Prenantes Covivio
	Daniela Schwarzer	Indépendante	Ex-DG de l'ONG Open Society Foundations en Europe et Asie pour la défense des Droits Humains, justice et démocratie et membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	
<b>Comme Invité</b>	Christophe Kullmann	Directeur Général	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du Conseil d'Administration Membre du COMEX Membre du COPIL Développement Durable du Groupe
	Yves Marque	Secrétaire Général		Membre du COMEX Membre du COPIL Développement Durable du Groupe Secrétaire du Conseil
	Olivier Estève	Directeur Général Délégué		Membre du COMEX En charge des développements tertiaires et à ce titre des sujets Développement Durable liés à ces projets
	Jean-Eric Fournier	Directeur Développement Durable		Membre du COPIL Développement Durable du Groupe Anime les SD meetings, les Comités de suivi Nature et les Green Meetings.
<b>Ponctuel</b>	Paul Arkwright	CFO du Groupe	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du COMEX En charge des relations Direction Financière-Direction Développement Durable via les financements verts principalement et la CSRD
	Tugdual Millet-Taunay	DG Hôtels		Membre du COMEX En charge de la filiale Covivio Hotels
	Elsa Canetti	Directrice des Ressources Humaines		En charge des sujets sociaux et de la formation au Développement Durable
	Marielle Seegmuller	Directrice des Opérations – Bureaux France		Membres du COMEX En charge de la gestion des actifs Bureaux et Résidentiels et des sujets de Développement Durable qui y sont liés
	Alexei Dal Pastro	Directeur Bureaux Italie et Bureaux Allemagne		
	Daniel Frey	Directeur – Résidentiel Allemagne		

### Les Assemblées générales, vecteurs 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 nécessitant beaucoup de papier, leur permettant d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale. Par ailleurs, Covivio organise chaque année en amont de ses Assemblées Générales une campagne de promotion de l'e-convocation qui permet aux

actionnaires de recevoir, par voie électronique, leur convocation et la documentation relative aux Assemblées Générales dès le premier jour de l'ouverture des votes aux actionnaires. 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.

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

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

#### Consultation des actionnaires sur le *say on climate*

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

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

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

#### Direction Développement Durable

La Direction Développement Durable impulse, déploie et coordonne les initiatives au sein des différentes strates et activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration via le Comité RSE et le Comité de pilotage développement durable. Transverse à l'ensemble du Groupe, cette équipe dédiée de sept personnes (quatre ETP en France, deux en Allemagne et un en Italie) fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un

rôle moteur en termes de pilotage stratégique, d'innovation, de sensibilisation et de reporting RSE. Basée en France, la Direction Développement Durable s'appuie également sur de multiples acteurs relais membres des équipes opérationnelles et corporate situées en France, Allemagne et Italie.

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

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

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

#### Les Comités Développement Durable locaux

Le rôle de ces comités est de piloter les sujets opérationnels en lien avec les directions métier, principalement Ingénierie Immobilière et Développement, de chaque pays. Ils se réunissent de façon ponctuelle en fonction du besoin, en lien avec les problématiques identifiées par le Comité de suivi de la stratégie Nature. Ils rassemblent les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ces Comités locaux permettent donc de faire l'interface entre la stratégie du Groupe et les spécificités liées aux différentes activités et localisations.

#### Les Green Meetings

Les Green Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur le développement durable en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe : nouveaux labels, réglementations, retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE, présentation d'immeubles remarquables, etc. En 2024, les thèmes suivants ont été abordés en lien avec les sujets Nature : protection de la biodiversité illustrée avec l'exemple de l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio à Paris), économie circulaire et alimentation, présentation de l'Eco-challenge 2024, avancement du projet Covivio for Climate. La stratégie Nature donnera lieu début 2025 à un Green Meeting dédié.

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

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

Depuis 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme (ILT) 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 des équipes une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs (sur la base des résultats du Baromètre social), chacun comptant pour 15 % ;
- de conserver comme autre critère un critère environnemental, pesant pour 15 % : l'avancement du taux de certification environnementale du patrimoine (tel que défini dans la section Enjeux sectoriel), ou, depuis 2 ans, l'avancement de la trajectoire carbone ;

- de fixer la cible du critère d'engagement pour l'ILT 2022 à +10 pts 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 cités ci-dessus.

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

#### Rémunération variable des mandataires sociaux

##### BONUS 2024 (renvoi à la section 5.3.4.2.1.1.2 Partie variable) (critères proposés par le Comité RSE du 23/11/2023)

<b>Christophe Kullmann</b> 16 %	1) Mise en œuvre de plan de CAPEX verts
	2) Notations MSCI et GRESB
	3) Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers
<b>Olivier Estève</b> 20 %	1) 100 % des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie
	2) Label biodiversité sur tous les nouveaux projets et promotion de l'économie circulaire
	3) Mise en place de la politique Achats Responsables sur tous les projets de développement (inclusion d'EcoVadis sur les appels d'offres notamment)

#### Intéressement long terme

##### ILT 2024 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))

<b>Attribué en</b>	2024
<b>Livré en</b>	2027
	15 %
	<b>Intensité Carbone à fin 2027 :</b> 100 % si 51 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an 50 % si 53,2 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
	15 %
<b>ESG</b>	<b>Engagement des équipes (1 année sur 2)</b> 100 % si Covivio > + 10pts 50 % si > + 5pts 0 % si < benchmark
	<b>Féminisation des équipes (1 année sur 2)</b> 100 % si index égalité > 82/100 0 % si index < 70/100

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

### Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2024, ont statué sur les éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué et aux Administrateurs. Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le *say on pay* *ex post* et *ex ante* ont été de 95,8% et 96,5%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

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

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

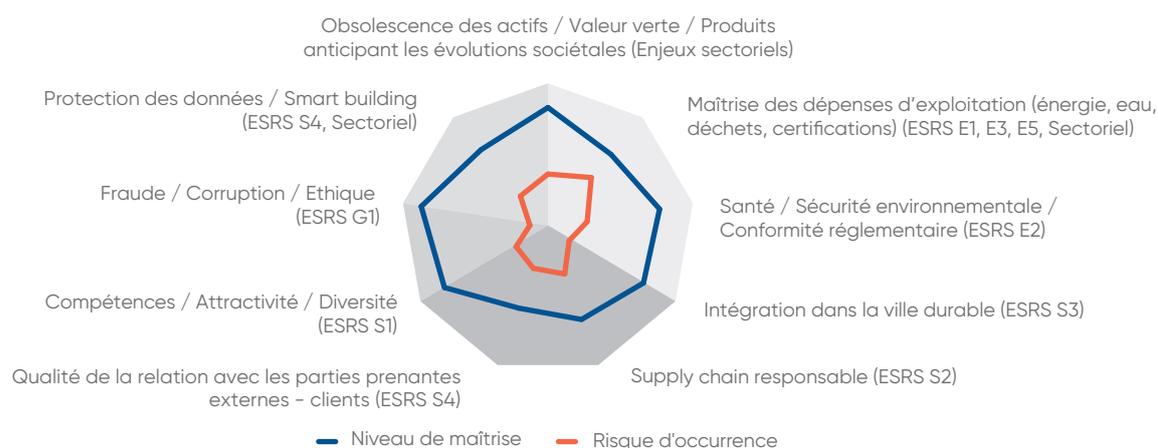
### Cartographie des risques RSE

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

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

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

### Synthèse des risques RSE de Covivio



Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'un partage en Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation de ces risques sont détaillées dans ce rapport (cf. ESRS correspondants).

### Évolutions liées à la CSRD

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

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

### Procédures de contrôle

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

l'ESRS S1) et vérifiées par l'ACI avant d'être partagées à l'ensemble des interlocuteurs contribuant à la production des indicateurs à l'échelle du Groupe. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne (ACI) couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS

Consolidateur Dir. DD (central)

Validation par les Dir. DD et ACI

Responsables DD de chaque activité

Consolidateur D.DD (central)

CAC

Responsables DD de chaque activité

Consolidateur Dir. DD (central)

### Intégration dans le Rapport de Durabilité



Validation des données par la Direction DD, vérification finale de l'auditeur de durabilité de la concordance des données

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

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

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

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

- Variations : les écarts (+/- 20 %) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens.
- Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 vs. N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent.
- Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement).
- Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.

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

- Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle).
- Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/- 20 %) par rapport à la classe d'actif.
- Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO<sub>2</sub>).
- Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

## Audit externe des informations de durabilité

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

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

### Vigilance raisonnable

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

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

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

Avec 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. Le 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.

#### Une vision stratégique à long terme

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

- **centralité** : une présence renforcée au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives ;
- **hospitalité** : des actifs et une offre inspirés de 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 *coliving*) ;
- **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. Covivio a su anticiper les nouvelles tendances et conserver sa place de pionnier. En positionnant 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 (SBM-1.40).

### 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. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », 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.

Covivio occupe aujourd'hui 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 et de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

### 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 le développement, l'exploitation et la location d'actifs sur :

- **les bureaux** (3 sous-segments : France, Italie et plus récemment en Allemagne) : marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards environnementaux et sociaux internationaux (51 % du patrimoine au 31 décembre 2024) ;
- **le résidentiel**, principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (29 % du patrimoine) ;
- **l'hôtellerie** en Europe, *via* Covivio Hotels, qui accompagne le développement européen des acteurs de référence du secteur (20 % du patrimoine).

L'information relatée dans le présent document est ainsi organisée en suivant ces cinq segments : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe.

Les compétences de Covivio dans ces trois activités 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. En constante évolution, Covivio adapte ainsi son modèle pour saisir de nouvelles opportunités en développant des activités rattachées à ces trois activités :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio ;
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne ;
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion ;
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, Wiziu, lancée en 2024.

Le rééquilibrage progressif des activités se dessine avec le renforcement de l'activité hôtelière, dans une séquence où le poids relatif des bureaux est en léger recul et l'activité résidentielle reste stable. En 2024, l'activité murs et fonds hôteliers a connu une nouvelle croissance avec une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest (chapitre 1, section 1.1.2.1.2).

S'agissant des principes comptables et des résultats relatifs à ces cinq activités, ils sont détaillés à la section 4.2.3.1 (SBM-1.41).

# Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

ACTIVITÉS MÉTIERS

VALEUR CRÉÉE



## FINANCIER

- 23,1 Md€ de patrimoine dont > 94 % situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- 84 % d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- 100 % d'obligations vertes
- 38,9 % de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière

Investissement

Liquidité



## RESSOURCES HUMAINES

- ~ 1 000 collaborateurs en Europe dont 93 % en CDI
- 50 % de répartition Homme/Femme
- 87 % de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents

Compétences

Flexibilité



## INDUSTRIEL

- 1,3 Md€ de pipeline bureaux engagé
- Pipeline résidentiel de 674 logements à livrer d'ici 2026
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs

Infrastructures

Equipements



## RELATIONNEL

- Durée moyenne ferme des **baux de 6,2 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables

Relation durable

Partenariats



## NATUREL

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

Stratégie climat

Biodiversité

Résilience



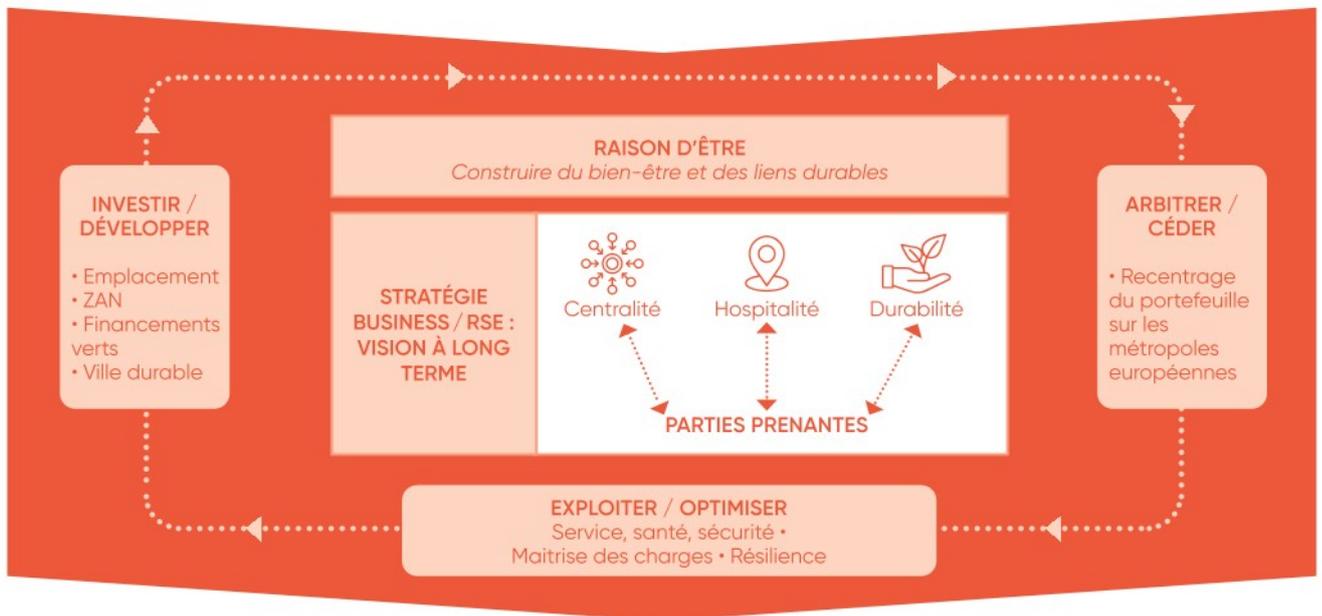
## INTELLECTUEL

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

Innovation

Recherche

Expertise



## VALEUR ÉCONOMIQUE

- 680 M€ de loyers perçus
- 439 M€ de CAPEX investis
- 176 000 m<sup>2</sup> de baux signés en 2024
- Des relations éthiques (61 % de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : 432 M€ de CA verts



## VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

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



## CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- 98,5 % d'immeubles certifiés, 71 % des bureaux bénéficiant d'un label **Très bien**
- 30 % de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2024
- 13 % de réduction de la consommation de l'eau sur la même période

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

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

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

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

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



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), 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.

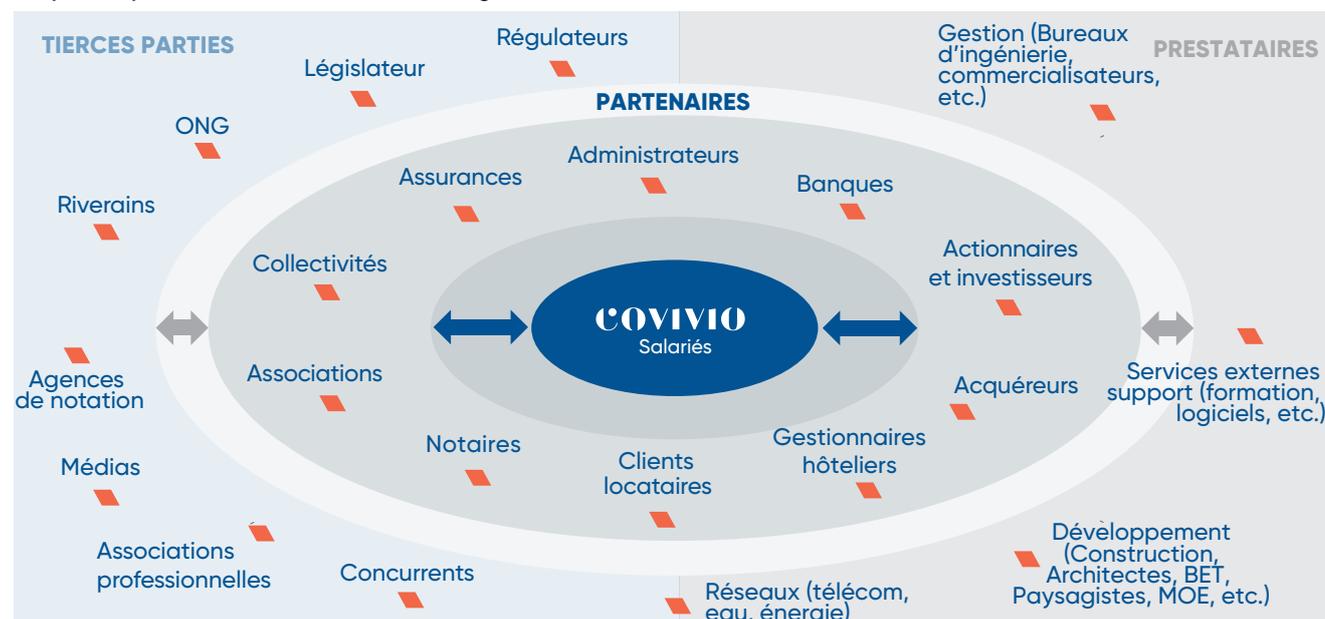
#### Répondre aux attentes des parties prenantes

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

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

Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être du Groupe en 2019.

### Les parties prenantes de Covivio 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, LinkedIn, Yammer...

#### Des modes de communication adaptés

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

#### Comité des Parties Prenantes

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'Être, Covivio a décidé de créer un Comité des Parties Prenantes afin d'assurer une prise en compte plus régulière et structurée des intérêts des parties prenantes par les organes de gouvernance du Groupe. Sa vocation est de porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie. Il a pour objectifs d'associer les parties prenantes à la réflexion sur les produits et services développés par Covivio ; suivre les grandes ruptures et tendances long terme ; croiser les regards

pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développement et la stratégie du Groupe. Ses travaux ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citoyens la possibilité de ralentir. Une restitution des travaux de ce Comité a été effectuée auprès du Conseil d'Administration de Covivio et la synthèse de ses travaux a été publiée en 2024.

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

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

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

■ : matériel

□ : non matériel

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité		
	←	□	⇒			CT	MT	LT				
E1 - Adaptation au changement climatique	■	■	■	Impacts Contribution à l'amplification des effets du changement climatique avec les équipements de climatisation et/ou l'artificialisation des sols L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation Impact positif: participation à la résilience urbaine, par exemple en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain  Risques Risque physique lié à la survenance d'une catastrophe naturelle. Risque financier lié à l'obsolescence ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance  Opportunités Renforcement de la résilience du portefeuille	■	■	■	3.2.1.1.1	■			
E1 - Atténuation du changement climatique	■	■	■	Impacts Impact sectoriel fort: le secteur du bâtiment représente 28 % des émissions françaises Impact positif: Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc  Risques Risque sur l'attractivité des immeubles notamment lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments Risque financier et réputationnel conséquent en cas de recours collectif pour inaction face au changement climatique  Opportunités Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité	■	■	■	3.2.1.1.1	■			
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	□	■	■	Impacts Le secteur du bâtiment représente 43 % de la consommation énergétique nationale Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être majeur si le bâtiment est énergivore et s'il recourt à des d'énergie fossiles Impact positif: Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc  Risques Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)  Opportunités Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité	□	■	■	3.2.1.1.1	■			
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	□	■	■	Impacts Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être humain. Impact potentiel sur l'environnement lors des opérations de construction. Impact positif: dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement  Risques Risque de pollution environnementale (eau notamment) sur les immeubles ou projets de développement limité au regard des activités du Groupe. Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et amendes en cas de pollution)	■	■	□	3.2.2.1	□			

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité	
	←	□	⇒			CT	MT	LT			
<b>E2-Utilisation de substances dangereuses</b>	□	■	■		<b>Impacts</b>	Impact potentiel lié aux produits phytosanitaires et à l'amiante. Covivio a plus de 200 000 m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est pour autant très limité.	■	■	□	3.2.2.1	□
					<b>Risques</b>	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires. Risque sanitaire pour l'amiante					
					<b>Opportunités</b>	Création de continuités écologiques en respect avec la nature en appliquant notamment les principes de la charte de gestion des espaces verts de Covivio.					
<b>E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque)</b>	■	■	■		<b>Impacts</b>	Pression sur les ressources disponibles L'usage de l'eau est particulièrement important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements.	□	□	■	3.2.3.1	■
					<b>Risques</b>	Risque physique (inondations, montée des eaux) Risque d'attractivité des bâtiments lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique Risque financier, hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France en 2023					
<b>E3 - Ressources marines</b>	■	■	■		<b>Impacts</b>	Les impacts sont principalement liés à la restauration pour l'activité hôtelière : approvisionnement de poissons, crustacés. Le prélèvement dans la nappe phréatique est non pertinent pour Covivio.	□	□	■	3.2.3.1	□
					<b>Risques</b>	Risque de réputation et d'amendes (assez limité). Risque financier lié à l'augmentation des coûts (hospitalité) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.					
<b>E4 - Politique et actions liées à la biodiversité</b>	■	■	■		<b>Impacts</b>	Les impacts de Covivio ne sont pas négligeables : - l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; - les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires ; - les émissions de GES, pour ces mêmes raisons. Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises.	■	■	■	3.2.4.1.3	■
					<b>Risques</b>	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire. Risque réputationnel important					

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	←	□	→			CT	MT	LT		
<b>E5 - Gestion des déchets &amp; Economie circulaire et gestion des ressources et matériaux</b>	■	■	■	<b>Impacts</b>	Volet exploitation : La gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais constitue un impact important le secteur hôtelier (restauration) Volet développement : Impact fort du secteur du bâtiment sur la production de déchets (46 millions de tonnes de déchets générés par le BTP (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production d'ordures ménagères en France). Seulement 40 à 60 % sont valorisés. L'enjeu est très lié à l'activité de développement et de rénovation du Groupe, nécessitant une prise en compte de l'économie circulaire tout au long du projet. Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire	■	■	□	3.2.5.1	■
					<b>Risques</b>	Volet exploitation : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets. Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple). Volet développement : Risque financier difficile à estimer mais le risque de difficulté d'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts. Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur.				
<b>S1 - Conditions de travail</b>	□	■	□	<b>Impacts</b>	Pour Covivio, les sujets prioritaires sont la QVT et les aspects liés au développement et à la rétention des talents. En revanche les enjeux liés à la sécurité au travail sont plus limités.	■	□	□	3.3.1	■
				<b>Risques</b>	Risque santé/sécurité : accidents de travail / maladies professionnelles, RPS Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents Risque financier : coûts de recrutements additionnels					
				<b>Opportunités</b>	Continuité d'activité Marque employeur					
<b>S1 - Diversité et égalité des chances</b>	□	■	□	<b>Impacts</b>	Impact sur le bien-être psychologique des employés touchés. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances	■	□	□	3.3.1	□
				<b>Risques</b>	Risque financier : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Risque réputationnel en cas de pratiques discriminatoires.					
<b>S1 - Respect des droits du travail et Droits Humains</b>	□	■	□	<b>Impacts</b>	Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles).	□	□	□	3.3.1	□
				<b>Risques</b>	Risque financier et/ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation.					
<b>S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur</b>	■	■	■	<b>Impacts</b>	Impact maximal sur le bien-être et la santé/sécurité des personnes sur les chantiers Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)	■	□	□	3.3.2.1.3	■
				<b>Risques</b>	Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur. Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation.					
				<b>Opportunités</b>	Relation de confiance avec les fournisseurs; attractivité de la marque; réputation.					
<b>S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable</b>	□	□	■	<b>Impacts</b>	Impact principalement lié à l'exploitation des immeubles Impact positif liés à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers	□	■	■	3.3.3.1.3	■
				<b>Risques</b>	Risque sur la continuité de l'activité: l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun) Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet					

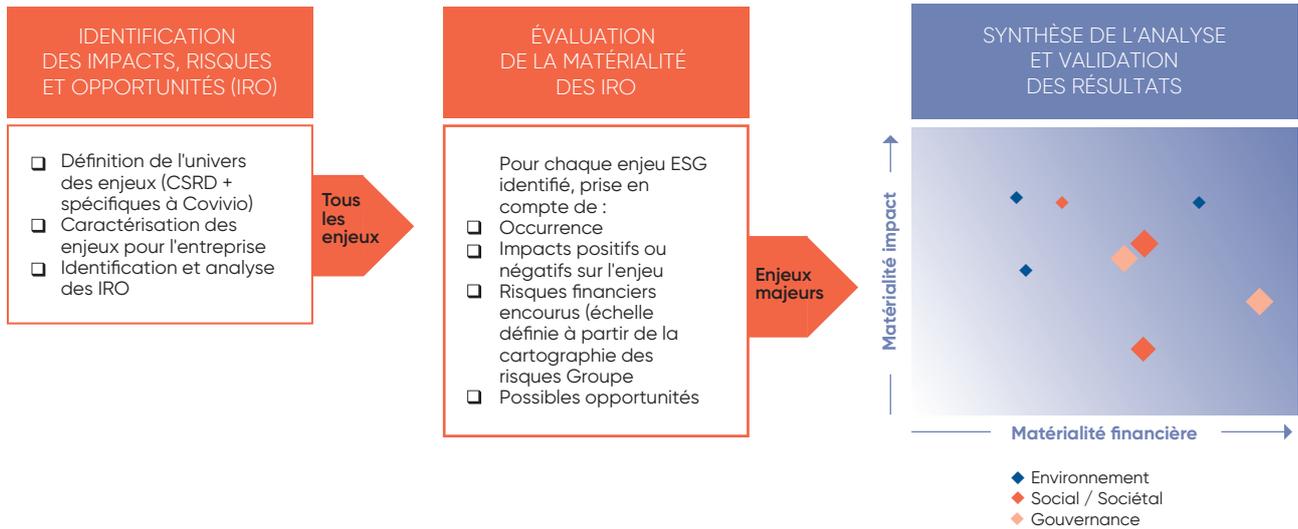
Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité	
	←	□	⇒			CT	MT	LT			
S3 - Droit des populations indigènes	■	□	□		<b>Impacts</b>	L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières	□	□	■	3.3.3.1.3	□
					<b>Risques</b>	Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio.					
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	□	■	■		<b>Impacts</b>	Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances.				1.3.4.1.3	■
					<b>Risques</b>	Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction) Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■	□	□		
					<b>Opportunités</b>	Stabilité financière à long terme					
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	□	■	■		<b>Impacts</b>	L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances Impact positif: apport de bien-être aux occupants				1.3.4.1.3	■
					<b>Risques</b>	Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise	■	□	□		
					<b>Opportunités</b>	Stabilité financière à long terme					
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	□	□	■		<b>Impacts</b>	Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics				1.3.4.1.3	□
					<b>Risques</b>	Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération de Covivio. Néanmoins, la mise en conformité de certains hôtels est complexe.	■	□	□		
					<b>Opportunités</b>	Stabilité financière à long terme					
G1 - Ethique des affaires	□	■	□		<b>Impacts</b>	L'impact des retards de paiement des fournisseurs est fort et engendre des défaillances d'entreprise: une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement . Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade.				3.4.2.1	■
					<b>Risques</b>	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée. Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.	■	□	□		
					<b>Opportunités</b>	Identification de Covivio comme un acteur fiable					
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	□	■	□		<b>Impacts</b>	Les impacts sont principalement liés à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients.				3.1.3.2	■
					<b>Risques</b>	Risques financiers: détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	□	■	■		
					<b>Opportunités</b>	Liquidité des actifs Réputation					

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

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

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

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



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

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

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

- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable) ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.2.

#### Méthodologie de cotation des IRO

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

Sous-critères retenus

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

Cotation des enjeux

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

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

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD ;
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux ;
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque ;

- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

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

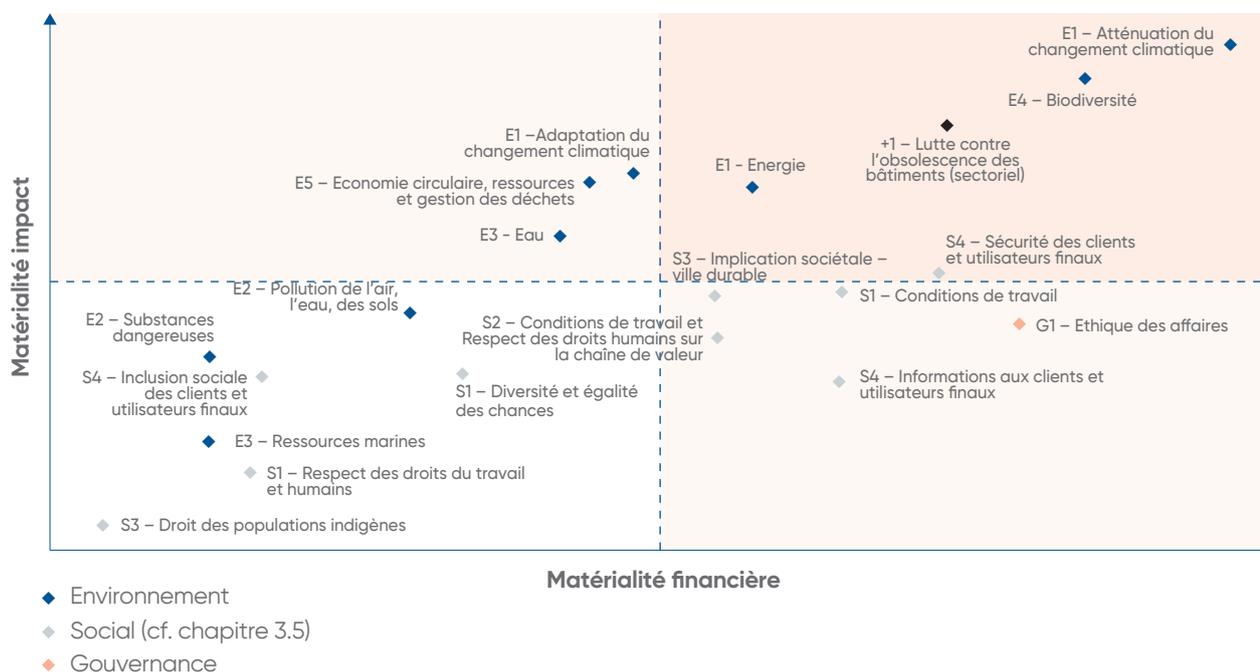
3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

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

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD.
- Avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation.
- Septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation.

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

Matrice de double matérialité de Covivio



La liste des data points reportés est présentée en section 3.5.1

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

Tous les ans, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels devra être faite afin de :

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

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

### 3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

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

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

**N** Objectif lié à la stratégie Nature

**R** Objectif lié à la Raison d'Être

Le périmètre « historique » de ce plan d'action RSE fait référence aux entités composant le Groupe Covivio (UES France, Allemagne, Italie). Le reporting social ne comptabilise donc pas les collaborateurs des hôtels dont ceux détenus en murs et fonds par Covivio Hotels.

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT
   	<b>N</b> <b>R</b>	<b>Secteur Bâtiment/ Immobilier- Obsolésence des actifs</b> Détenir 100 % d'actifs certifiés Labelliser Green Key 100 % des hôtels en murs et fonds Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau <i>a minima</i> Excellent/Gold	Groupe WiziU Tertiaire	Fin 2025 Fin 2025 Permanent	À fin 2024 : Bureaux : (100 % en France et Italie, 86,2 % en Allemagne) Hôtels : 97,5 % (43 % des MF Green Key) Résidentiel : 100 % 100 % des développements tertiaires visant un niveau <i>a minima</i> Gold/Excellent	●●●●○
		<b>E1 – Climat (Atténuation)</b> Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Groupe	Fin 2030	À fin 2024, baisse de 28 % (Développement et Exploitation)	●●●●○
		<b>E1 – Climat (Adaptation)</b> Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (core) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
 	<b>N</b>	<b>E1 – Climat (Énergie)</b> Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019 Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe Groupe	Fin 2030 Fin 2030	-30 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie) 1,3 GWh en 2024 d'énergie solaire produite sur le parc 86 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●●● ●●●●○
		<b>E2 – Pollution</b> Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
 	<b>N</b>	<b>E3 – Eau</b> Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019 Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an Bureaux France et Allemagne, 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an Bureaux Italie, 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an Résidentiel Allemagne, 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an Hôtels Europe)	Périmètre contrôle opérationnel Groupe	2030 Permanent	Bureaux :multilocataires : - 29 % Seuil respecté pour chaque portefeuille	●●●●● ●●●●●
		<b>E4 – Biodiversité</b> Cartographier 100 % du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90 % des opérations en biodiversité positive	Groupe Groupe – Développement	Permanent Fin 2030	Réalisé en 2024 Analyse CBS par projet : CBS multiplié par 3 sur les projets analysés au 30/06/2024	●●●●● ●●●●○

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT	
 	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2024 : 6,3kg/m²	NA
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Développement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●●○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	En cours de définition dans le cadre de la stratégie Nature, opérations pilotes sur les rénovations	○○○○○
  	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 013 salariés sur le périmètre historique (51 % de femmes et 49 % d'hommes) dont 93,9 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
	R					Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
	R					Premier reporting sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hôtels et lancement de la marque Wizu sur le périmètre Hôtels en murs et fonds permettant de structurer la politique RH du Groupe sur ce périmètre.	
	R					Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)
	R	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.				
		Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans	Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisée en 2023 à l'échelle du Groupe				
		Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe	Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au développement durable Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle... SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations				
 		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024 Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 232 fournisseurs évalués au 31/12/24	●●●●○
			100 % des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020.	●●●●●
						Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●●○

RÉFÉRENCE	ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT
 		S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023.	●●●●●
		Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville: Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc... Comité des Parties Prenantes: Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	●●●●●
		Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	●●●●●
 		Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord » Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	●●●●○
		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
		Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100 %	Groupe	Permanent	99,1 % du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,9 % à moins de 10 minutes à pied des transports. Sur le parc Bureaux en Europe, 96 % des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 86,5 % dans un rayon de 500 m.	●●●●●
		Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/ anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs			100 % des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Éthique	
		45 % de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration	Groupe	Permanent	50 % d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
		Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2020)	●●●●●

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

L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 a confirmé les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles. En effet, 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 (ESRS S3, section 3.3.4.3.2). Ce sujet interagit fortement avec les autres enjeux matériels présentés dans ce rapport, notamment concernant la performance énergétique et carbone (ESRS E1) des actifs et les qualités du bâtiment en termes de bien-être et de sécurité pour les occupants (ESRS S4).

#### 3.1.3.1 Politique en matière de lutte contre l'obsolescence des bâtiments

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 et exploités par Covivio ont pour ambition d'apporter des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu. Cette stratégie s'applique aux différents actifs détenus, en tenant compte des spécificités propres à chaque activité. La politique de lutte contre l'obsolescence des bâtiments couvre également les enjeux de consommation d'énergie et d'émissions de carbone, critères majeurs examinés dans l'ESRS E1.

Identifié comme risque et impact majeurs dans le cadre de la matrice de double matérialité (3.1.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en prévenir au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper l'évolution des réglementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client et des besoins de celui-ci (ESRS S3, section 3.3.4.3.2). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.2.5.2), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

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

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

#### 3.1.3.1.1 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, hôtellerie, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans 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 clients 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.

Covivio a publié en 2023 sa vision du « Bureau opéré <sup>(1)</sup> » visant à offrir à ses clients une expérience optimisée dans ses immeubles, se résumant à :

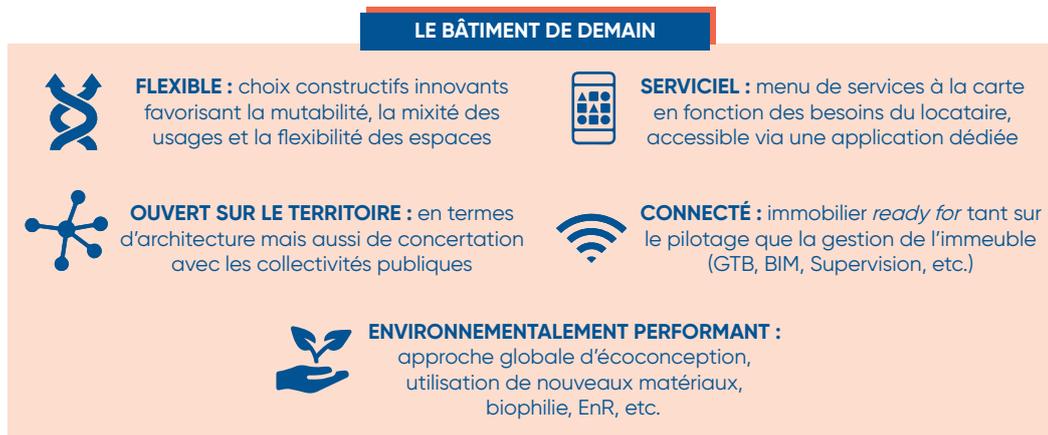
- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages ;
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur ;
- un apport conseil de A à Z, l'approche *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/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP\\_BureauOpere.pdf](https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP_BureauOpere.pdf)

### 3.1.3.1.2 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 (3.1.3.4), 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, spécifiées dans l'encadré ci-après.



Ces caractéristiques ont été définies par un groupe 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 examiné sur la base de ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards définis par Covivio. Le cas échéant, des caractéristiques supplémentaires de durabilité y sont intégrées, lorsque c'est pertinent. 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, quatre documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis

adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication avec les riverains, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

### 3.1.3.1.3 Politique en matière de certification des immeubles

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, et la mise au point du label BBKA Hôtel, avec le soutien de l'association BBKA.

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

Lancée 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 CO<sub>2</sub> 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 les bâtiments neufs, rénovés et existants.

(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)

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.

### Focus sur les nouveaux développements

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

- **Objectif de certification environnementale globale (HQE/BREEAM/LEED/DGNB) et conformes à la taxonomie européenne :** tous les développements (nouvelles constructions et restructurations lourdes) doivent être conformes à la taxonomie européenne et/ou viser une certification d'un niveau supérieur ou égal à Excellent/Gold.
- **Labels spécifiques (EPRA Cert-Tot) :**
  - carbone (BBCA/LCBI) : 75 % des projets de développement en France et 50 % des projets en Allemagne et en Italie doivent viser ce label ;
  - connectivité (Wiredscore/R2S) : tous les projets >5 000 m<sup>2</sup> et immeubles hébergeant Wellio ;
  - bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : tous les projets de développement tertiaire ;
  - biodiversité (BiodiverCity) : tous les projets dans les localisations où un tel label est disponible et où le potentiel d'espaces verts représente un intérêt en termes de biodiversité.

Cette politique vient renforcer les engagements pris par Covivio en matière de conformité à la taxonomie pour ses projets de développements (ESRS E1).

### 100 % des hôtels gérés par WiZiU seront labellisés Green Key d'ici fin 2025

Le label Green Key (Clé Verte en France) est présent sur tous les continents, dans 77 pays et sur plus de 6 700 sites (hôtels, restaurants, campings...). Green Key est le 1<sup>er</sup> écolabel international pour l'hébergement touristique. Ce label a été lancé en France en 1998 sous l'appellation Clé Verte. La France est le 2<sup>e</sup> pays dans le monde à avoir développé le label Green Key, et est depuis 2021 le premier pays pour le nombre d'établissements labellisés.

Les critères pris en compte par les établissements labellisés sont les suivants :

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

Le processus de labellisation prévoit des audits réguliers et la

collecte de preuves pour attester du sérieux de la démarche des établissements. En pratique, des améliorations doivent être réalisées chaque année au regard des critères retenus par le label de façon à le conserver. Ce label bénéficie d'une bonne audience en particulier auprès de la clientèle professionnelle.

### 3.1.3.1.4 Continuer à innover pour rester pionnier

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les façons de travailler, de voyager ou d'habiter de ses clients. Depuis plusieurs années, la stratégie d'innovation de Covivio est constante et consiste à faire émerger de nouveaux usages, améliorer la qualité de son patrimoine et enfin miser sur l'innovation ouverte.

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

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

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

### Innover pour proposer des immeubles vertueux et résilients

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

### Rester en veille permanente

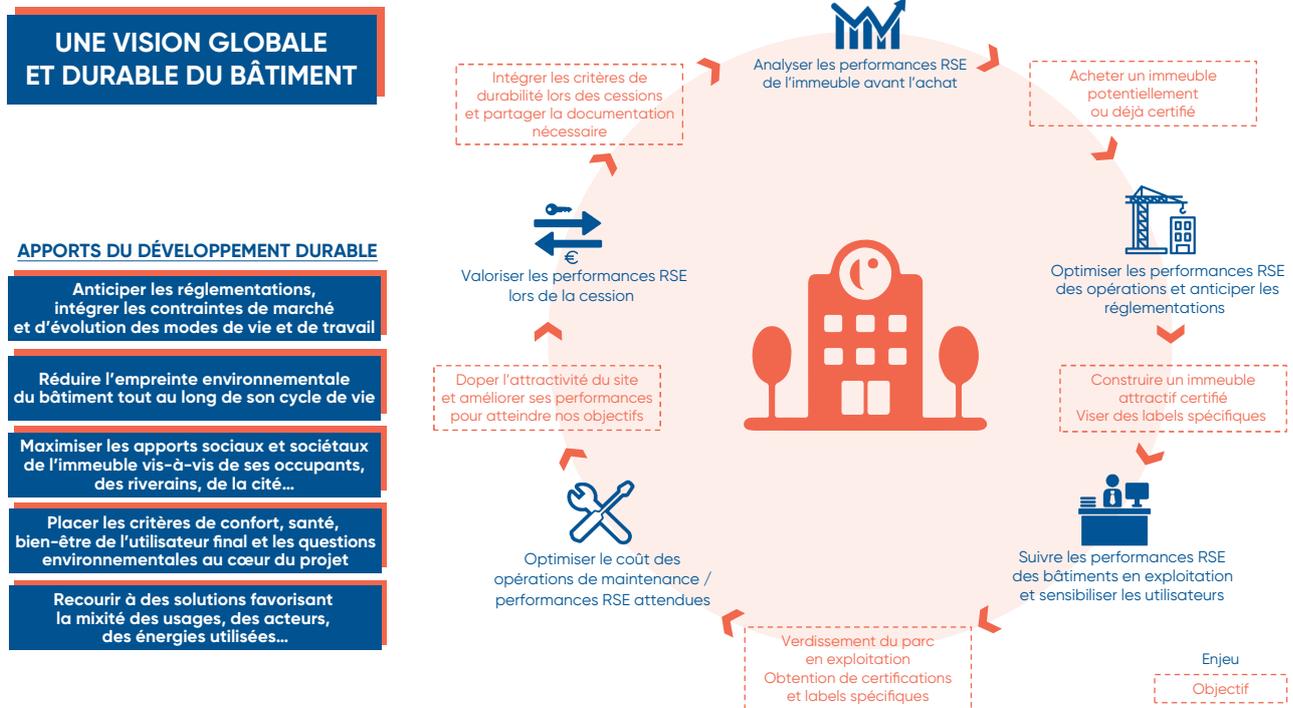
Pour innover sur la durée, il est essentiel de rester en veille permanente afin d'identifier les tendances émergentes, de choisir et d'explorer de nouvelles opportunités. Pour cela, Covivio :

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

### 3.1.3.2 Description des impacts, risques et opportunités (IRO)

ENJEUX SECTORIEL - LUTTE CONTRE L'OBSOLESCENCE DES BÂTIMENTS	
<b>Description et mots-clés</b>	Certifications environnementales et labels spécifiques <i>Smart building</i> Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
<b>Impacts principaux</b>	Les impacts sont principalement liés à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients L'ADEME identifie les tendances récentes sur les enjeux du bureau dans ses scénarios 2050 : Intensification des usages Réversibilité des espaces et changement d'usage Nouveau rapport à l'espace de travail depuis la crise sanitaire Parmi les grandes incertitudes : le nombre d'emplois de bureau à l'aune des évolutions technologiques comme l'intelligence artificielle Impact des grandes orientations de développement de demain Rythme de la rénovation énergétique
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes
<b>Risques principaux</b>	Risque financier : Détenion d'actifs à faible potentiel de création de valeur Perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux Désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs. Coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché Risque de non adéquation entre les actifs et les besoins ; demande croissante des collectivités pour des bâtiments flexibles et réversibles (conversion bureaux logements par exemple dans certaines zones). Risque réglementaire: problèmes de conformité potentiels
<b>Principales opportunités</b>	Liquidité des actifs Réputation
<b>Matérialité</b>	Matériel

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



### 3.1.3.3 Actions mises en œuvre

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) mais nos modes de vie et nos outils (informatique, numérique, etc.) évoluent beaucoup plus rapidement. Les bâtiments doivent donc posséder de bonnes qualités d'adaptation pour accueillir des changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts. Les effets financiers de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de Capex prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,3 Md€ à fin 2024 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts de certification et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

#### 3.1.3.3.1 Améliorer la flexibilité et la réversibilité des bâtiments

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

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. À fin 2024, 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 processus pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés, au travers d'ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenant notamment dans le domaine des services.

##### Promouvoir une culture de l'inclusion en entreprise

Fruit d'une étude réalisée avec le soutien de l'agence de *design* Total Tool et du Professeur Giulio Ceppi de Politecnico di Milano, Covivio a établi des scénarios et lignes directrices pour concevoir des espaces de travail plus inclusifs. Ce document, disponible en ligne<sup>(2)</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.

##### 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<sup>(3)</sup> compris) ;
- certifier environnementalement 100 % des projets ;
- créer des espaces verts sur 100 % des projets et installer des systèmes de récupération des eaux de pluie.

Covivio étudie également la reconversion d'immeubles de bureaux en hôtels en lien avec le marché et les collectivités locales.

#### 3.1.3.3.2 Covivio accélère sa transformation digitale

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

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

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la

(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) Pour des espaces de travail inclusifs - Covivio

(3) DNSH : do no significant harm, ou absence de préjudice important

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.

À fin 2024, 100 % (en surface) des opérations de développement tertiaire neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 2 opérations pour plus de 98 000 m<sup>2</sup> (140 000 m<sup>2</sup> à fin 2023).

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 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. 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.

#### 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 : 1 820 m linéaires.
- 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 basées sur le réemploi (planchers techniques, etc.), l'emploi de matériaux recyclés (peinture Circouleure, etc.) ou encore le recyclage de matériaux et équipements.

#### 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. 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 : à Paris sur Jean Goujon, So Pop, l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio)... ;
- WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio Dante et Wellio Duomo à Milan... ;
- SmartScore : Alexanderplatz à Berlin.

#### L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Ce projet de construction neuve de 14 150 m<sup>2</sup> table sur la réversibilité et a été pensé 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* des 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.

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

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

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100 % d'actifs *Core* (ayant vocation à rester durablement en portefeuille) certifiés d'ici fin 2025, incluant la totalité de ses activités (Bureaux France, Allemagne, Italie, Hôtels Europe, Résidentiel Allemagne). Les exclusions de périmètre sont précisées dans le protocole de reporting environnemental et représentent moins de 5 % de la valeur totale du patrimoine. À fin 2024, ce taux est de 98,5 % (95,3 % fin 2023).

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.

(1) BOS : Building Operating System.

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

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

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

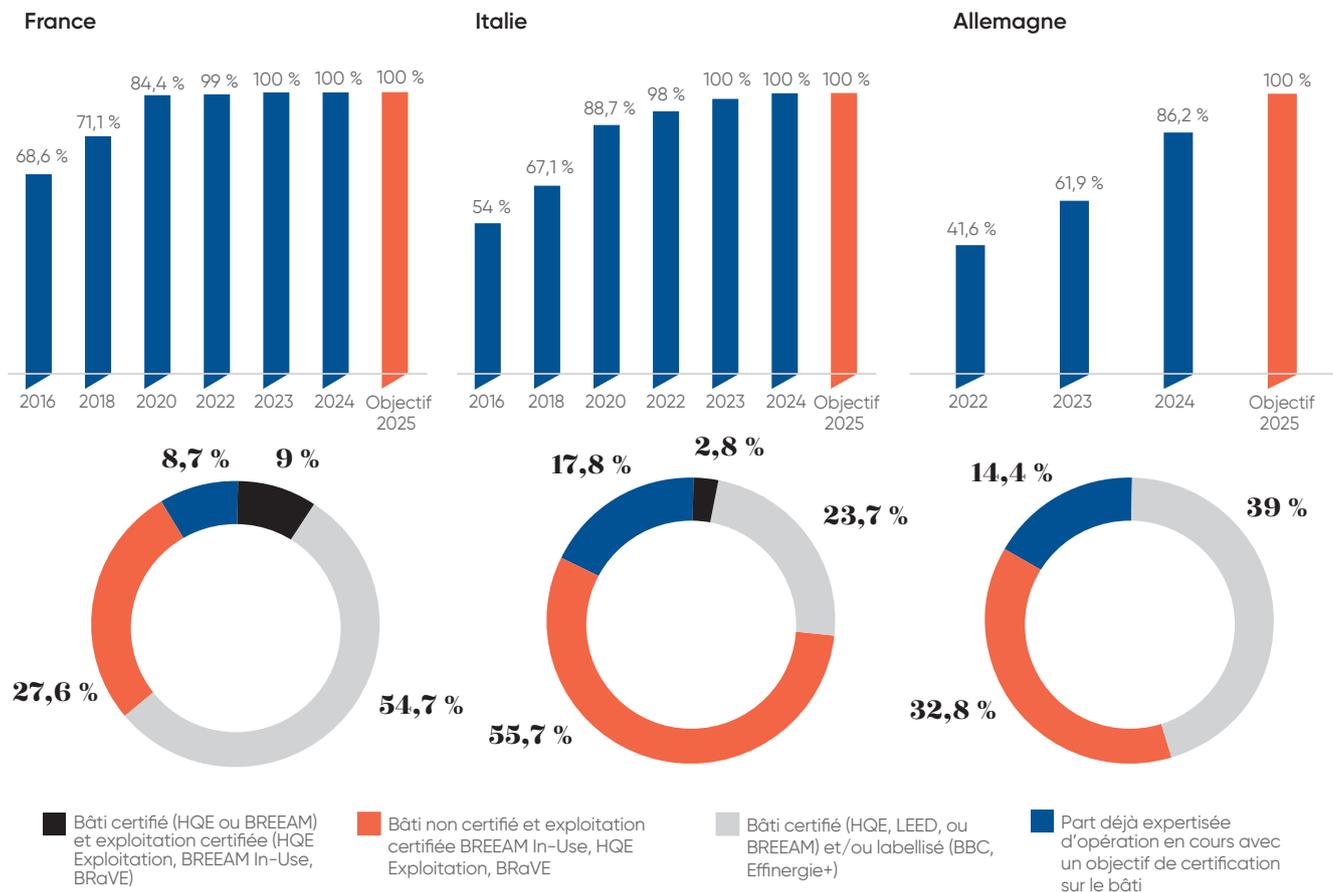
En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Le cadre de la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

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard de sujets spécifiques : énergie avec BBC rénovation, Effnergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.1.3.1.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (3.2.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.1.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, OsmoZ ou Fitwel, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

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

#### 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). À fin 2024, 86,2 % des actifs sont certifiés, en ligne avec l'objectif.

### Résidentiel Allemagne

Dès 2019, l'intégralité du portefeuille résidentiel allemand de Covivio a obtenu la certification NF Habitat HQETM qui permet de qualifier la très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement et qui repose sur quatre engagements : Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ; Qualité de vie ; Respect de l'environnement ; Performance économique.

L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu en décembre 2024, sur les mêmes principes :

- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

### Hôtels en Europe

La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs déployant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC (1), Green Hotel) et 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. 88 % du parc possèdent un tel label à fin 2024. Conformément au protocole de reporting, le taux intègre deux actifs pour lesquels un dossier

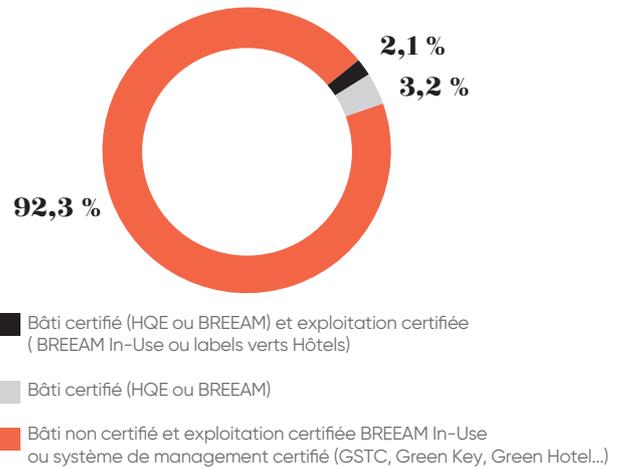
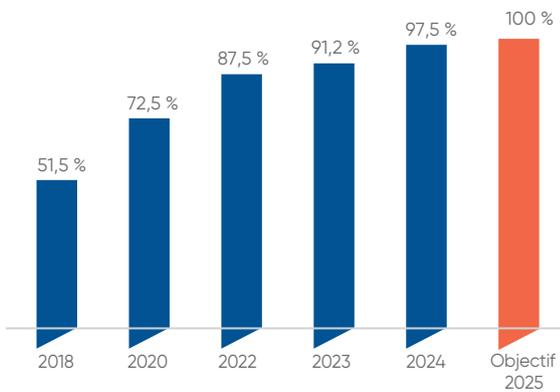
Sur ses projets de développement, Covivio recourt aussi à HQE (incluant un audit du SMR pour l'activité de développement) et à d'autres certifications locales comme NAWOH (Nachhaltiger Wohnungsbau). Le projet Hochstrasse 12/22 a été certifié HQE cette année au niveau Exceptionnel. Les projets sont également conçus en respectant le critère EG-55 (standard réglementaire d'efficacité énergétique des bâtiments).

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 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 rénovation et extensions/développement destinés à être conservés à la location.

a été soumis au BRE mais n'ayant pas reçu de certificat au 31/12/2024, représentant 2,4 % du portefeuille (soit 0,5 %) à l'échelle du Groupe.

Au 31 décembre 2024, 90 % des hôtels opérés par WiZiU (filiale de Covivio Hotels détenant et exploitant ses actifs en murs et fonds) ont obtenu le label Green Key ou sont engagés dans ce processus de labellisation. Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de certification des actifs de Covivio, il est à noter que 26 % des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

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



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

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

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

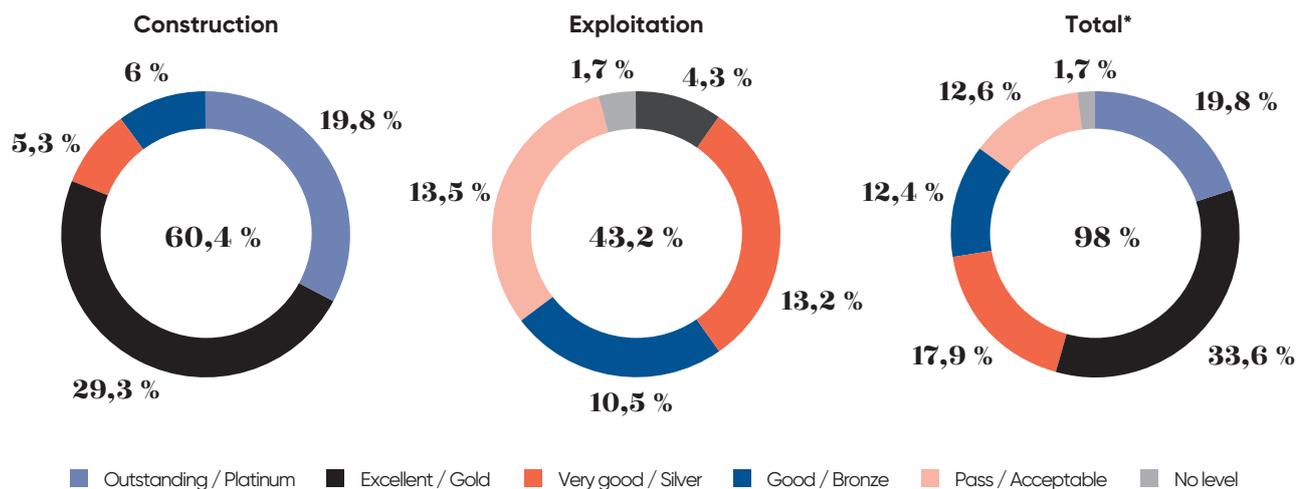
(1) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international.

### 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<sup>(1)</sup>, LEED<sup>(2)</sup> et BREEAM<sup>(3)</sup>. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA<sup>(4)</sup>, 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 de Groupe, **71,3 %** des actifs bureaux (**67,2 %** en 2023) 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). Sur le parc hôtels, la stratégie consiste à privilégier les labels spécifiques (Green Key, BioScore, GSTC) ne disposant pas de niveaux.

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



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

### Certifications obtenues :

Type de certification	Nombre	EXPLOITATION		BÂTI	
		Surface	Nombre	Surface	
HQE	1	68 076 +2,9M m <sup>2</sup> sur le parc résidentiel allemand	30	498 921	
BREEAM	92	1 099 255	29	487 540	
LEED			14	341 912	
DGNB			3	55 717	

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale.

(2) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design.

(3) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

(4) ITACA : l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità ambientale : Innovation et transparence dans les marchés publics et compatibilité environnementale.

## 3.2 Informations environnementales

### 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

**La norme ESRSE1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.**

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

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

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

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

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

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, cette trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022. Covivio étudie actuellement le nouveau référentiel SBT pour le secteur immobilier en considérant un alignement à une trajectoire 1,5 °C sur les scopes 1, 2, 3 liés à l'utilisation des bâtiments ainsi qu'à une contribution net zéro carbone à horizon 2050.

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 d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

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

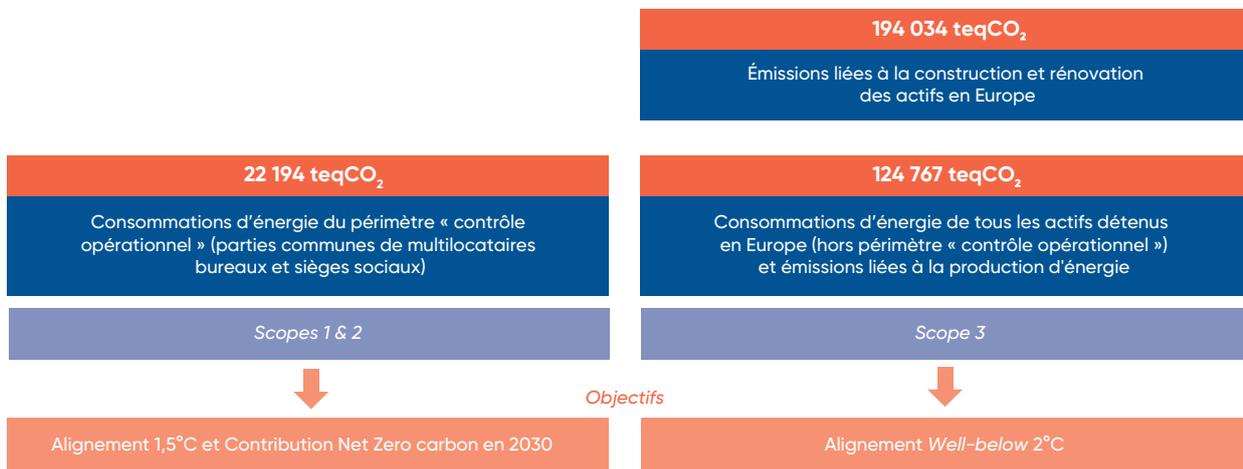
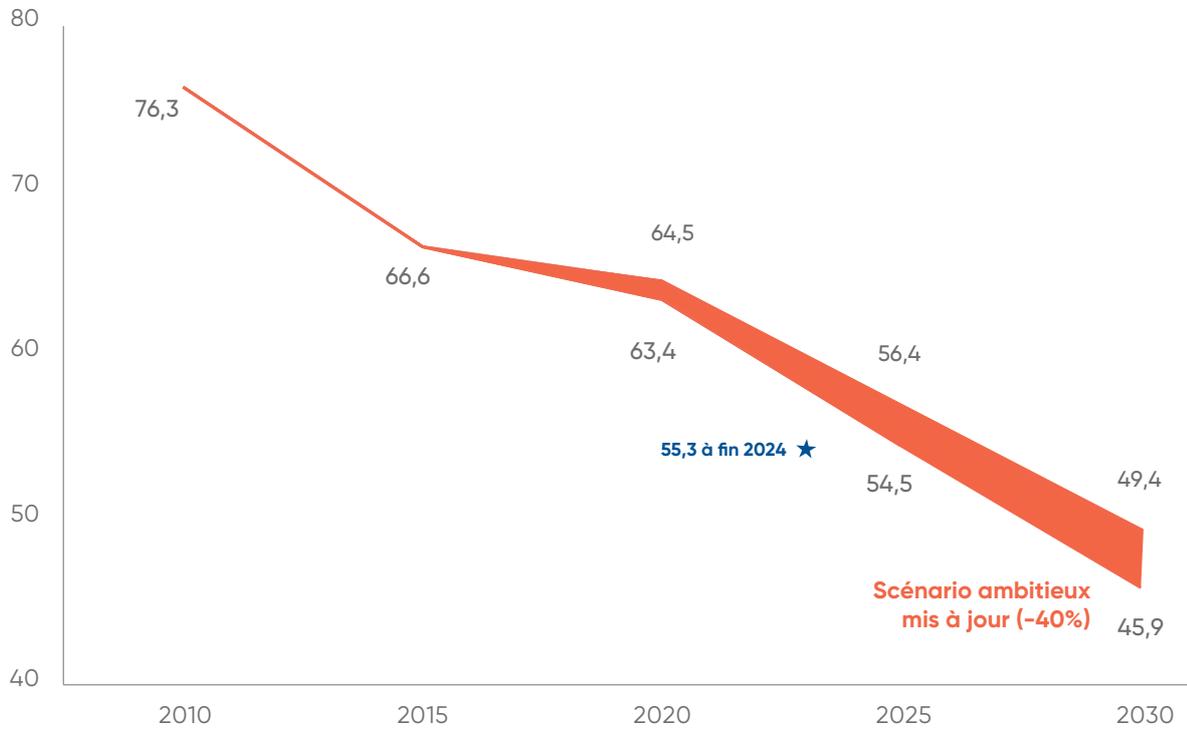
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

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

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

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

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



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

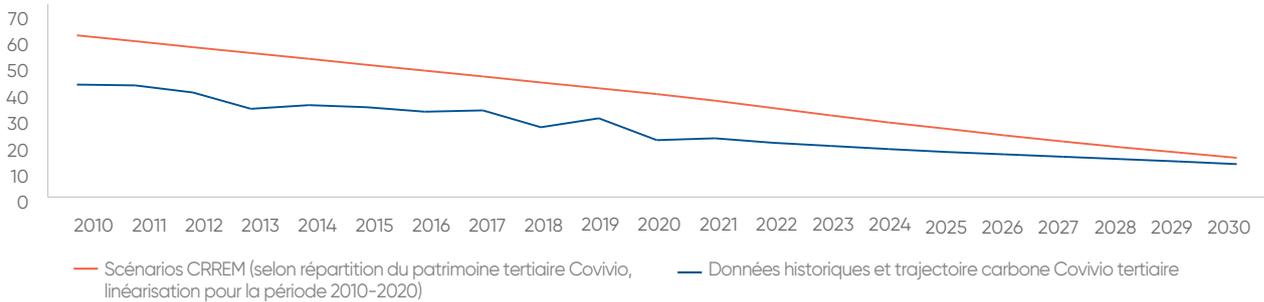
Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire

carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement <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)

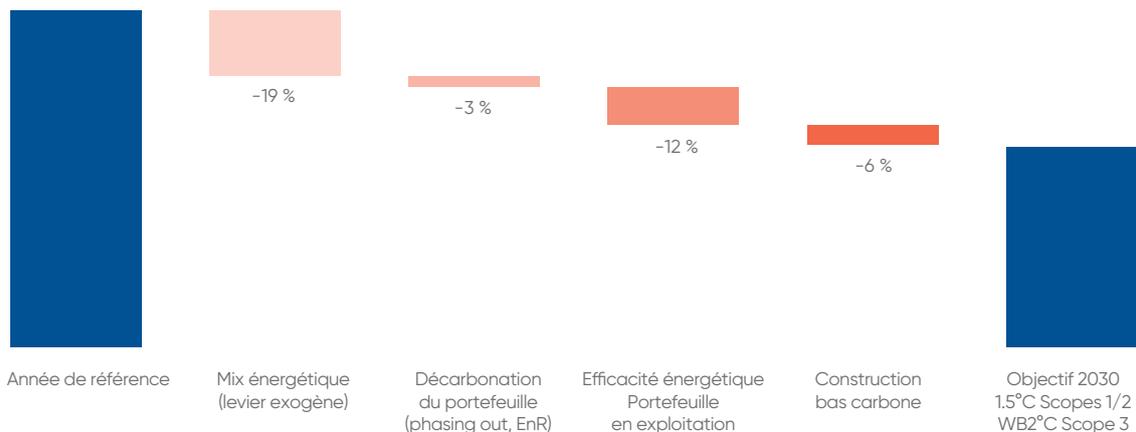


Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5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

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

Pour atteindre une réduction de 40 % de ses émissions de GES, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 464 kteqCO<sub>2</sub>.

### Principaux leviers de la décarbonation



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

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

### 3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

#### Décarbonation du portefeuille

##### Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le Groupe recourt également à la géothermie ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille. Ce réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, alimente des bâtiments d'Euromed Center en chaleur et en froid à partir d'une énergie 100 % renouvelable : la thalassothermie ou l'énergie thermique des mers.

Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage de renouvelable dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long

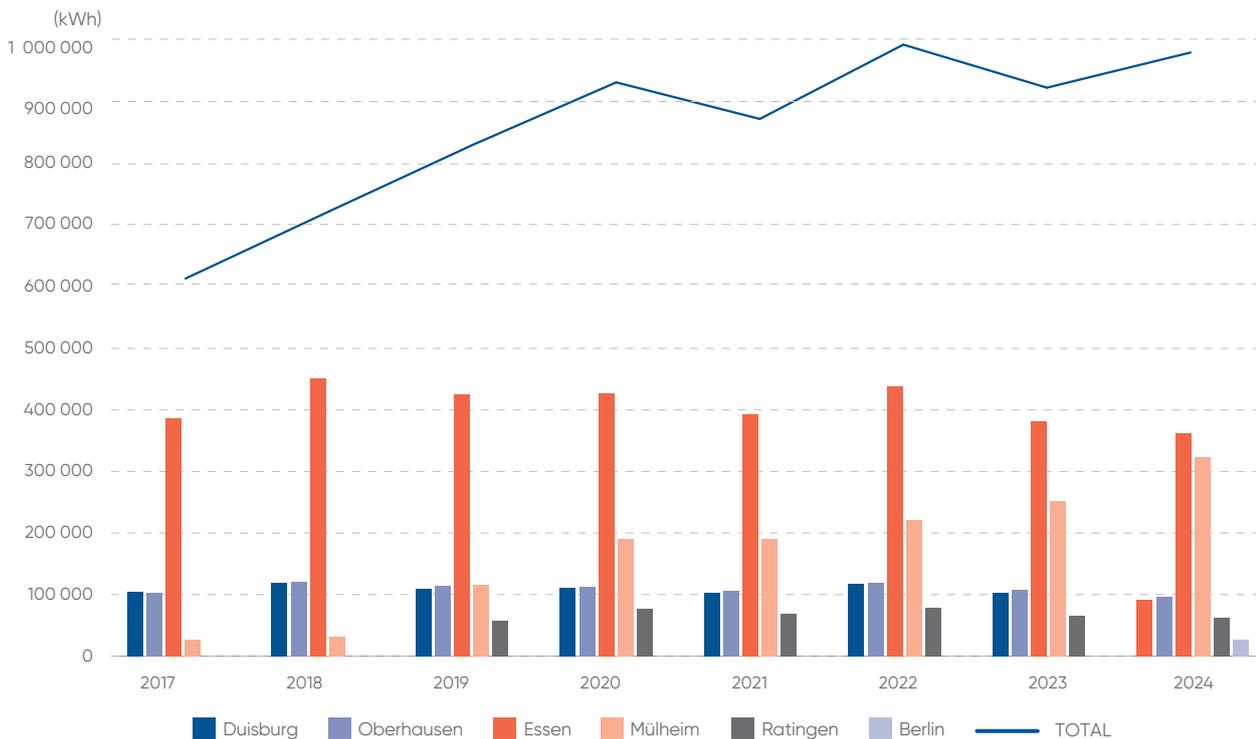
terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

En Allemagne, le système énergétique du siège d'Oberhausen de Covivio Immobilien va être équipé de pompes à chaleurs géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque et éolienne (grâce à des petites turbines).

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

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €/HT/m<sup>2</sup>, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 961 971 kWh ont été générés en 2024 (909 145 kWh en 2023). La production photovoltaïque a généré 459 K€ de chiffre d'affaires en 2024, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

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



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 (42 MWh produits en 2024). Encouragés 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 (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

**Au total Covivio a produit 1,3 GWh d'électricité en 2024 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.**

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

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

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut viser la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles 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, 9 % des actifs (hors parties privatives) sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (- 5 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), ce taux monte à 26 %.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. 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 2024, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 47,9 % (29,7 % à fin 2023) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 86 % du patrimoine directement géré, en hausse par rapport à 2023 (à 80 %). 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.

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 (6 500 m<sup>2</sup>, livré en février 2024), nouveau siège européen de Covivio

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

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

##### Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 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 au 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 teqCO<sub>2</sub> en moins au total (2,5 kgeqCO<sub>2</sub>/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 teqCO<sub>2</sub> en moins au total (17 kgeqCO<sub>2</sub>/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 BBCA (Bâtiment bas carbone), portée par l'association éponyme, dont Covivio est l'un des membres fondateurs.

#### Labels et certifications

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

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

Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Plus d'informations à la section 3.1.3.4.

#### Choix des matériaux

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

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

#### 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, et 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 démoulée, 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.

#### Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

##### Fournir une information transparente et fiable

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

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO<sub>2</sub>, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques 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.

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

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.2.1.5) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.2.1.5). En 2023 et 2024, 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 Immobilier (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

##### S'engager pour la sobriété énergétique

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

#### Covivio, signataire de la Charte Sobriété énergétique tertiaire

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

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

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

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

En septembre 2022, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct un courrier portant sur le plan de sobriété. Cette démarche s'est inscrite dans la dynamique de sensibilisation effectuée au sujet de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce courrier rappelle les principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

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

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété.

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

#### **Un plan pluriannuel de travaux ambitieux**

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.4.1), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique

partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

#### **Mise en œuvre du décret tertiaire en France**

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

#### **3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables**

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

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

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

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

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

**Hub des Prescripteurs bas carbone** <sup>(1)</sup> : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

### Réussir ensemble la transition environnementale

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

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

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 incluse dans tous les baux.

Covivio a également signé le « Climate City contract » <sup>(2)</sup> de la ville de Milan. L'entreprise s'est engagé à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' <sup>(3)</sup>. La signature a eu lieu lors de la Milano Green Week en septembre 2024, à laquelle Covivio participait.

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. 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 opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau,

diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

#### 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>(4)</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.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESR S2, section 3.3.2.2.1.

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

Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES.

##### Méthodologie retenue

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

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

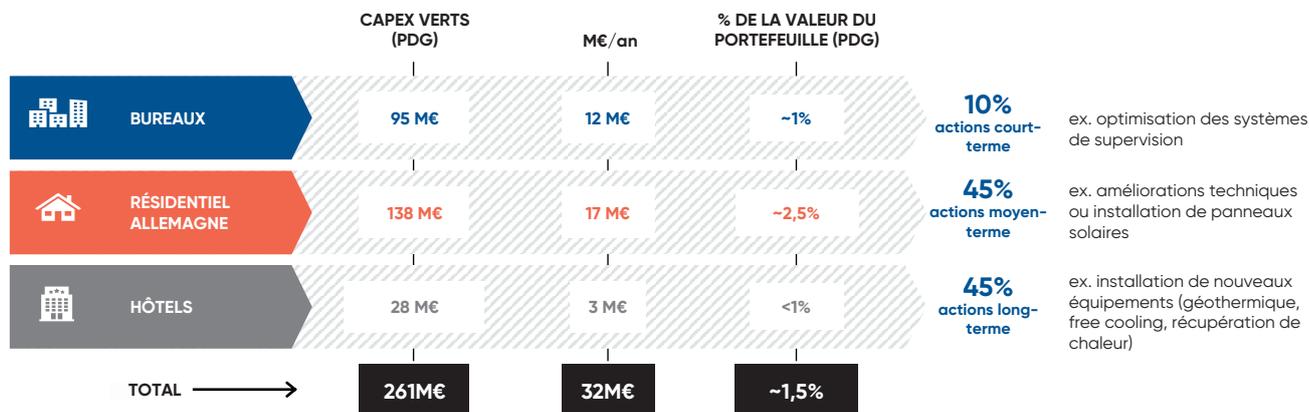
(2) *Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan*

(3) *Climate-neutral and smart cities - European Commission*

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

- long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
- l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

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



**En 2024, Covivio a également investi 244 M€ en Capex de développement, dont 90 % alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.**

## Cas pratiques

### 1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m<sup>2</sup>), ce plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green Capex : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42 % et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

### 2 – Novotel – Bruges

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

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

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

### 3 – Hauptstr. 17-19 – Wentorf/Hamburg

Après avoir réalisé un investissement de 5 M€ en 2023-2024 sur cet ensemble résidentiel de 96 logements et 8 600 m<sup>2</sup>, la consommation d'énergie du bâtiment a baissé de 69 % et les émissions de gaz à effet de serre de 66 %. Les travaux ont concerné l'isolation des façades, les fenêtres, le système électrique et les ascenseurs. Ce gain d'efficacité permet le passage d'un DPE classe D à une classe B.

### 4 – B&B Francfort Offenbach

Plan de cofinancement de 210 000 € de Capex entre Covivio Hotels et B&B Hotels pour cet hôtel loué en bail classique, incluant la décarbonation de la production d'eau chaude permettant une électrification complète de l'actif. Cette mesure permettra d'éviter l'émission de 11,4 tonnes de CO<sub>2</sub> par an et constituera un retour d'expérience profitable à l'ensemble du portefeuille B&B Allemagne.

#### 3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

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

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

#### Investissements réalisés sur le patrimoine en exploitation

Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

#### 7.3 Équipement d'efficacité énergétique

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

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

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

#### 9.3 Services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments

#### Investissements réalisés sur les actifs en développement

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

	DÉVELOPPEMENT POUR DÉTENTION FUTURE	DÉVELOPPEMENT POUR VENTE
	<b>Activité 7.7 : Acquisition et détention d'actifs immobiliers (incluant nouvelles constructions pour détention après livraison)</b>	<b>Activité 7.2 : Rénovation de bâtiments</b>
		<b>Activité 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments (promotion)</b>
<b>TSC <sup>(1)</sup></b>	Permis de construction avant 31/12/2020 : top 15 % énergie primaire ou DPE A (ou B quand A+B <15 % dans le pays concerné) Permis de construction après 31/12/2020 : NZEB - 10 %	Réduction de 30 % de la consommation d'énergie primaire après travaux
	NZEB - 10 % (ou équivalent régulation thermique nationale)	
	Pour les bâtiments > 5 000 m <sup>2</sup> : Installation d'une GTB (puissance > 290 kv)/réalisation d'une analyse du cycle de vie/Test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique	
<b>DNSH</b>	DNSH Adaptation : Étude des risques climatiques à l'échelle actif pour toutes les activités et plan d'adaptation si des risques sont identifiés (Covivio recourt à MSC1 pour cette étude)	
	Autres DNSH pour les constructions et rénovations : <b>3 – Eau</b> : ECAU label A ou robinets 6L/min/douches 8L/min/toilettes 3-6L/min <b>4 – Biodiversité</b> : étude d'impact environnemental incluant l'analyse des zones d'intérêt en termes de biodiversité et les potentielles mesures d'atténuation et de réparation <b>5 – Pollution</b> : Produits classe A en termes de qualité de l'air, limitation des nuisances sur le chantier et étude de pollution des sols si nécessaire et conformité REACH <b>6 – Économie circulaire</b> : traitement de gestion des déchets, reporting et objectif de valorisation > 70 % + étude de flexibilité/modularité/recyclabilité du bâtiment	
<b>MS</b>	Géré niveau Groupe (Politique Droits Humains)	

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

## Résultats 2024

En 2024, 41M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 219 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 72 – Rénovation d'immeubles et 77 – Acquisition et détention d'actifs immobilier (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
<b>Atténuation du changement climatique</b>	<b>32,6 %</b>	<b>74,6 %</b>	<b>67,4 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Adaptation au changement climatique</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>83,6 %</b>	<b>100 %</b>

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

### Fil rouge, le cas de l'Atelier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les sections concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 227 kWh/m<sup>2</sup> au 31/12/2024, soit - 30 % par rapport à 2019 – Objectif - 25 % d'ici 2030 (vs 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6)** : 55,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> au 31/12/2024 soit - 28 % par rapport à 2010 – Objectif - 40 % d'ici 2030 (vs 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4)** : 98,5 % d'immeubles certifiés au 31/12/2024 – Objectif 100 % d'ici 2025.

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

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

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

ESRS E1 – ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
<b>Description/mots-clés</b>	Résilience des bâtiments face au changement climatique Évaluation des risques climatiques physiques, gestion de l'eau
<b>Principaux impacts</b>	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien être des personnes en cas de mal-adaptation Le bâtiment peut aussi contribuer à amplifier les effets du changement climatique avec les équipements de climatisation ou l'artificialisation des sols. Impact positif: à l'échelle de territoires, participation à la résilience urbaine, par exemple, en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque physique : Survenance d'une catastrophe naturelle: submersion, inondations, températures extrêmes, canicules... Ces risques peuvent conduire à la destruction totale d'un actif Risque financier : Risque d'obsolescence ou de dévaluation de certains actifs; Augmentation des coûts (rénovation, exploitation et assurance)
<b>Principales opportunités</b>	Accroître la résilience du portefeuille
<b>Matérialité</b>	Matériel
ESRS E1 – ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
<b>Description/mots-clés</b>	TCFD/Gouvernance Climat/Relations avec les parties prenantes Sensibilisation Stratégie Climat/Gestion et construction bas carbone Trajectoire carbone et scénarios de décarbonation Contribution Net Zéro Carbone Mobilité durable et pratiques responsables des collaborateurs et des occupants
<b>Principaux impacts</b>	Impact sectoriel fort : le bâtiment représente 28 % des émissions françaises. L'indice d'impact est considéré comme maximal ici en raison de la fréquence des événements climatiques, qui peuvent être observés chaque année à des degrés divers et à différents endroits. Les politiques actuelles nous orientent vers + 3,2 °C. Tension sur les ressources disponibles (énergie, eau) en particulier dans certaines zones. Impact positif : participation à l'effort de rénovation énergétique du parc
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes, en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque financier et réputationnel conséquent d'un recours collectif en cas d'inaction face au changement climatique Risque sur l'attractivité des immeubles lié l'augmentation des charges pour les clients Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments.
<b>Principales opportunités</b>	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité : Attractivité de Covivio pour ses partenaires. Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts.
<b>Matérialité</b>	Matériel
ESRS E1 – ÉNERGIE	
<b>Description/mots-clés</b>	Certifications environnementales et labels spécifiques Smart building Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
<b>Principaux impacts</b>	Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être maximal si le bâtiment utilise des sources d'énergie fossiles et/ou énergivores. La consommation d'énergie représente 40 % du poids carbone d'un bâtiment en France (jusqu'à 60% dans d'autres pays en raison d'un mix énergétique national plus intense en carbone), l'impact sur l'environnement est donc important. Impact positif : participation à l'effort de rénovation énergétique du parc
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque financier : La hausse des coûts de l'énergie peut accélérer l'obsolescence des actifs en réduisant leur liquidité Coût d'alignement et de mise en œuvre de la nouvelle réglementation RE2020
<b>Principales opportunités</b>	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité Attractivité de Covivio pour ses partenaires Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts
<b>Matérialité</b>	Matériel

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

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

#### Gestion des risques

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

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.3.1.1) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Covivio a réalisé en 2021 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses

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

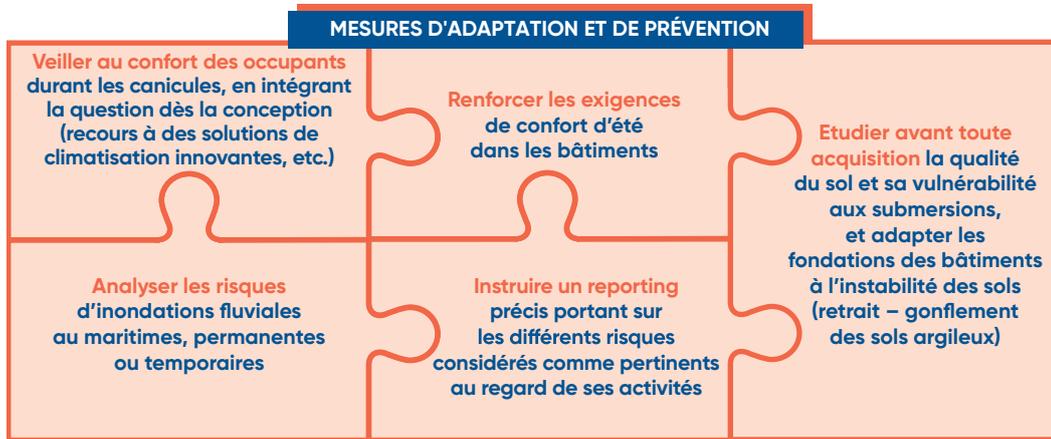
Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value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

## Risques liés au climat

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis	
<b>Extrêmes (moyen terme)</b>					
Phénomènes climatiques : ● Tempêtes ● Grêle ● Incendies ● Inondations ● Sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	<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 Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux Part des bâtiments certifiés (HQE, BREEAM, LEED...) Consommation énergétique Émissions de CO <sub>2</sub>	
<b>Risques physiques</b>	Variations de températures : ● Vague de chaleur ● Vague de froid	Perte de confort thermique Risque pour la santé des locataires	<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	
	<b>Chronique (long terme)</b>				
	Augmentation des températures	Baisse de la qualité de l'air Prolifération d'insectes Destruction d'espaces verts	<b>Exploitation :</b> ● Coûts opérationnels	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO <sub>2</sub>
	Montée des eaux	Submersion d'actifs	<b>Exploitation :</b> ● Perte d'actifs ● Interruption d'activité	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/statistiques
<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	Montant des pénalités
<b>Risques de transition</b>	<b>Évolution du marché (long terme)</b>				
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	<b>Exploitation :</b> ● Augmentation des coûts d'exploitation ● Baisse de la liquidité	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments certifiés
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	<b>Exploitation :</b> ● Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays...
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	<b>Exploitation :</b> ● Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments certifiés

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant.

Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



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

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

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a cependant révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2 % des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude du WRI conduite sur le portefeuille, a démontré que 21,7 % et 13,4 % du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 15 % de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.1).
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42 % des sites de Covivio (en nombre) se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

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

### Études des risques climatiques et physiques

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

Plus de 5 300 actifs (bureaux, hôtels et résidentiels – d'une valeur de 14,6 Md€ PdG, soit 100 % du portefeuille Core (les actifs dit Core ont vocation à rester durablement en portefeuille) ont été analysés pour mesurer l'impact financier des risques physiques et de transition sur la valeur de chaque actif et au niveau du portefeuille.

#### Une version approfondie de l'analyse

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

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

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

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

L'analyse repose sur les données réelles des bâtiments de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO<sub>2</sub>, DPE.

Le DPE est utilisé en l'absence de données de consommations énergétiques afin d'affiner le proxy utilisé sur les 12 % d'actifs n'ayant pas de données réelles, Covivio ayant une couverture de consommations énergétiques réelle de 88 %.

## Analyse des risques physiques

### 11 risques physiques analysés <sup>(1)</sup>

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

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

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Physical VaR [% valeur]	- 0,03 %	- 0,11 %	- 0,16 %	- 0,26 %

Source : MSCI Real Assets

Selon un scénario 3°C | REMIND | Current policies, la *Climate Value-at-Risk* du portefeuille de Covivio est de - 0.16 % à horizon 2050 et de - 0.26 % à horizon 2100.

Les principaux risques physiques pour le portefeuille sont les inondations pluviales (- 0.08 %) et côtières (- 0.03 %), avec un niveau d'impact financier catégorisé de « négligeable » au global.

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

En termes de comparables, le niveau de risque financier de Covivio à horizon 2050 est inférieur à celui de l'Univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de - 0.48 %.

Selon un scénario 5°C IPCC, la valeur du risque physique augmente pour atteindre - 0.24 % en 2050 et - 0.44 % en 2100, niveau qualifié de « négligeable » également.

#### Exposition des actifs

- Inondations côtières, seuls 5 actifs ont un résultat d'impact financier qualifié de « significatif » ou plus.
- Inondations fluviales, seuls 6 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré ».
- Inondations pluviales, le niveau d'impact financier est « modéré » pour 171 actifs.
- Pour tous les autres actifs, le niveau d'impact financier est zéro ou négligeable, ou en « réduction du risque ».
- 88 actifs sont exposés plus de 200 jours par an à un niveau de stress hydrique supérieur à 60 %.

#### Analyse des risques de transition

L'analyse du risque de transition est réalisée à partir de données réelles de consommations énergétiques pour 88 % des actifs de Covivio.

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

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

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

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	- 0,44 %	- 2,14 %	- 4,33 %	- 4,33 %

Source : MSCI Real Assets

Globalement, l'impact financier du risque de transition est de - 4,33 % à horizon 2050 et de - 0,44 % à horizon 2030. L'essentiel du risque est prévu entre 2040 et 2050. Le portefeuille le plus exposé est le portefeuille résidentiel et le portefeuille de bureau est le moins impacté. En retenant un scénario CRREM 1,5 °C, le risque est de - 2,16 % à horizon 2050 et - 0,24 % à horizon 2030.

Le niveau de risque, pour le portefeuille global, à horizon 2050 est inférieur à celui de l'Univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de - 4,70 %.

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

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

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

### Gouvernance climat

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

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de développement durable un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.

- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

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

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

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	- 40 % d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	E1-2	E1-1.B	E1-1.C	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100 % du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		E1-1.L	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	- 25 % d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		Section : E1-1 « Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille »	E1-1.C	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque par rapport à 2030 et 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement géré		E1-1.B		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100 % des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		Section Enjeux sectoriels	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100 % des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		E1-1.B	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

#### Solutions fondées sur la nature

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

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

Tableau MDR-T

#### Cible – 40 % Groupe 2010-2030

a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (E1-1.A)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	<p>- 40 % d'intensité carbone par m<sup>2</sup> détenue scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</p> <p>Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 :</p> <p>- 63 % Scopes 1-2 (1,5 °C)</p> <p>- 37,5 % (scope 3) (WB2D)</p>
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques	<p>Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires).</p> <p>Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées sur la base du marché.</p> <p>Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Biens et services achetés comprennent les émissions provenant de l'extraction, de la production et du transport (c'est-à-dire les émissions de la conception à la livraison) des biens et services acquis par une entreprise au cours de l'année de déclaration, qui ne sont pas inclus dans une autre catégorie en amont. Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction / rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Cela comprend tous les postes liés à la construction / rénovation des bâtiments.</p> <p>- Les actifs loués en aval comprennent l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2 – déclarés par le bailleur. Pour les propriétaires de bâtiments (y compris les exploitants et les gestionnaires), les émissions provenant des actifs loués à d'autres organisations au cours de l'année de déclaration.</p>
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés	<p>En intensité :</p> <p>2010 : 76,3 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></p> <p>2030 : 45,9 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></p> <p>En valeur absolue :</p> <p>2015 = 433 298 teqCO<sub>2</sub> (scope 3)</p> <p>2015 = 21,242 teqCO<sub>2</sub> (scopes 1-2)</p> <p>Mesure annuelle (E1-6)</p>
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les incidences surviennent	<p>Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par l'initiative SBT.</p> <p>Contribution aux ODD de l'ONU :</p> <p>ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables.</p> <p>ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences.</p> <p>Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.</p>
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante	E1-1.B/E1-1.1
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données, intervenu dans l'horizon temporel défini. Cela inclut les raisons de ces changements ainsi qu'une explication de leur effet sur la comparabilité (voir exigence de publication BP-2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières de la présente norme)	E1-1.A et E1-6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris des informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les métriques utilisées, si les progrès correspondent à ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible	-28 % à fin 2024

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

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

Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2024	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	- 70 %	7,0	17,1
Bureaux Italie	13,4 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	- 69 %	24,9	32,5
Bureaux Allemagne	15,4 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	- 66 %	27,3	39,6
Résidentiel Allemagne	25,3 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	- 52 %	28,4	23,9
Hôtels Europe	14,6 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	- 70 %	23,2	34,5 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, l'ensemble des portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

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

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

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. 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 rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

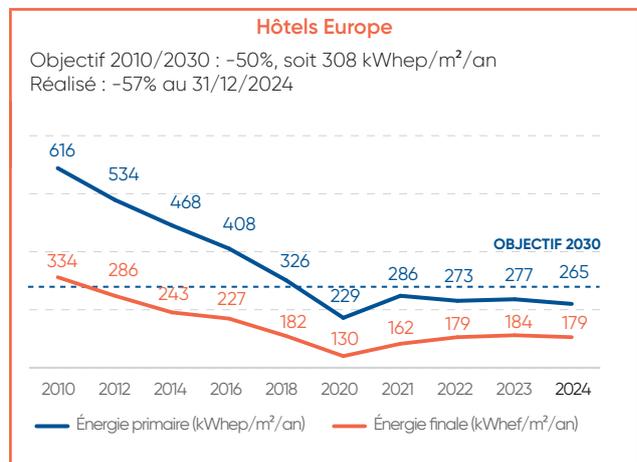
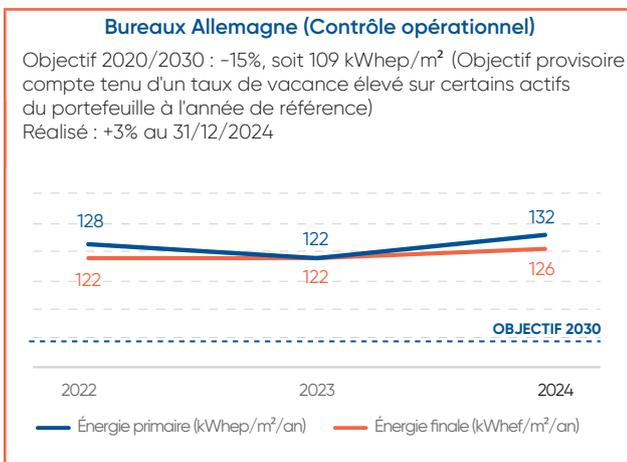
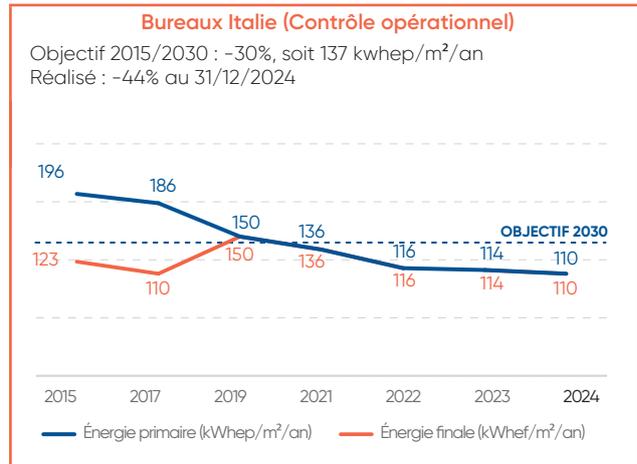
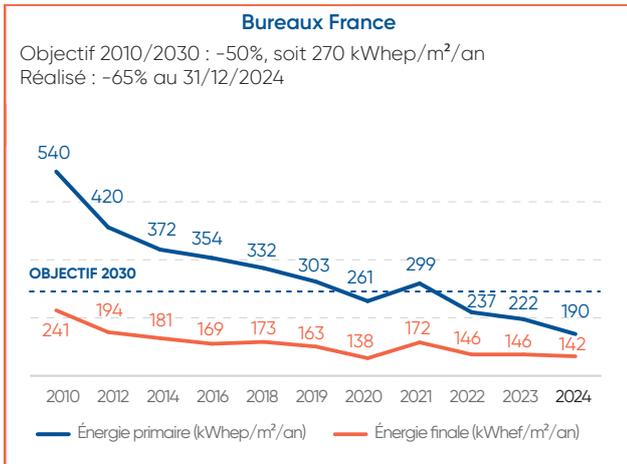
La consommation énergétique du parc diminue en 2024 en s'établissant à 154 kWh/m<sup>2</sup> en données absolues. A périmètre constant, la consommation diminue de 7 % sur le parc tertiaire. Cette diminution est liée à la poursuite des efforts entrepris par Covivio et ses clients pour assurer la sobriété au sein de ses immeubles. Il est également à noter que la correction climatique est cette année négative en raison d'une année 2024 douce en termes de climat dans les principales localisations du Groupe (intensité à 139 kWh/m<sup>2</sup> sans corrections climatiques).

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

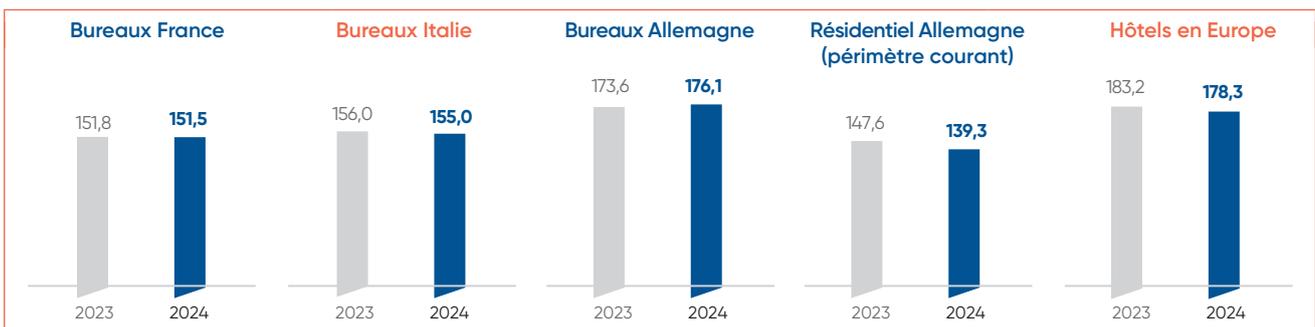
Le taux de couverture est également en hausse à 96 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement

de deux nature : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée en 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique sont en revanche ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.



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



## Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

		Contrôle Opérationnel				
		Bureaux France		Bureaux Italie		
	GRI	EPRA SBPR	2023	2024	2023	2024
Consommation d'énergie (ABS)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			256 986	333 175	135 916	133 996
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%)</b>			<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			14/14	18/18	11/11	11/11
Proportion de données de consommation estimées			0 %	1 %	0 %	0 %
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>116,0</b>	<b>112,0</b>	<b>114,3</b>	<b>110,0</b>
<b>Intensité (KWh/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>Energy-Int</b>	<b>141,0</b>	<b>127,0</b>	<b>114,3</b>	<b>110,0</b>
<b>Total énergie directe (kWh)</b>	<b>302-1</b>		<b>6 272 168</b>	<b>7 471 258</b>	<b>2 814 761</b>	<b>2 872 939</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable			6 272 168	7 471 258	2 814 761	2 872 939
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
<b>Total énergie indirecte (kWh)</b>		<b>Fuel-Abs</b>	<b>23 495 864</b>	<b>29 718 266</b>	<b>12 721 108</b>	<b>11 863 085</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable			5 007 075	3 619 653	-	-
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	205 788	-	-
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable – GO			6 618 873	11 695 282	10 295 408	9 301 840
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)		<b>Elec-Abs</b>	68 444	71 320	39 048	20 720
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			6 225 857	2 950 181	2 425 699	1 080 845
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	4 112 584	-	1 480 400
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			5 644 059	4 930 131	-	-
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine renouvelable		<b>DH&amp;C-As</b>	-	2 204 646	-	-
<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>29 768 032</b>	<b>37 189 524</b>	<b>15 535 869</b>	<b>14 736 024</b>
dont origine renouvelable			6 618 873	18 218 301	10 295 408	10 782 240
Consommation totale d'énergie (GJ)			107 165	133 882	55 929	53 050
<b>Consommation totale d'énergie (KWh)</b>			<b>36 277 230</b>	<b>42 162 598</b>	<b>15 535 869</b>	<b>14 736 024</b>
<b>Consommation totale d'énergie (kWh) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWh)</b>			<b>29 768 032</b>	<b>37 189 524</b>	<b>15 535 869</b>	<b>14 736 024</b>
Consommation totale d'énergie (kWh) extrapolée sans corrections climatiques			30 725 647	36 460 582	15 859 559	15 601 674

Bureaux Allemagne		Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total Contrôle Opérationnel (nouveau périmètre)
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024
234 136	271 702	21 564	23 853	648 603	762 725	564 151		1 326 877
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>99 %</b>		<b>99 %</b>
12/12	18/18	6/6	6/6	43/43	53/53	53/54		106/107
0 %	0 %	0 %	2 %	0 %	1 %	3 %		2 %
<b>121,8</b>	<b>126,2</b>	<b>147,1</b>	<b>121,8</b>	<b>118,7</b>	<b>116,9</b>	<b>183,6</b>		<b>145,2</b>
<b>122,0</b>	<b>131,9</b>	<b>197,2</b>	<b>148,3</b>	<b>130,5</b>	<b>126,2</b>	<b>276,5</b>		<b>190,1</b>
<b>10 691 719</b>	<b>10 425 641</b>	<b>483 757</b>	<b>100 592</b>	<b>20 262 405</b>	<b>20 870 429</b>	<b>19 259 906</b>		<b>40 130 335</b>
-	10 425 641	483 757	100 592	9 570 687	20 870 429	16 651 621		37 522 050
10 691 719	-	-	-	10 691 719	-	794 546		794 546
-	-	-	-	-	-	1 813 739		1 813 739
-	-	-	-	-	-	-		-
<b>17 822 279</b>	<b>23 874 754</b>	<b>2 689 321</b>	<b>2 805 648</b>	<b>56 728 572</b>	<b>68 261 753</b>	<b>84 317 172</b>		<b>152 578 925</b>
75 494	277 202	1 098 815	679 373	6 181 384	4 576 228	40 246 076		44 822 304
-	272 802	-	7 631	-	486 222	4 093 466		4 579 688
7 397 808	9 536 086	438 800	701 360	24 750 890	31 234 568	11 740 905		42 975 473
-	1 423	14 922	11 784	122 414	105 247	23 277		128 524
10 348 977	11 099 874	1 007 880	931 474	20 008 413	16 062 375	20 361 170		36 423 545
-	2 688 789	-	359 878	-	8 641 651	6 926 611		15 568 262
-	-	143 826	87 019	5 787 885	5 017 150	655 721		5 672 870
-	-	-	38 913	-	2 243 559	293 224		2 536 783
<b>28 513 997</b>	<b>34 300 394</b>	<b>3 173 078</b>	<b>2 906 240</b>	<b>76 990 977</b>	<b>89 132 182</b>	<b>103 577 078</b>		<b>192 709 260</b>
18 089 527	12 497 677	438 800	1 107 782	35 442 608	42 606 000	23 848 752		66 454 751
102 650	123 481	11 423	10 462	277 168	320 876	372 877		693 753
<b>28 567 598</b>	<b>35 843 491</b>	<b>4 253 059</b>	<b>3 537 757</b>	<b>84 633 756</b>	<b>96 279 870</b>	<b>156 003 745</b>		<b>252 283 615</b>
<b>28 513 997</b>	<b>34 300 394</b>	<b>3 173 078</b>	<b>2 906 240</b>	<b>76 990 977</b>	<b>89 132 182</b>	<b>105 097 637</b>		<b>193 902 033</b>
25 956 502	31 019 653	3 092 500	2 791 968	75 634 208	85 873 877	96 335 293		182 209 170

	GRI	EPRA SBPR	Total Portefeuille			
			Bureaux France		Bureaux Italie	
			2023	2024	2023	2024
Consommation d'énergie (ABS)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			523 475	665 939	369 335	467 495
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%)</b>			<b>90 %</b>	<b>99 %</b>	<b>84 %</b>	<b>89 %</b>
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			40/42	45/47	32/44	35/44
Proportion de données estimées			0 %	2,3 %	0 %	9,8 %
<b>Intensité (kWh/m²/an)</b>		<b>Energy-Int</b>	<b>145,9</b>	<b>142,3</b>	<b>158,0</b>	<b>163,5</b>
<b>Intensité (KWhep/m²/an)</b>			<b>222,3</b>	<b>189,8</b>	<b>246,8</b>	<b>206,7</b>
<b>Total énergie directe (kWh)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuel-Abs</b>	<b>16 188 669</b>	<b>12 900 844</b>	<b>7 753 501</b>	<b>10 856 985</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable			16 088 217	12 900 844	7 753 501	10 856 985
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			100 451	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
<b>Total énergie indirecte (kWh)</b>			<b>60 182 173</b>	<b>81 894 080</b>	<b>50 586 327</b>	<b>65 589 405</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable		<b>Elec-Abs</b>	30 764 060	22 717 285	29 844 983	12 181 689
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	1 594 701	-	6 162 134
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable – GO			15 872 284	41 745 953	18 315 645	44 684 336
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			113 843	142 955	167 417	143 327
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée		<b>DH&amp;C-As</b>	7 794 516	3 831 335	2 425 699	1 080 845
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	4 688 417	-	1 480 400
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			5 751 313	5 055 626	-	-
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	2 260 765	-	-
<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>			<b>76 370 841</b>	<b>94 794 924</b>	<b>58 339 828</b>	<b>76 446 390</b>
dont origine renouvelable			15 872 284	50 289 835	18 315 645	52 326 870
Consommation totale d'énergie (GJ)			274 935	341 262	210 023	275 207
<b>Consommation totale d'énergie (KWhep)</b>			<b>116 364 118</b>	<b>126 400 506</b>	<b>91 169 310</b>	<b>96 624 595</b>
Consommation totale d'énergie (kWh) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWh)			84 856 490	95 617 854	69 207 010	85 968 914
Consommation totale d'énergie (kWh) extrapolée sans corrections climatiques			86 831 622	91 834 562	111 269 476	77 267 395
<b>Réconciliation avec les états financiers</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWh)			-	519 802	-	1 029 819
Consommations des actifs à typologie atypique (kWh)			33 910 799	43 139 660	23 121 879	29 267 106
Consommations prorata des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			2 646 405	3 366 627	-	-
<b>Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWh)</b>			<b>121 413 694</b>	<b>142 643 943</b>	<b>92 328 889</b>	<b>116 265 839</b>
Total données extrapolées						

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
234 136	271 702	1 148 510	1 428 989	2 756 716	2 763 218	1 670 447	1 599 032	5 575 674	5 791 238
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>90 %</b>	<b>96 %</b>	<b>95 %</b>	<b>96 %</b>	<b>91 %</b>	<b>96 %</b>	<b>93 %</b>	<b>96 %</b>
12/12	18/18	84/98	98/109	4807/4936	4830/4924	288/308	268/279	5 179/5342	5196/5312
17,3 %	12,2 %	3,9 %	7,0 %	19,0 %	13,2 %	0 %	2,8 %	9,4 %	8,3 %
<b>169,8</b>	<b>167,4</b>	<b>154,7</b>	<b>153,7</b>	<b>147,6</b>	<b>139,3</b>	<b>183,6</b>	<b>179,4</b>	<b>159,8</b>	<b>153,9</b>
<b>190,8</b>	<b>192,4</b>	<b>223,3</b>	<b>195,1</b>	<b>120,9</b>	<b>114,2</b>	<b>276,8</b>	<b>265,3</b>	<b>188,7</b>	<b>176,2</b>
<b>10 691 719</b>	<b>10 425 641</b>	<b>35 117 645</b>	<b>34 284 061</b>	<b>220 471 680</b>	<b>204 249 248</b>	<b>94 237 764</b>	<b>82 123 055</b>	<b>349 827 089</b>	<b>320 656 364</b>
-	10 425 641	24 325 475	34 284 061	210 718 570	195 270 547	90 676 759	79 215 810	325 720 804	308 770 419
10 691 719	-	10 691 719	-	-	-	1 403 277	794 546	12 094 995	794 546
-	-	100 451	-	8 871 286	8 094 827	2 157 729	2 112 698	11 129 466	10 207 525
-	-	-	-	881 823	883 874	-	-	881 823	883 874
<b>29 057 765</b>	<b>35 052 774</b>	<b>142 515 586</b>	<b>185 341 907</b>	<b>186 426 204</b>	<b>180 567 230</b>	<b>212 373 486</b>	<b>204 701 475</b>	<b>541 315 277</b>	<b>570 610 612</b>
6 934 535	4 948 934	68 642 392	40 527 280	9 532 522	8 491 446	131 151 119	103 904 652	209 326 033	152 923 378
-	2 151 912	-	9 916 378	-	245 508	-	7 216 829	-	17 378 715
11 774 254	14 163 265	46 400 983	101 294 914	-	-	42 161 780	55 064 563	88 562 763	156 359 477
-	1 423	296 182	299 489	909 145	961 971	94 571	41 543	1 299 898	1 303 003
10 348 977	11 099 874	21 577 072	16 943 529	176 893 683	138 323 372	35 876 092	27 113 564	234 346 847	182 380 464
-	2 688 789	-	9 217 484	-	33 506 904	-	9 633 093	-	52 357 481
-	-	5 895 139	5 142 645	-	-	3 184 495	1 222 223	9 079 633	6 364 868
-	-	-	2 299 678	-	-	-	546 551	-	2 846 229
<b>39 749 484</b>	<b>45 478 415</b>	<b>177 633 231</b>	<b>219 625 968</b>	<b>406 897 884</b>	<b>384 816 478</b>	<b>306 611 251</b>	<b>286 824 529</b>	<b>891 142 365</b>	<b>891 266 975</b>
22 465 972	19 003 966	57 092 702	122 728 453	-	33 752 412	43 565 057	73 255 582	100 657 759	229 736 447
143 098	163 722	639 480	790 653	1 464 832	1 385 339	1 103 801	1 032 568	3 208 113	3 208 561
<b>44 673 003</b>	<b>52 262 184</b>	<b>256 459 490</b>	<b>278 825 043</b>	<b>333 403 617</b>	<b>315 623 169</b>	<b>462 317 656</b>	<b>424 285 927</b>	<b>1 052 180 764</b>	<b>1 018 734 139</b>
39 749 484	45 478 415	196 986 062	229 971 423	427 733 828	402 192 958	337 115 005	297 797 716	961 834 895	929 962 096
36 124 388	41 068 685	237 317 986	212 962 609	336 310 362	321 357 668	325 443 763	270 600 957	899 072 111	804 921 234
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	251 941	-	1 801 563	-	-	-	-	-	1 801 563
526 293	610 734	57 558 971	73 017 501	-	-	35 340 767	33 829 864	92 899 739	106 847 365
-	-	2 646 405	3 366 627	-	-	35 172 015	33 668 326	37 818 419	37 034 953
<b>40 275 776</b>	<b>46 341 091</b>	<b>257 191 438</b>	<b>308 157 113</b>	<b>427 733 828</b>	<b>402 192 958</b>	<b>407 627 787</b>	<b>365 295 906</b>	<b>1 092 553 053</b>	<b>1 075 645 977</b>

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

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

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

## Données environnementales consolidées Groupe (Lfl)

ÉNERGIE – consommation LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	473 951		341 442		234 290	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	88 %		83 %		100 %	
Total Électricité (kWh) (Elec-Lfl)	44 361 121	47 892 945	43 684 425	43 394 056	19 500 726	19 877 462
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-Lfl)	12 795 958	13 252 539	2 444 917	2 561 245	10 472 965	11 779 995
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	14 800 206	10 667 262	7 145 841	6 970 611	10 700 522	9 608 910
<b>Consommation totale (kWh) (Energy-Abs)</b>	<b>71 957 285</b>	<b>71 812 747</b>	<b>53 275 183</b>	<b>52 925 912</b>	<b>40 674 213</b>	<b>41 266 367</b>
<b>Consommation totale (KWhep)</b>	<b>112 223 412</b>	<b>101 495 336</b>	<b>81 737 121</b>	<b>65 420 570</b>	<b>49 101 578</b>	<b>46 780 124</b>
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>151,8</b>	<b>151,5</b>	<b>156,0</b>	<b>155,0</b>	<b>173,6</b>	<b>176,1</b>
<b>Intensité (KWhep/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>236,8</b>	<b>214,1</b>	<b>239,4</b>	<b>191,6</b>	<b>209,6</b>	<b>199,7</b>
Variation		- 9,6 %		- 20,0 %		- 4,7 %

Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
1 049 682		1 464 064		2 513 747	
89 %		89 %		89 %	
107 546 272	111 164 464	150 512 641	152 336 139	258 058 913	263 500 603
25 713 841	27 593 779	30 207 440	34 652 354	55 921 281	62 246 133
32 646 569	27 246 783	87 511 718	74 056 819	120 158 287	101 303 602
<b>165 906 681</b>	<b>166 005 026</b>	<b>268 231 799</b>	<b>261 045 313</b>	<b>434 138 480</b>	<b>427 050 338</b>
<b>243 062 111</b>	<b>213 696 030</b>	<b>403 808 320</b>	<b>386 945 639</b>	<b>646 870 431</b>	<b>600 641 669</b>
<b>158,1</b>	<b>158,1</b>	<b>183,2</b>	<b>178,3</b>	<b>172,7</b>	<b>169,9</b>
<b>231,6</b>	<b>203,6</b>	<b>275,8</b>	<b>264,3</b>	<b>257,3</b>	<b>238,9</b>
- 12,1 %		- 4,2 %		- 7,1 %	

En raison d'un changement de codification des actifs sur le portefeuille résidentiel allemand, la donnée à périmètre constant n'est pas disponible.

## Mix énergétique

ANNÉE	Contrôle opérationnel (Bureaux)	Groupe
	2024	2024
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	86,1 %	47,9 %
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	47,8 %	25,8 %
ANNÉE	Groupe	
	2023	2024
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)		21 389
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)		11 413
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)		<b>341 521</b>
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)		
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)		86 795
<b>(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 1 à 5)</b>		<b>461 118</b>
<b>Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>		<b>51,7 %</b>
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	Non calculé	<b>95 596</b>
<b>Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>		<b>10,7 %</b>
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)		981
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)		333 572
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)		
<b>(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 8 à 10)</b>		<b>334 553</b>
<b>Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)</b>		<b>37,5 %</b>
<b>CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWH)</b>		<b>891 267</b>
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWh)		1 075 646

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

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

## Revenus

	2024	Référence
<b>Loyers nets</b>	952,9 M€	Chap. 4.1.
<b>Consommation totale d'énergie (MWh)</b>	1 075 646	E1-6
<b>Intensité portefeuille (MWh/€)</b>	0,0011288	

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

## Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*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 : 96,1 % en valeur/93,7 % en surface  
Résidentiel Allemagne : 90 % en valeur/90,9 % en surface  
Hôtels Europe : 84 % en valeur/80,5 % en surface

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

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	12,4 %	20,2 %	19,4 %	23,9 %	75,9 %	23,7 %	0,4 %
Hôtels	1,8 %	6,3 %	26 %	14,4 %	48,5 %	35,5 %	16 %
Résidentiel	2,4 %	10 %	15,9 %	25,7 %	54,1 %	35,9 %	10 %

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3 % pour les bureaux et 0,6 % pour les hôtels).

Une nouvelle méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25 %).

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

#### Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

GES – Emissions absolues	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2	256 986	333 175	135 916	133 996	234 136	271 702
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2-3	523 475	665 939	369 335	467 495	234 136	271 702
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3</b>	<b>90 %</b>	<b>99 %</b>	<b>84 %</b>	<b>89 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Proportion de données estimées	0 %	2,3 %	0 %	9,8 %	17,3 %	12,2 %
<b>GHG Protocol</b>	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 160	1 502	521	589	-	2 096
Scope 2 Market based (GHG-Indir-Abs)	1 040	1 089	230	243	1 393	2 034
Scope 3 Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)	2 999	2 070	9 778	10 819	2 977	3 296
<b>Total émissions reporting (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>5 200</b>	<b>4 660</b>	<b>10 529</b>	<b>11 651</b>	<b>4 369</b>	<b>7 426</b>
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>	<b>5,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>	<b>15,2</b>
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)</b>	<b>9,9</b>	<b>7,0</b>	<b>28,5</b>	<b>24,9</b>	<b>18,7</b>	<b>27,3</b>
Scope 2 Location based	1 264	1 564	3 450	2 969	6 502	5 670
Scope 3 Downstream leased assets LB	3 163	3 271	-	17 384	2 977	4 340
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	4 954	4 675	-	11 757	3 886	7 020
<b>Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone</b>						
Surface totale (m <sup>2</sup> )	860 768	867 936	730 910	690 596	308 709	294 542
Scope 1-2 MB extrapolé	2 201	2 590	751	832	1 393	4 130
Scope 3 Downstream MB extrapolé	4 931	2 112	19 352	12 234	3 925	3 296
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/cessions, HP...	-	1 716	-	1 617	-	123
Scope 3 Upstream energy extrapolé	756	581	234	840	970	1 202
<b>Total émissions exploitation trajectoire carbone (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>7 889</b>	<b>6 999</b>	<b>20 337</b>	<b>15 523</b>	<b>6 288</b>	<b>8 751</b>
<b>Intensité Carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) trajectoire carbone</b>						
<b>Emissions non incluses dans la trajectoire carbone</b>						
Scope 1 – Réfrigérants						
Scope 1 – Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	-	1299	-	198,2	-	272,3
Scope 3 – Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m <sup>2</sup> ) parcs de loisir (60 000 m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-
Scope 3 (Voir détail plus bas)	-	-	-	-	-	-

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
21 564	23 853	648 603	762 725	-	-	-	564 151	648 603	1 326 877
21 564	23 853	1 148 510	1 428 989	2 756 716	2 763 218	1 670 447	1 599 032	5 575 674	5 791 238
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	-	-	<b>0 %</b>	<b>99 %</b>	<b>100 %</b>	<b>99 %</b>
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>90 %</b>	<b>96 %</b>	<b>95 %</b>	<b>96 %</b>	<b>91 %</b>	<b>96 %</b>	<b>93 %</b>	<b>96 %</b>
0 %	1,8 %	3,7 %	9,0 %	19,0 %	13,2 %	0 %	2,8 %	11,3 %	9,7 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	21	1 771	4 207	-	-	-	3 865	1 771	8 072
349	381	3 012	3 747	-	-	-	10 168	3 012	13 916
-	-	15 754	16 185	72 587	70 043	41 525	23 116	129 867	109 344
<b>439</b>	<b>402</b>	<b>20 537</b>	<b>24 139</b>	<b>81 956</b>	<b>78 567</b>	<b>41 525</b>	<b>37 150</b>	<b>144 018</b>	<b>139 856</b>
<b>20,3</b>	<b>16,8</b>	<b>7,4</b>	<b>10,4</b>	-	-	-	<b>24,9</b>	<b>7,4</b>	<b>16,6</b>
<b>20,3</b>	<b>16,8</b>	<b>17,9</b>	<b>16,9</b>	<b>29,7</b>	<b>28,4</b>	<b>24,9</b>	<b>23,2</b>	<b>25,8</b>	<b>24,1</b>
-	472	11 216	10 675	-	-	-	15 332	11 216	26 007
-	-	6 140	24 995	68 362	68 979	52 953	32 194	127 455	126 168
-	391	8 840	23 842	67 738	55 965	39 906	35 394	116 484	115 201
21 564	23 853	1 921 951	1 876 927	2 596 269	2 591 023	1 836 635	1 700 243	6 354 856	6 168 192
439	402	4 783	7 954	-	-	-	14 240	4 783	22 194
-	-	28 208	17 643	68 362	65 678	45 656	24 343	142 227	107 664
-	-	-	3 456	-	-	-	548	-	4 004
82	88	2 043	2 710	8 823	7 993	-	2 396	10 866	13 099
<b>521</b>	<b>490</b>	<b>35 034</b>	<b>31 763</b>	<b>77 186</b>	<b>73 671</b>	<b>45 656</b>	<b>41 527</b>	<b>157 876</b>	<b>146 961</b>
								<b>24,8</b>	<b>23,8</b>
								377	1 488
								-	299
-	25,7	-	626	-	-	-	679	-	1 305
-	-	-	-	-	-	-	-	8 967	19 587
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Le contrat de gaz vert sur le portefeuille Bureaux Allemagne n'est plus considéré comme zéro émission, engendrant une forte augmentation de l'intensité carbone sur ce portefeuille. A méthodologie constante, l'intensité aurait été de 19,6 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Pour cette année, il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie des actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO<sub>2</sub> en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

### Données environnementales consolidées Groupe (Lfl)

CARBONE – Emissions LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2	241 233		133 996		234 290	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> ) – Scopes 1-2-3	473 951		341 442		234 290	
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2</b>	100 %		100 %		100 %	
<b>Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3</b>	88 %		83 %		100 %	
<b>GHG Protocol</b>						
Scope 1	1 161	1 112	503	589	-	1 931
Scope 2 Market based	928	761	369	243	1 406	1 559
Scope 3 Downstream leased assets MB	2 699	1 928	8 092	4 594	2 785	2 849
<b>Total émissions reporting (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>4 788</b>	<b>3 801</b>	<b>8 964</b>	<b>5 426</b>	<b>4 191</b>	<b>6 339</b>
<b>Intensité Carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2</b>	<b>8,7</b>	<b>7,8</b>	<b>6,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,00</b>	<b>14,90</b>
<b>Intensité Carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) reporting Scopes 1-2-3</b>	<b>10,1</b>	<b>8,0</b>	<b>26,3</b>	<b>15,9</b>	<b>17,9</b>	<b>27,1</b>
<b>Variation</b>	<b>- 20,6 %</b>		<b>- 39,5 %</b>		<b>51,3 %</b>	

Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
609 519		510 637		1 120 157	
1 049 682		1 464 064		2 513 747	
100 %		92 %		96 %	
89 %		89 %		89 %	
1 663	3 632	3 874	3 799	5 537	7 431
2 703	2 562	10 126	9 173	12 829	11 735
13 576	9 371	22 583	20 215	36 159	29 587
<b>17 942</b>	<b>15 565</b>	<b>36 583</b>	<b>33 187</b>	<b>54 525</b>	<b>48 753</b>
<b>7,2</b>	<b>10,2</b>	<b>27,4</b>	<b>25,4</b>	<b>16,4</b>	<b>17,1</b>
<b>17,1</b>	<b>14,8</b>	<b>25,0</b>	<b>22,7</b>	<b>21,7</b>	<b>19,4</b>
<b>- 13,2 %</b>		<b>- 9,3 %</b>		<b>- 7,9 %</b>	

## Émissions de GES (E1-6 – AR-48)

Répartition par pays	HISTORIQUE			ETAPES ET ANNÉES CIBLES	
	Année de référence (2015)	2024	écart (%)	2030	2050
<b>ÉMISSIONS DE SCOPE 1</b>					
<b>Émissions brutes de GES de scope 1</b> [teqCO <sub>2</sub> ]	<b>6 290</b>	<b>9 916</b>	<b>58 %</b>		
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-				- 63 % sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 63 % des scopes 1/2 en 2024)
<b>ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2</b>					
<b>Émissions brutes de GES de scope 2 location-based</b> (teqCO <sub>2</sub> )	<b>14 360</b>	<b>26 232</b>	<b>83 %</b>		
<b>Émissions brutes de GES de scope 2 market-based</b> (teqCO <sub>2</sub> )	<b>14 952</b>	<b>14 065</b>	<b>-6 %</b>		
<b>ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3</b>					
<b>Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)</b> (teqCO <sub>2</sub> )					
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153			
2 Biens d'investissement	120	5 395			
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405			
4 Transport et distribution en amont	-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945			
6 Voyages d'affaires	332	241			
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405			
8 Actifs loués en amont	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467			
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782			
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733			
14 Franchises	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881			
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (LOCATION-BASED)</b>	<b>548 467</b>	<b>427 625</b>	<b>-22 %</b>		
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)</b>	<b>548 467</b>	<b>400 674</b>	<b>-27 %</b>		
<b>Émissions totales de GES (location-based)</b> (teqCO <sub>2</sub> )	<b>569 117</b>	<b>463 773</b>	<b>-19 %</b>		
<b>Émissions totales de GES (market-based)</b> (teqCO <sub>2</sub> )	<b>569 709</b>	<b>424 655</b>	<b>-25 %</b>		

NON DÉFINI

- 37,5 % sur les émissions liées aux développements (84 % de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)

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

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (upstream inclus)
Allemagne	93 320
France	17 071
Italie	16 833
Espagne	5 110
Royaume-Uni	5 014

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (upstream inclus)
Belgique	3 594
Hongrie	2 668
République Tchèque	2 234
Pays-Bas	487
Pologne	289
Portugal	202
Irlande	139
<b>TOTAL (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>146 961</b>

### Méthodologie appliquée sur le scope 3

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 (teqCO <sub>2</sub> )	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. Méthode spécifique au fournisseur	<b>Calculs faits en collaboration avec le CSTB</b>	194 034	Oui	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m <sup>2</sup> d'entretien par an calculé sur la base de nos bureaux gérés directement (auparavant nous utilisons un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO <sub>2</sub> grâce au ratio ADEME de 170 kgCO <sub>2</sub> /K€. Nous avons décidé d'exclure ce poste de nos objectifs carbone car il ne représente pas un levier majeur de réduction de carbone au regard de nos activités. <b>Méthode basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables interne</b>	5 449	Non	Purement lié à l'entretien quotidien des bâtiments, aucun levier sur ce sujet.
	Périmètre corporate	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de cloud computing.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre de notre projet C4C (Covivio 4 Climate). <b>Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables interne</b>	2 844	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. <b>Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses</b>	<b>Basé sur les données comptables et opérationnelles interne</b>	25 706	Non	Voir section ci-dessous
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Sur la base de la consommation d'eau que nous contrôlons dans notre portefeuille, nous calculons les émissions correspondantes. <b>Méthode des données moyennes</b>	<b>Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)</b>	120	Non	Non matériel
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, nous avons calculé les émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. <b>Méthode basée sur les dépenses moyennes</b>	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). <b>Basé sur les données comptables interne</b>	5 395	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 (teqCO <sub>2</sub> )	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
<b>3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie</b>	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. <b>Méthode spécifique au fournisseur</b>	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. <b>Basé sur les données des fournisseurs</b>	-	Oui	
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). <b>Méthode des données moyennes</b>	IEA Factors : total des données en amont par pays	13 099	Oui	
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). <b>Méthode des données moyennes</b>	Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO <sub>2</sub> eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 305	Oui	
<b>4. Transport et distribution en amont</b>			Prise en compte du fait que la T&D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission que nous avons utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non	
<b>5. Déchets générés dans les opérations</b>		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels nous ne disposons pas de la quantité de déchets. <b>Méthode spécifique au fournisseur</b>	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	6 945	Non	
<b>6. Voyages d'affaires</b>	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. <b>Méthode des données moyennes</b>	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	241	Non	Non matériel d'après notre nombre d'employés
<b>7. Déplacements des salariés</b>	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. <b>Méthode des données moyennes</b>	ADEME	2 405	Non	
<b>8. Actifs loués en amont</b>		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-		
<b>9. Transport et distribution en aval</b>		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-		
<b>10. Traitement des produits vendus</b>		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-		
<b>11. Utilisation des produits vendus</b>	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	7 467	Non	

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 (teqCO <sub>2</sub> )	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
<b>12. Traitement en fin de vie des produits vendus</b>		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-		
<b>13. Actifs loués en aval</b>	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie de nos actifs de contrôle non opérationnels. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans notre rapport sur le développement durable. Cela inclut les périmètres couverts par des données réelles. Des extrapolations sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles nous ne disposons pas d'informations.	Approche <i>market-based</i>	111 668	Oui	
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				19 537	Non	
	Réfrigérants		Extrapolation réalisée sur la base des actifs pour lesquels nous disposons d'un rapport réel		2 578	Non	
<b>14. Franchises</b>		Non applicable : Pas de franchises			-		
<b>15. Investissements</b>	Émissions liées aux actifs que nous détenons par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs que nous détenons par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20 % de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément à notre protocole de reporting.	Approche <i>market based</i> , même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	1 881	Non	

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

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

Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest (lien communiqué de presse), Covivio a procédé au calcul du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la

consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (vs Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

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

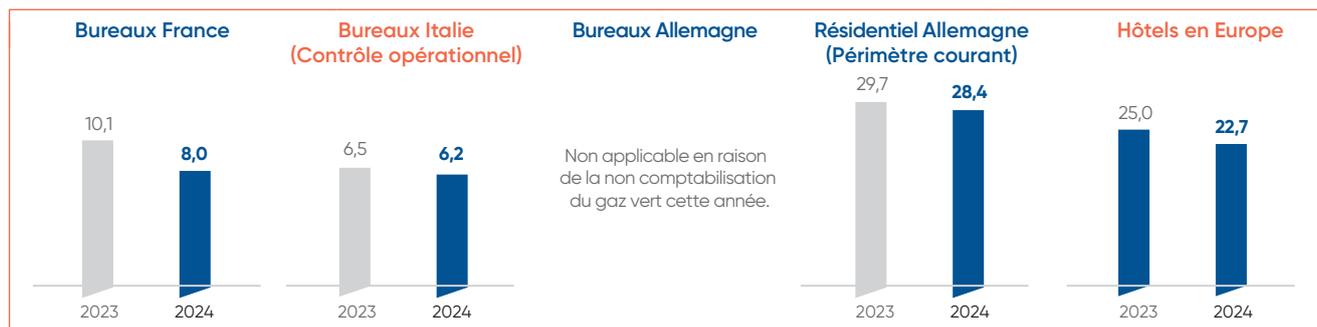
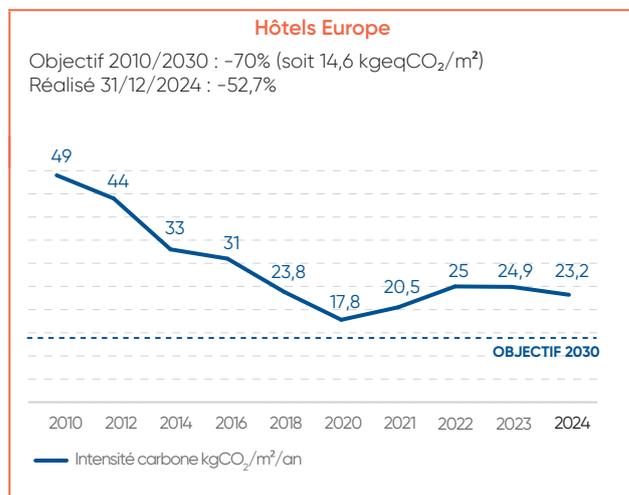
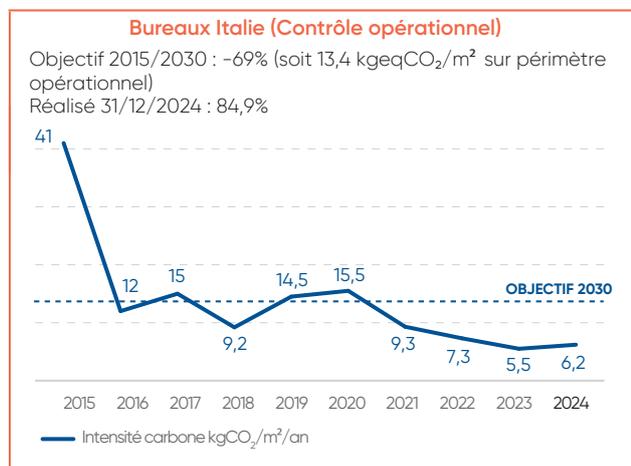
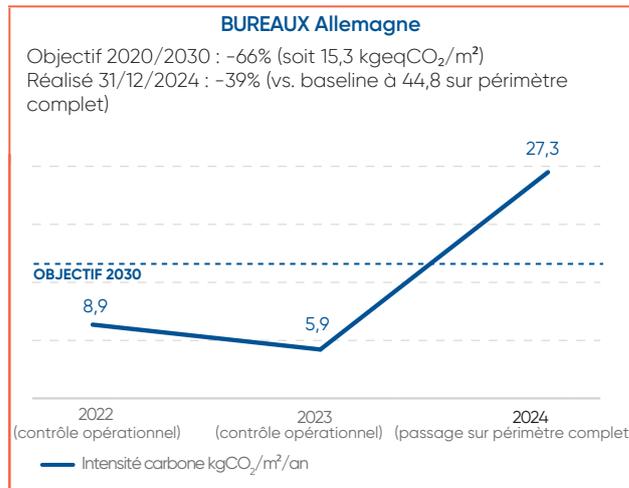
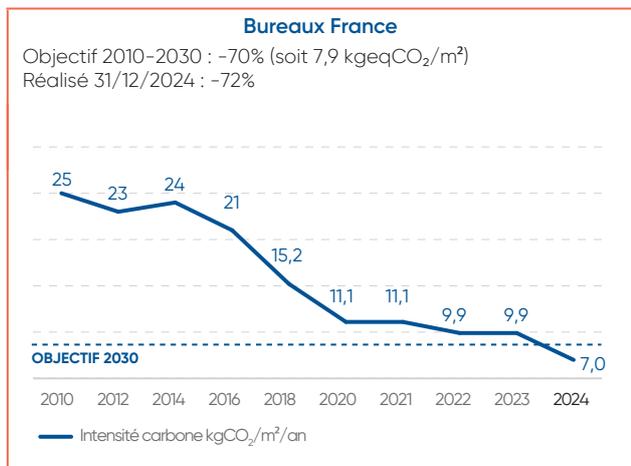
Scope 3 (teqCO <sub>2</sub> )	Calcul
7. Déplacements domicile-travail	1 158
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 706
5. Déchets générés dans les opérations	5 527

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

achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

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

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



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

	2024	Référence
<b>Loyers nets</b>	952,9 M€	Chap. 4.1.
<b>Emissions totales</b> (teqCO <sub>2</sub> )	424 655	E1-6
<b>Intensité portefeuille</b> (teqCO <sub>2</sub> /€)	0,000445645	

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

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

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Par ailleurs, en Allemagne, Covivio a souscrit à un contrat de gaz vert permettant d'apporter une

contribution carbone équivalente aux émissions générées par sa consommation, ce qui équivaut en 2024 à 2 096 teqCO<sub>2</sub>. Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

Covivio n'est pas directement soumis au EU trading scheme.

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

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà

intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€).

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

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

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

#### 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. 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.

## 3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes. Il s'agit de présenter les incidences (matérielles, positives et négatives, réelles ou potentielles) de l'entreprise sur les pollutions et ses actions pour les prévenir, contrôler, réduire et si possible éliminer.

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

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

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

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Covivio a toutefois mis en œuvre différentes politiques et actions sur le sujet pour prévenir les enjeux liés à la pollution des sols, de l'air et de l'eau et prévenir le recours à des substances dangereuses dans le cadre de ses activités. Elles sont décrites ci-dessous afin de répondre aux sollicitations des parties prenantes sur le sujet mais ne dépendent pas de l'obligation de reporting CSRD.

#### ESRS E2 – POLLUTION DE L'AIR, DE L'EAU ET DES SOLS

<b>Description et mots clés</b>	Pollution environnementale obligation de dépollution Risques pour la santé et l'environnement Bien-être des occupants Etiquetage des composés organiques volatils (COV)
<b>Principaux impacts</b>	La pollution de l'air cause 48 000 décès prématurés par an en France avec un coût sanitaire évalué à 100 Md par an. Mauvaise qualité de l'air intérieur ayant pour principales sources de pollutions : activités humaines (cuisine, plantes intérieures) / matériaux de construction et de décoration (moquettes, peintures, vernis, colles), équipements (ameublement, ventilation ou climatisation mal entretenues, appareils à combustion) / environnement extérieur (polluants de l'air extérieur, sols contaminés). Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être humain. Impact potentiel sur l'environnement lors des opérations de construction. Impact positif: dépollution de sols dans le cadre d'opérations de développement
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Le risque de pollution environnementale sur les immeubles ou projets de développement est limité mais en cas de survenu, il y aurait un effet critique à l'échelle de la zone touchée. Risque de pollution de l'eau sur les chantiers notamment. Risques financiers : principalement liés aux mesures de précaution pour éviter les infiltrations ; liés aux éventuelles dépollutions ; liés aux amendes en cas de pollution (dans ce cas un risque réputationnel s'ajoute). Risque QAI : sur la commercialisation des actifs, facteur de bien-être.
<b>Matérialité</b>	Non matériel

#### ESRS E2 – UTILISATION DE SUBSTANCES DANGEREUSES

<b>Description et mots clés</b>	Produits chimiques et phytosanitaires
<b>Principaux impacts</b>	Covivio a plus de 200 000 m <sup>2</sup> d'espaces végétalisés (emprise au sol) ou semi végétalisés qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est pour autant très limité.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires. Risque santé pour l'amiante.
<b>Principales opportunités</b>	Création de continuités écologiques en respect avec la nature.
<b>Matérialité</b>	Non matériel

### 3.2.2.2 Politiques sur la pollution (E2-1)

Concernant les risques liés à différents types de pollution, la Direction Environnement rattachée à chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse dans le respect des réglementations locales. Celle-ci consiste notamment à assurer le suivi des :

- diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution des sols) ;
- installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- commissions de sécurité pour les hôtels et les IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe ;
- certifications de performance environnementales des actifs (HQE Exploitation, BREEAM In Use) ;
- nouveaux labels portant sur le carbone, le bien-être, la biodiversité ou la connectivité des immeubles.

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

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

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

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

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

La question de la qualité de l'air dans les bâtiments est abordée dans l'ESRS S4 (3.3.4.5.1), compte tenu du fait qu'il représente un sujet de sécurité et de bien-être pour les occupants.

#### Pollution des sols

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

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de

l'immeuble : amiante, état parasite en fonction de la commune (termites...), état des risques et pollutions (ERP) établissant notamment les risques naturels, miniers et technologiques (risques d'inondation, mouvement de terrain, risques Seveso...) auquel l'actif peut être exposé, 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).

Les certifications globales comme HQE ou BREEAM offrent au Groupe un cadrage qui sait aller au-delà des réglementations tant en ce qui concerne la pollution de l'air (émissions de CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, fluides frigorigènes, etc.) et de l'eau (type d'exutoire unitaire ou séparatif, pré-traitements/filtrations avant rejets, etc.).

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

En complément des mesures ponctuelles effectuées par une tierce personne, un suivi de la qualité de l'air est effectué sur le projet à l'aide de 12 balises réparties sur l'ensemble des locaux. Les balises sont réparties de manière homogène dans les étages, pour prendre en compte l'ensemble des usages présents sur site (bureaux, salles de réunion, restauration, salle de sport, etc.). L'échantillonnage précis a été défini à l'aide des plans d'aménagement. Avec le concours de la société Octopus Lab, qui monitorise la qualité de l'air, les paramètres mesurés sont : les particules, les composés organiques volatils, le dioxyde de carbone.

#### Pollution de l'eau

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

### 3.2.2.2 Substitution, minimisation et élimination progressive des substances préoccupantes

La charte chantier à faibles nuisances de Covivio encadre l'utilisation de produits dangereux sur les chantiers. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

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

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

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

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

#### Utilisation des produits phytosanitaires

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

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

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

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

### 3.2.2.3 Eviter les incidents et situations d'urgence, contrôler et limiter leur impact sur les personnes et l'environnement

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

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

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

#### • Pollution de l'air :

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

#### • Pollution et protection des milieux naturels :

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

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

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

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

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

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

#### 3.2.2.4.1 Actions et ressources en relation avec la pollution

Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room). En France par exemple, la Direction Environnement (4 ETP), rattachée à la Direction Technique française de Covivio, passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, installations classées... Une analyse de la documentation disponible est effectuée en phase de *due diligence*, afin d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions ou de répondre aux questions des acquéreurs lors de cessions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à

l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par de nouvelles investigations. Leurs impacts à court ou long terme sont estimés afin de permettre une évaluation des coûts correspondant aux actions qui pourraient être décidées pour limiter l'impact de ces risques.

#### Des outils au service des expertises

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

Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100 % des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2024	2023	2024	2023
Risques				
Mouvement de terrain	16	17	0	0
Séisme	1	1	72	84
Inondation	16	18	0	1
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	3	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles <sup>(2)</sup>	0	NA	72	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 <sup>(1)</sup>	0	0	0	0
Autres risques naturels <sup>(1)</sup>	15	13	0	0

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Domaine	Diagnostics réalisés			
	2024		2023	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés <sup>(1)</sup>	93	100 %	89	100 %
Tours aéroréfrigérantes – 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.

### 3.2.2.4.2 Engagement de la chaîne de valeur contre la pollution

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

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

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

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

#### Gestion de l'absorption des COV

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

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

### 3.2.2.4.3 Plan d'action sur site

**En Allemagne**, seuls des produits certifiés selon DIN ou ISO sont utilisés pour les matériaux pouvant causer une pollution de l'air. En particulier lors des travaux à l'intérieur des appartements, des produits respectueux de l'environnement sont utilisés, qui ont par exemple le label environnemental « Blue Angel » (pour les peintures et vernis). La réglementation concernant la pollution s'est renforcée avec deux textes majeurs : DepV et ErsatzbaustoffV. Ils visent à améliorer la protection de l'environnement et accroître la sécurité liée au traitement des déchets et encourage le recours à des matériaux respectueux de l'environnement. 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.

**En Italie**, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la Direction du *Property Management*. Toutes les due diligences réalisées en phase acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable, afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, risques sanitaires et environnementaux, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc. Les gestionnaires des immeubles de Bureaux s'assurent de la maintenance des systèmes de chauffage et de ventilation. Des campagnes d'analyses microbiologiques (notamment pour la légionelle) sont systématisées sur le portefeuille. Sur les développements labellisés WELL, des systèmes de suivi de la qualité de l'air sont installés afin de mesurer : le niveau de COV, particules fines, CO<sub>2</sub> et CO<sub>2</sub>e, le confort thermique et le niveau de pollution électromagnétique (electrosmog).

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 demandés à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'immeubles.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit un certain nombre d'analyses, décrites à la section 3.2.2.2 de cet ESRS.

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

La charte chantier à faibles nuisances prévoit la définition d'un plan de qualité de l'air intérieur. Ce plan doit être respecté par l'ensemble des entreprises du chantier. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre du Cahier des charges HQE – BREEAM et de s'attacher à minimiser la pollution de l'air intérieur au cours des phases de conception, construction et occupation du bâtiment.

Le plan de qualité de l'air intérieur prend en compte les éléments suivants : Retrait des sources de contamination ; Dilution et contrôle des sources de contamination ; Procédures de purge avant occupation ; Tests et analyses effectués par une tierce partie ; Maintien de la qualité de l'air intérieur en phase d'exploitation.

#### Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

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

(1) *Registration, Evaluation, Authorisation and restriction of CHemicals.*

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

#### Efficacité des politiques et actions à travers des objectifs

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

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

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

- Eau : il est demandé de justifier de l'absence de plomb dans le réseau intérieur ou de justifier le respect du seuil réglementaire : 10 µg/L. En cas de dépassement du seuil visé, l'entreprise doit mettre en œuvre des mesures correctives pour réduire la dissolution dans l'eau (ou rénover les réseaux intérieurs).

- Qualité de l'air : sur l'ensemble de ses travaux, les contrats de Covivio prévoient de recourir à des matériaux faiblement émissifs (Étiquetage des émissions en polluants volatils de classe A+), ce qui est salubre notamment pour les personnels du chantier et par la suite pour les utilisateurs. La classe de filtre doit correspondre à une qualité de l'air intérieur conforme à la nouvelle référence normative EN 16798.
- Pollution des sols : les immeubles n'accueillent pas d'activité industrielle polluante mais néanmoins font l'objet d'examens afin de s'assurer que le niveau de pollution du sol est en adéquation avec la réglementation.

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

Les produits de construction en contact avec l'air intérieur disposent des labels environnementaux justifiant d'une émission faible de COV dans l'air. Sont concernés les matériaux en contact avec l'air intérieur suivants : peintures et vernis ; matériaux en bois, revêtements de sol résilients, textiles ou stratifiés ; faux plafonds ; colles de planchers ; revêtements muraux.

### 3.2.2.6 Exigence de données complémentaires CSRD (E2-4, E2-6)

<b>Métriques sur la pollution (E2-4)</b>	À ce jour Covivio n'a pas mis en place un suivi de métriques sur le sujet pollution. Néanmoins, les actifs bureaux France font aujourd'hui l'objet d'un suivi de la pollution sur la plateforme Provexi et disposent d'une cartographie des zones impactées. De plus, des mesures sont réalisées sur les projets de développement, en lien avec les réglementations mais également dans le cadre des certifications volontaires (HQE, BREEAM...). Ces analyses concernent la qualité de l'air et de l'eau et sont reconduites en phase exploitation (ESRS S4). À ce stade, ces mesures ne sont pas consolidées par le Groupe.
<b>Effets financiers sur les IRO (E2-6)</b>	À ce jour, Covivio n'a pas procédé à une description d'informations quantitatives sur les conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Ce type d'analyse n'est pas examiné à ce jour. Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

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

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

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

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

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

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est incluse dans les sujets couverts par les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation plus élevé et ses usages spécifiques pouvant faire l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans l'ESRS E2 et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

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

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

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

ESRS E3 – EAU (CONSOMMATION, APPROVISIONNEMENT, STRESS HYDRIQUE)	
<b>Description et mots clés</b>	Évolution des risques liés à l'approvisionnement en eau Stress hydrique Sensibilisation
<b>Principaux impacts</b>	Pression sur les ressources disponibles. L'usage de l'eau est omniprésent dans l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroît avec la montée en gamme des établissements.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque physique lié à l'eau (inondations, montée des eaux) pouvant causer des dommages et des ruptures d'exploitation ou retards de chantier. Risque de réputation ou d'image pour certains types d'hôtels, notamment avec les piscines qui peuvent être ciblées par les médias et les associations pendant les périodes de restriction. Risque d'attractivité des bâtiments lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque financier: hausse de 10 % du prix de l'eau en moyenne en France en 2023
<b>Matérialité</b>	Matériel
ESRS E3 – RESSOURCES MARINES	
<b>Description et mots clés</b>	Pollution marine et rejets dangereux dans l'eau douce Traitement des eaux usées Prélèvement d'eau dans la nappe phréatique
<b>Principaux impacts</b>	Les impacts sont principalement liés à la restauration pour l'activité hôtelière : approvisionnement de poissons, crustacés. Le prélèvement dans la nappe phréatique est non pertinent pour Covivio En France, 31 % des masses d'eau souterraines sont en mauvais état en raison de la pollution.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval

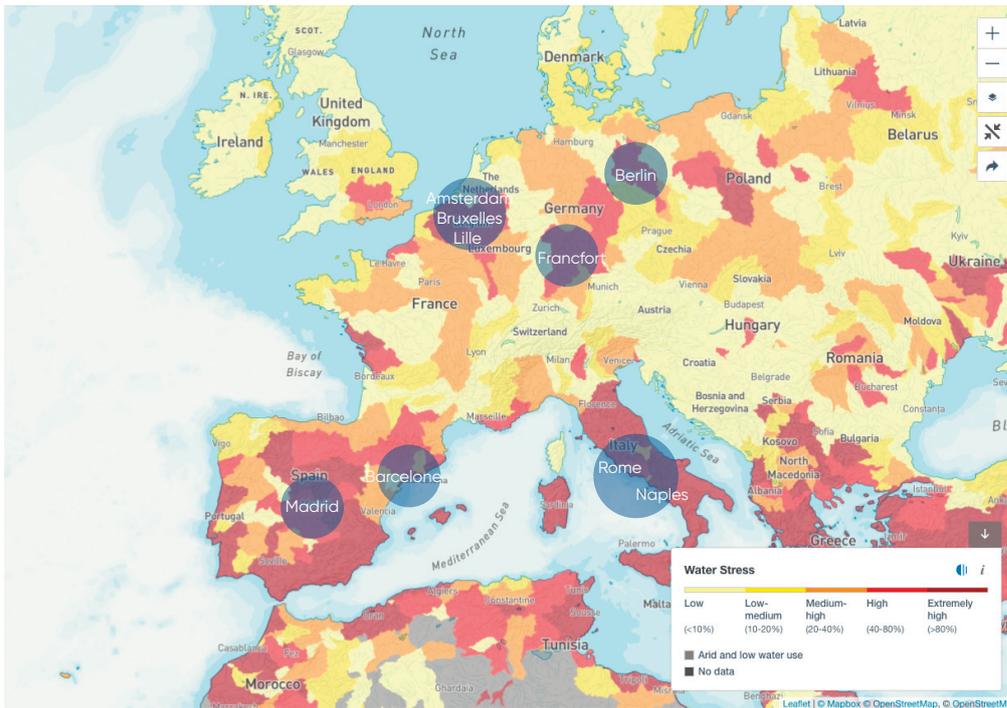
**ESRS E3 – EAU (CONSOMMATION, APPROVISIONNEMENT, STRESS HYDRIQUE)**

<b>Principaux risques</b>	Risque de réputation et d'amende (assez limité). Risque financier lié à l'augmentation des coûts (hospitalité) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.
<b>Matérialité</b>	Non matériel

**Cartographie des risques : la cartographie WRI Aqueduct**

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau, Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir de l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Depuis 2024, l'analyse de MSCI

Climate Value at Risk intègre également le niveau de stress hydrique sur l'ensemble de notre patrimoine ainsi que les précipitations extrêmes. Ce risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI.



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

L'évaluation de l'usage et de la dépendance à l'eau de Covivio a été effectuée à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas, lequel a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (i.e., 40-80 %) ou extrêmement élevé (i.e., plus de 80 %).

D'après la cartographie Beta Aqueduct, respectivement 21,7 % et 13,4 % du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 15 % de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4). Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes, ses actifs bénéficiant des réseaux de distribution d'eau publics.

Par ailleurs, depuis cette année Covivio publie également la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk.

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

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

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. 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.

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...). La consommation d'eau des immeubles tertiaires 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.

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.

Compte tenu de ses activités, Covivio n'a pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou pour la rejeter. En effet, l'eau utilisée par Covivio vient et est rejetée dans les réseaux. Le traitement de l'eau est donc un sujet non matériel pour Covivio. Le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble.

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

Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs s'agissant du secteur hôtelier lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

La consommation d'eau constitue un enjeu croissant pour les locataires et leurs salariés. Elle est examinée à l'occasion des Comités de Partenariat avec les locataires et participe de la maîtrise des charges d'exploitation des immeubles.

#### 3.2.3.2.1 Limiter les consommations d'eau sur le patrimoine Bureaux

Covivio a mis en place un suivi des consommations d'eau de ses immeubles depuis la réalisation de la cartographie environnementale réalisée sur son portefeuille d'immeubles en 2010. L'historique de ces consommations et la baisse significative constatée montrent l'efficacité des mesures adoptées dans les bâtiments pour réduire les consommations d'eau. Depuis 2018, le niveau des consommations d'eau a atteint un plancher. Cette situation est observée pour le résidentiel, les bureaux ou encore les hôtels, bien sûr avec des ratios d'intensités différents.

Le Groupe accélère ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater ».

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.

EcoWater structure et développe des actions autour de quatre piliers :

- une consommation économe au quotidien ;
- la détection des fuites ;
- le pilotage en temps réel ;
- la mobilisation de l'écosystème.

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

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

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

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

#### 3.2.3.2.3 S'engager auprès des opérateurs hôteliers

Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds. Le référentiel de ce label prend en compte le sujet de l'eau, qui est matériel en hôtellerie et participe d'une maîtrise des charges d'exploitation d'un hôtel. C'est d'autant plus le cas lorsque l'hôtel bénéficie d'un restaurant, d'une piscine ou d'équipements type spa. Dans tous les cas, le nettoyage des linges de lit, toilette et de table, ainsi que les douches représentent des consommations significatives. Dans ce contexte, le GHR <sup>(1)</sup>, l'UMIH <sup>(2)</sup>, le GNC <sup>(3)</sup> et le Syndicat National de résidences de tourisme et des Appart-Hôtels ont signé une charte d'engagements « plan de sobriété eau » afin de lutter contre le stress hydrique et les sécheresses dues au changement climatique.

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

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

(3) GNC : Groupement National des chaînes Hôtelières.

La politique de Covivio Hotels en matière de gestion de l'eau s'inscrit en ce sens en déployant des actions concrètes (Covivio Hotels ESRSE2, 3.2.3.3) afin de réduire la consommation d'eau de ses établissements.

### 3.2.3.2.4 Impliquer les fournisseurs et sensibiliser les clients

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

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

Enfin, la sensibilisation des clients constitue un levier fort de réduction de la consommation d'eau sur tous les portefeuilles.

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

Les plans d'actions sont rédigés et instruits en tenant compte des spécificités des activités : bureaux, hôtellerie-loisirs, résidentiel. Ces actions font l'objet d'un suivi particulier dans les zones identifiées comme étant à haut ou très haut niveau de stress hydrique (E3-1).

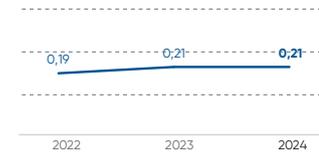
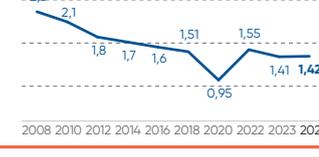
Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs figurant dans le tableau ci-après. Covivio a choisi, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif de baisse, compte tenu notamment du plancher atteint sur les bureaux en France (autour de 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an). Les objectifs consistent donc à rester en deçà de seuils déjà performants.

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

Dans le cas des immeubles multi-locataires, c'est la Direction du *Property Management* de Covivio qui pilote la mise en place des actions et s'assure de leur efficacité en suivant les baisses de consommations. Une attention particulière est portée en faveur des immeubles situés dans les zones à stress hydrique. S'agissant des immeubles monolocataires, ce sont les locataires qui souscrivent leur contrat d'abonnement en eau et suivent leurs consommations.

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

### Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2024	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an	Permanent	0,41 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2024 (0,34 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2023)  - 17 % par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> GLA/an	Permanent	0,72 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2024 (0,72 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2023)  - 23 % par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SHON/an	Permanent	0,21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2024 (0,21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2023)  - 8 % par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Nütz/an	Permanent	1,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2024 (1,12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2023) passage du panel représentatif aux données sur périmètre élargi  - 18 % par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Permanent	1,42 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2024 (1,41 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> en 2023)  - 38 % par rapport à 2008	

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

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

### 3.2.3.3.1 Plan d'action Bureaux

En lien avec le programme EcoWater déployé sur le portefeuille Bureaux France, Covivio a initié différentes mesures pour réduire la consommation d'eau en activant des leviers techniques et humains.

#### 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 (3 litres/6 litres), des robinets à détection, avec pour objectif de porter à 80 % les équipements à fin 2024 (résultats : 75 % à fin 2024, vs 65 % fin 2023). Covivio se donne également pour objectif d'accroître le nombre de systèmes de récupération d'eau, 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.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'upgrade des notes BREEAM In-Use, Covivio a effectué, un inventaire des équipements hydro-économiques. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possédaient pas, à débuter en 2024. En Allemagne, Covivio Immobilien a adapté ses prescriptions d'achats pour intégrer les seuils taxonomiques concernant les équipements hydro-économiques (tant pour la partie développement que sur la partie exploitation).

#### La détection des fuites

Covivio s'est fixé pour ambition que 100 % de ses immeubles multilocataires soient équipés 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. À fin 2024, 50 % ont atteint cet objectif.

#### Un suivi en temps réel des consommations

Depuis 2020, Covivio recourt à la plateforme Powerbat, développée par Esmé, pour le suivi des consommations d'énergie et d'eau sur ses immeubles multilocataires Bureaux situés en France. Un test est en cours en Italie. Ce dispositif récupère en temps réel des données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) de l'immeuble pour les analyser et améliorer ses performances. Un energy manager externe à Covivio est mandaté pour étudier les données et, en relation avec les acteurs en charge de la gestion opérationnelle (property et facility managers), identifier les leviers d'optimisation de la maintenance.

#### 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, des actions de sensibilisation directement sur ses immeubles, en complément des comités RSE.

En Italie, Covivio s'est engagé depuis longtemps à réduire la consommation d'eau : en 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours. Cette zone fournit en moyenne 510 m<sup>3</sup>/an d'eau de pluie stockée dans des grands réservoirs avant d'être utilisée pour les toilettes, ce qui représente 13 % de la consommation d'eau.

Tous les projets de rénovation sont gérés de manière cohérente, avec au moins une collecte d'eau sur le toit lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30 % des besoins en eau des toilettes. Ce bâtiment date du XIXe siècle et les contraintes architecturales ont limité la taille du dispositif de récupération d'eau.

### 3.2.3.3.2 Plan d'action Hôtels

Afin d'obtenir la labellisation Green Key, les hôtels doivent répondre positivement à 14 critères portant sur la gestion de l'eau. Des audits des sites sont réalisés directement par les équipes de Green Key pour la labellisation puis régulièrement, afin de vérifier le maintien de la conformité dans les établissements. Covivio Hotels déploie un dispositif afin d'obtenir, d'ici fin 2025, le label Green Key pour l'intégralité de ses sites opérés en direct.

Ainsi, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 7 actions pour la préservation de la ressource, en s'appuyant sur un suivi et une analyse comparative des consommations ainsi que 6 actions sur leurs équipements et une action sur l'arrosage.

## Critères de gestion de l'eau (Grille Green Key)

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

Pour plus d'information, voir le site Clef Verte.

### 3.2.3.4 Indicateurs à l'échelle du Groupe Covivio (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, pour quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau.

Son périmètre prend en compte les surfaces de bureaux situés en France, Allemagne et Italie, les actifs résidentiels situés en Allemagne ainsi que les hôtels détenus en Europe (en murs et en fonds).

La consommation globale est calculée par activité, ce qui est plus pertinent, et permet davantage de se livrer à des comparaisons sectorielles.

#### Ratio à l'échelle l'ensemble du portefeuille

Périmètre de reporting : 4 401 932 m<sup>2</sup>

Consommation totale d'eau : 4 407 268 m<sup>3</sup>

Intensité eau du parc : 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### 3.2.3.4.1 Consommation totale d'eau sur les différents portefeuilles

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

D'après la cartographie Aqueduct du WRI, 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.

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 dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions.

Les consommations d'eau montrent une tendance à la hausse en 2024, principalement en lien avec le retour à un niveau d'occupation pré-crise sanitaire. Autres facteurs contribuant à une augmentation du ratio de consommation d'eau : la multiplication des terrasses végétalisées et de douches pour les collaborateurs venant à vélo, ou faisant du sport (salles de fitness, etc.) dans un nombre croissant d'immeubles, etc.

CONTRÔLE OPERATIONNEL

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Année						
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	256 986	314 742	127 792	133 996	170 663	172 765
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	100 %	94 %	94 %	100 %	73 %	64 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	14/14	17/18	10/11	11/11	10/12	12/18
Proportion de données estimées	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>90 216</b>	<b>130 285</b>	<b>92 207</b>	<b>96 145</b>	<b>35 260</b>	<b>37 101</b>
<b>INTENSITE EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,41</b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>
Consommation totale d'eau extrapolée (m <sup>3</sup> )	90 216	137 915	98 069	96 145	48 374	58 348
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	10 124
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

CONTRÔLE OPERATIONNEL

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)
2023	2024	2023	2024	2024	2024	2024
21 564	23 853	577 005	645 356	559 898		1 205 254
100 %	100 %	91 %	88 %	98 %		92 %
6/6	6/6	40/43	46/53	52/54		98/107
0 %	12 %	0 %	1 %	2 %		2 %
<b>5 240</b>	<b>6 890</b>	<b>222 923</b>	<b>270 421</b>	<b>634 908</b>		<b>905 330</b>
<b>0,24</b>	<b>0,29</b>	<b>0,39</b>	<b>0,42</b>	<b>1,13</b>		<b>0,75</b>
5 240	6 890	241 899	299 298	649 123		948 421
-	-	-	10 124	18 218		28 342
-	-	-	-	121 759		121 759

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE	TOTAL PORTEFEUILLE					
	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	576 497	557 126	291 475	406 888	170 663	172 765
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	99 %	83 %	67 %	78 %	73 %	64 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	41/42	31/47	22/39	31/44	10/12	12/18
Proportion de données estimées	0 %	1,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>197 920</b>	<b>194 665</b>	<b>156 757</b>	<b>166 368</b>	<b>35 260</b>	<b>37 101</b>
<b>INTENSITE EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>0,34</b>	<b>0,35</b>	<b>0,54</b>	<b>0,41</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>
Consommations totales d'eau extrapolée (m <sup>3</sup> )	200 406	234 801	235 161	214 371	48 374	58 348
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	91	-	10 124
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
<b>Réconciliation avec les états financiers</b>	-	-	-	-	-	-
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWh <sub>ef</sub> )	-	203	-	-	-	3 339
Consommations des actifs à typologie atypique (m <sup>3</sup> )	-	30 550	-	45 087	-	7 437
Consommations prorataée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m <sup>3</sup> )	-	3 001	-	-	-	-
<b>Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m<sup>3</sup>)</b>	<b>200 406</b>	<b>268 555</b>	<b>235 161</b>	<b>259 459</b>	<b>48 374</b>	<b>69 124</b>

Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
1 060 200	1 160 632	130 097	1 687 260	1 625 193	1 554 041	2 815 490	4 401 932
86 %	79 %	91 % du panel	58 %	88 %	94 %	NA	76 %
73/93	74/109	188/203	2720/4924	280/308	240/279	541/604	3034/5312
0 %	0,9 %	0 %	0 %	0 %	2,1 %	0 %	1,1 %
<b>395 178</b>	<b>405 024</b>	<b>145 389</b>	<b>1 791 498</b>	<b>2 292 089</b>	<b>2 210 746</b>	<b>2 832 656</b>	<b>4 407 268</b>
<b>0,37</b>	<b>0,35</b>	<b>1,12</b>	<b>1,06</b>	<b>1,41</b>	<b>1,42</b>	<b>1,01</b>	<b>1,00</b>
489 181	514 410	3 238 629	3 066 410	2 590 295	2 362 474	6 318 105	5 943 293
-	10 215	-	5 590	-	199 491	-	215 296
-	-	-	-	-	415 999	-	415 999
-	-	-	-	-	-	-	-
-	3 542	-	-	-	-	-	3 542
-	83 074	-	-	-	128 117	-	211 192
2 023	5 025	-	-	-	272 487	2 023	277 513
<b>1 544 140</b>	<b>1 757 769</b>	<b>3 238 629</b>	<b>3 066 410</b>	<b>2 590 295</b>	<b>2 763 078</b>	<b>7 373 064</b>	<b>7 587 258</b>

Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,007962281m<sup>3</sup>/€ (loyers nets).

En 2024, Covivio Immobilien a modifié la méthode de remontée d'information concernant les consommations d'eau. Précédemment, le reporting était fait sur un panel représentatif. Il s'appuie désormais sur les plateformes de facture des fournisseurs d'eau, permettant de faire remonter les données de consommation sur un panel plus large. Le taux de couverture de cette année s'élève à 58 % et est amené à progresser dans les

années à venir en raison de la généralisation de ce type de plateformes par les différents fournisseurs locaux. En comparaison, la consommation totale pour l'année N-1 sur le même périmètre s'élevait à 1,10m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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

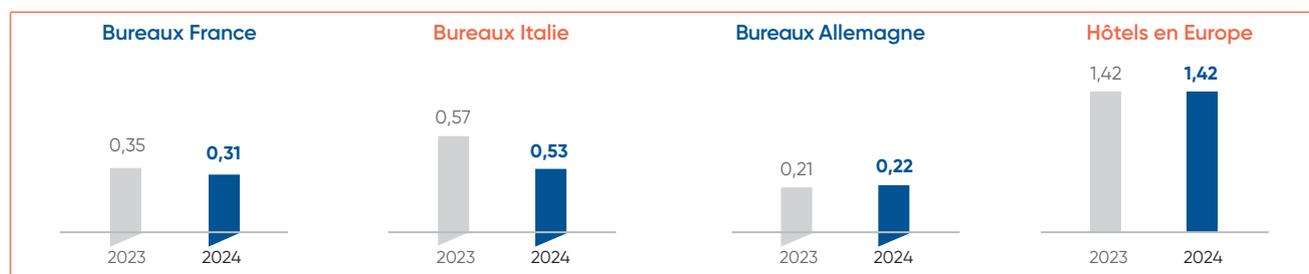
EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	402 956		271 049		151 171	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	75 %		66 %		65 %	
<b>Consommation totale d'eau (m³)</b>	<b>141 452</b>	<b>125 881</b>	<b>153 487</b>	<b>144 261</b>	<b>32 138</b>	<b>33 307</b>
<b>INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>	<b>0,57</b>	<b>0,53</b>	<b>0,21</b>	<b>0,22</b>
<b>Variation</b>	<b>- 11,0 %</b>		<b>- 6,0 %</b>		<b>3,6 %</b>	

Total Bureaux		Hôtels		Total portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
825 175		1 373 784		2 198 959	
<b>70 %</b>		<b>83 %</b>		<b>78 %</b>	
<b>327 077</b>	<b>303 449</b>	<b>1 949 408</b>	<b>1 954 777</b>	<b>2 276 486</b>	<b>2 258 226</b>
<b>0,40</b>	<b>0,37</b>	<b>1,42</b>	<b>1,42</b>	<b>1,04</b>	<b>1,03</b>
<b>- 7,2 %</b>		<b>0,3 %</b>		<b>- 0,8 %</b>	

Dans le cadre de ses activités, Covivio ne procède pas directement à des opérations de recyclage d'eau et n'a pas recours à des équipements de stockage à très grande échelle. Le Groupe déploie toutefois des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment (cas de The Sign à Milan).

À noter que dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir remonter l'information.

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



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

	2024
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m <sup>3</sup> )	215 296
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m <sup>3</sup> )	415 999
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	79 M€ <sup>(1)</sup>

### 3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

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

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

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

Le suivi et la mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio s'appuient sur les instances de gouvernance RSE existantes : le Comité RSE assure la supervision de la stratégie Nature, et la Direction Développement Durable est chargée de son pilotage opérationnel, en coordination avec les différentes activités et pays du Groupe. Le Comité de pilotage développement durable du Groupe, réunissant régulièrement le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur Développement Durable, permet également de renforcer le lien entre les sujets Nature et les instances décisionnaires. Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

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

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

- changement dans l'utilisation des terres, de l'eau douce et des mers ; exemples : artificialisation due à l'étalement urbain, fragmentation due à la construction d'infrastructures linéaires ;
- surexploitation des ressources ; exemples : surpêche, surexploitation du bois, pillage de plantes et d'animaux rares ;

- changements climatiques ; exemples : émissions de GES causées par la combustion de combustibles, par le déboisement ;
- émissions de polluants ; exemples : particules fines, composés azotés, polluants chimiques, poussières ;
- propagation d'espèces exotiques envahissantes ; exemples : propagation de la renouée du Japon par transport de marchandises.

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

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

#### Un secteur au cœur de la transition écologique

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

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas récente, le sujet bénéficie d'une attention renouvelée dans le sillage de la 15<sup>e</sup> Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (COP15) de 2022 ayant débouché sur l'Accord de Kunming-Montréal (ou Cadre Mondial pour la Biodiversité). Le paysage réglementaire et les cadres méthodologiques se renforcent depuis plusieurs années, à l'échelle nationale (Stratégie Nationale pour la Biodiversité en France et en Italie, Stratégie de Développement Durable en Allemagne, etc.), européenne (CSRD, Taxonomie, etc.) et internationale (TNFD<sup>(1)</sup>, SBTN<sup>(2)</sup>, etc.). Les entreprises et investisseurs sont aujourd'hui de plus en plus tenus d'intégrer les enjeux biodiversité dans leurs réflexions stratégiques et de communiquer de façon transparente sur ceux-ci. La prise en compte renforcée des liens entre acteurs économiques et biodiversité invite ainsi à décentrer la focale sur les seuls enjeux climatiques au bénéfice d'une vision plus holistique des impacts environnementaux – ou impacts « Nature », permettant ainsi de concevoir des synergies et d'éviter les antagonismes entre les différentes thématiques environnementales.

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

(2) Science Based Targets Network.

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

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

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils GBS (*Global Biodiversity Score*), ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), ainsi que le rapport du WBCSD <sup>(1)</sup> *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system*. Ce premier diagnostic a notamment permis d'identifier les principaux postes d'impact de l'entreprise et a servi de socle pour la définition de la stratégie Nature.

### Principaux impacts

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

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

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

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

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

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

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
<b>Utilisation et changement d'usage des écosystèmes</b>	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiètement et fragmentation	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>	Émissions 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			

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

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

(1) World Business Council for Sustainable Development.

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

En comparaison, l'usage et la conversion des terres associés aux activités de développement et de gestion immobilière a un impact relativement faible (environ 10 % des impacts). Ce dernier est principalement lié à l'emprise au sol du bâti existant, notamment celle du parc résidentiel allemand, le plus grand parc du Groupe en termes de surface. Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (69 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en 2024 dont 60 % de réhabilitations).

Les modèles disponibles à ce jour ne permettent pas de mesurer l'impact sur les communautés affectées, au-delà des clients. Par ailleurs, au regard des activités directes du Groupe, ce sujet est davantage intégré via la politique d'achats.

### Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent fortement des services rendus par la nature, tout au long de sa chaîne de valeur.

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

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

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

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

### Méthodologie

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

L'outil ENCORE, permet d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité donnée en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur, sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ». Plus d'informations sur la méthode ENCORE sont disponibles ici.

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

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

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio a réalisé des analyses dédiées et a détaillé les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise. En sus de la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes et des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (en lien avec la mise en œuvre de la DPEF) et 2020 (risques RSE liés aux achats), une première évaluation des risques climat a été menée dès 2020 sur le périmètre Bureaux via la solution MSCI Climate Value-at-Risk. Cette étude a ensuite été étendue à l'ensemble du Groupe. Actualisée annuellement, elle est complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (WRI Aqueduct) ainsi que par l'utilisation de l'outil PREDICT permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Une cartographie interne a également permis d'évaluer l'exposition des actifs à la montée du niveau de la mer. En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude a été complétée par la réalisation d'une cartographie de l'ensemble des sites du Groupe au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité ( 3.2.4.5).

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

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

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

### Risques prioritaires

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

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

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

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

### Principales opportunités

#### Opportunités business :

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

#### Opportunités de financement

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

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

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

### Méthodologie retenue

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

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

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

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

Les risques physiques extrêmes (vagues de chaleur ou les feux de forêt) ou chroniques (augmentation continue des températures, épuisement de la ressource en eau, etc.) mais aussi l'évolution des réglementations et les enjeux géopolitiques sont susceptibles de créer des ruptures d'approvisionnement dans les chaînes de valeur dont dépend Covivio. À titre d'exemple, la production de bois, directement dépendante de la

santé des écosystèmes et de la stabilité climatique, est susceptible d'être prise entre une forte augmentation de la demande et une baisse de productivité, créant une forte pression sur son prix, et des ruptures d'approvisionnement <sup>(1)</sup>. En 2021, les feux de forêts en Colombie Britannique au Canada ont ainsi eu un impact très important sur l'augmentation du prix du bois aux États-Unis sur la même période. La production de béton, intimement associée à la disponibilité de la ressource en eau, est également susceptible d'être mise à mal par la raréfaction de la ressource. On estime en effet qu'en 2050, 75 % des zones de captage de l'eau nécessaire à la production du béton seront localisées dans des zones de stress hydrique <sup>(2)</sup>, ou encore que le sable, deuxième ressource la plus consommée au monde après l'eau, pourrait voir sa demande croître de 45 % d'ici à 2060, créant une pression considérable sur cette ressource finie <sup>(3)</sup>.

Afin d'atténuer ces risques, Covivio fait appel à de sociétés de construction ayant recours à un panel diversifié de fournisseurs, leur permettant de s'adapter à la disponibilité fluctuante de nombreux matériaux critiques pour ses projets comme le bois ou le sable. Le Groupe reste néanmoins vulnérable aux ruptures d'approvisionnement et aux hausses des prix de matériaux clés dans l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments, comme le bois. À ce titre, l'amélioration des connaissances concernant la traçabilité des matériaux, la baisse du recours aux matériaux neufs, et la connaissance des fournisseurs constituent des axes forts de la nouvelle stratégie Nature du Groupe (Pilier 1 axe 3).

(1) [https://www.researchgate.net/figure/Projected-wood-supply-gap-selected-tropical-countries-Chart-World-Bank-PROFOR-CIF\\_fig1\\_342437408](https://www.researchgate.net/figure/Projected-wood-supply-gap-selected-tropical-countries-Chart-World-Bank-PROFOR-CIF_fig1_342437408)

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

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

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

ESRS E4 – POLITIQUES ET ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ	
<b>Description et mots clés</b>	Stratégie de préservation de la biodiversité Éviter/Réduire/Compenser Artificialisation et utilisation des sols/100 % Zéro Artificialisation nette Dépendances et services écosystémiques Chartes et politiques de biodiversité, gestion des espaces verts, plantes envahissantes
<b>Principaux impacts</b>	Les impacts de Covivio ne sont pas négligeables, étude GBS réalisée en 2022 : l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires ; les émissions de GES, pour ces mêmes raisons. Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes Chiffres clés : 9,6 % des terres sont artificialisées en France (7 % en 1992), en IDF cela concerne 25 % des terres. L'objectif est de réduire par 2 les zones artificialisées d'ici 2031 (par rapport à 2021). Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire. Risque d'image important
<b>Matérialité</b>	Matériel

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

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :

- 1) l'évitement de la dégradation des habitats naturels ;
- 2) la réduction de la consommation de ressources ;
- 3) la contribution à l'amélioration de la biodiversité dans les villes.

Chacun de ces piliers a été décliné autour d'objectifs et d'un plan d'action opérationnel, qui sera finalisé d'ici début 2025. La présente stratégie renouvelle l'engagement environnemental du Groupe, en intégrant et complétant les objectifs déjà existants (climat, etc.) avec de nouveaux axes de travail (artificialisation, traçabilité, renaturation, etc.).



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

La stratégie couvre l'ensemble des activités du Groupe en s'adaptant aux spécificités de chacune (notamment pour faire la différence entre l'activité de développement et l'exploitation des immeubles). Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. Afin de mener à bien la réalisation du plan d'actions, un Comité de pilotage Nature a été créé et inséré à la gouvernance des enjeux développement durable telle que présentée dans l'ESRS 2.

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

Faisant suite aux travaux conduits (3.2.4.1.2), Covivio s'est interrogé sur sa capacité à faire face aux risques ressortant de cette analyse mais aussi à saisir les opportunités.

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

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

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

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

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

### **3.2.4.2.1 Éviter la dégradation des habitats naturels**

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi et surtout à l'amont de sa chaîne de valeur, en lien avec l'extraction et la transformation des matières premières. La limitation de l'artificialisation, le renforcement de la traçabilité et la définition de standards exigeants sur les matériaux clés constituent ainsi des axes majeurs de travail pour Covivio, qui œuvre ainsi à dissocier son modèle de développement immobilier de toute dégradation additionnelle des habitats naturels.

#### **Engagements du pilier 1**

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

### **3.2.4.2.2 Réduire la consommation de ressources**

L'objectif de ce pilier est de réduire la consommation de ressources naturelles liées aux activités de Covivio. Cet objectif repose sur deux leviers d'engagement : diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience du Groupe vis-à-vis des risques Nature et d'améliorer la satisfaction client via la réduction de leurs consommations.

#### **Engagements du pilier 2**

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

### 3.2.4.2.3 Contribuer au développement de la nature en ville

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

#### Engagements du pilier 3

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

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

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

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

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

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

#### Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : plus de 50 % du pipeline tertiaire de Covivio consistent en des opérations de restructuration, le Groupe densifie également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 800 logements dans le pipeline).

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

En 2024, Covivio a analysé la proximité de ses 1 641 sites vis-à-vis des aires protégées, en continuité d'analyses similaires menées en 2015, 2017 et 2020 sur des périmètres plus restreints. L'étude révèle qu'une part significative des actifs du Groupe est située à

proximité de ces zones clés pour la biodiversité : 42 % des sites sont localisés à moins d'1 km d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 m et cinq sites se trouvent directement à l'intérieur de zones protégées. Les résultats de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité importante confère à Covivio une responsabilité particulière en matière de préservation de la biodiversité, en particulier pour les sites les plus proches ou intégrés dans les aires protégées (alignement avec la réglementation, élaboration de plans d'action visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu, formation des équipes Covivio et sensibilisation des occupants, etc.). Ces sites constituent également une opportunité de renforcer les liens avec les acteurs locaux engagés dans la préservation de la nature et d'ancrer l'engagement du Groupe en faveur de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires.

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

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

#### Ressources forestières

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

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

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

- - 40 % des émissions de GES (ESRS E1) ;
- 100 % des actifs avec des certifications environnementales (Section Enjeux sectoriel) ;
- - 25 % de consommation d'énergie (base 2019) (ESRS E1) ;
- doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe (ESRS E1) ;

- utilisation de matériaux recyclés : [30] % d'acier, [30] % d'aluminium et [30] % de ciment par m<sup>2</sup> construit [à préciser après diagnostic complet] (ESRS E5).

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

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

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

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

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

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

#### Passer du zéro artificialisation nette à la biodiversité positive

Depuis 2022, le CBS a été mesuré sur cinq projets livrés ou en cours, correspondant à ¾ des projets livrés ces deux dernières années et une emprise au sol totale de 18 569 m<sup>2</sup>. Sur ces projets, menés exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 3,3 par rapport à la situation initiale (état au 30/06/2024).

Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m<sup>2</sup> de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.

#### Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité

Le Groupe s'appuie sur une démarche partenariale forte avec ses clients pour œuvrer en faveur de la transition environnementale. L'ensemble des actions de sensibilisation est décrit dans l'ESRS S4, section 3.3.4.3.3 parmi lesquelles la mise en place de clauses vertes dans les baux, l'organisation de Comités Développement Durable, la sensibilisation dans le cadre d'une démarche de sobriété, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en s'appuyant sur ces canaux existants (objectif 21 de la stratégie).

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

Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilier apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. 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 Immobilier a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme.

Covivio Immobilier prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits, se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

#### S'impliquer dans des initiatives sectorielles

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity<sup>(1)</sup> construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité. En 2024, 65 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity. En Italie, le premier site labellisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

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® ou EcoJardin.

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative Act4nature International<sup>(2)</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>(3)</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 publics ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen Business & Nature en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100 % des opérations d'ici fin 2025, etc.

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

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'actions. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.

(1) <https://cibi-biodiversity.com/biodiversity/>

(2) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

(3) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf>

- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité mais également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet.

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

Le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux. Le plan paysager intègre la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity mise en œuvre sur ce site, qui accueille le nouveau siège européen du Groupe. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

### 3.2.4.3 Mécanismes de compensation

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation *ex-situ* dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

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

#### Objectifs de la stratégie Nature

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

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

## Pilier 1 – Éviter la dégradation des habitats naturels

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
<b>Connaître l'impact direct des actifs sur les espaces naturels</b>					
#1 Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS*) sur 100 % du pipeline (au 31/12/N)	Lancé	Fin 2025	75 % des projets livrés ces deux dernières années	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol. <b>Risques :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.).
#2 100 % des actifs couverts par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels	Lancé	Fin 2024	Réalisé	Exploitation – Groupe	
<b>Dissocier le développement immobilier de la dégradation des espaces naturels</b>					
#3 0 % d'artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver)	2026-2028	Évaluation annuelle	Non calculé	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique. <b>Risque :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées au sens de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB), corridors verts et bleus, etc.). <b>Opportunité :</b> Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#4 Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30 % des Capex de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation	2026-2028	Fin-2028 et permanent ensuite	33 % de rénovation (Capex de développement, hors résidentiel)	Groupe	
<b>Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés</b>					
#5 Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations	2024-2026	Fin 2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions. <b>Risques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers).</li> <li>● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).</li> </ul>
#6 Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)	2026-2028	Fin 2028	À lancer	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	

Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 30/09/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
<b>Détenir des bâtiments exemplaires permettant aux clients de réduire leurs consommations d'eau et d'énergie</b>					
#7 - 40 % d'intensité carbone par m <sup>2</sup> déteu (scope 1, 2 et 3, année de référence 2010)	Lancé	Fin-2030	- 28 % à fin 2024	Groupe	<b>Impact :</b> Changement climatique. <b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
#8 100 % du patrimoine Core et 100 % des nouveaux projets certifiés sur le plan environnemental	Lancé	Fin 2025 et permanent	98,5 % sur le parc 100 % sur le pipeline	Groupe	<b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#9 - 25 % de consommation d'énergie en 2030 (base 2019) > tertiaire uniquement > à réajuster en 2024	Lancé	Fin-2030	- 30 % à fin 2024	Groupe	<b>Impact :</b> Changement climatique. <b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. <b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#10 - 10 % d'intensité moyenne eau sur le périmètre de contrôle opérationnel (base 2019) Et respect des seuils fixés par portefeuille (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	2024-2026	Fin-2030	- 29 % (Bureaux) / -24 % (Hôtels)	Groupe	<b>Impact :</b> Surexploitation de la ressource en eau. <b>Risques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments.</li> <li>● Pénuries locales d'eau potable.</li> </ul> <b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#11a Utiliser de l'électricité avec garanties d'origine renouvelable pour 100 % du périmètre opérationnel	Lancé	Fin-2025 et permanent	86 %	Contrôle opérationnel (Bureaux)	<b>Impact :</b> Changement climatique. <b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
#11b Doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe par rapport à 2023	2024-2026	Fin 2030	1,3 GWh en 2024	Groupe	<b>Impact :</b> Changement climatique. <b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
<b>Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières</b>					
#12 Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium).	2024-2026	Fin-2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Changement d'usage du sol, changement climatique</li> <li>● Surexploitation de la ressource en eau et pollutions</li> </ul> <b>Risques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS** de l'UE).</li> <li>● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).</li> </ul> ETS** : Emissions Trading System
#13 Développement de l'utilisation de [30] %* d'acier recyclé, [30] %* d'aluminium recyclé et [30] %* de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m <sup>2</sup> construit (*à identifier après diagnostic).	2026-2029	Fin-2030 et permanent	À lancer	Développement (puis exploitation)	<b>Impacts et risques :</b> Similaires au précédent. <b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	2024-2026	Permanent	Mise en place d'un Groupe de travail dédié	Groupe	<b>Impacts, risques et opportunités :</b> Similaires au précédent + <b>Opportunité :</b> Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) et engagement à conserver/ réutiliser (in-situ ou ex-situ) 30 % des matériaux (calcul en masse)	2026-2029	Fin-2030 et permanent	Diagnostic sur Bobillot	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts, risques et opportunités :</b> Similaires au précédent.

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

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 30/09/2024	Périmètre	Principales étapes
<b>Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % des opérations</b>					
<b>#16</b> Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles constructions.	2024-2026	Fin 2025	CBS x3,3 sur les projets analysés (75 % des livraisons 2022-2023)	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Impacts</b> : Changement d'usage du sol. <b>Risque</b> : Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.). <b>Opportunité</b> : Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques).
<b>#17</b> Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (périmètre à définir après un screening du portefeuille).	2026-2029	Fin 2030	Pas encore lancé	Exploitation (sous gestion directe) – Groupe	<b>Opportunité</b> : Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques).
<b>Promouvoir une culture de la nature au sein des équipes</b>					
<b>#18</b> 100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur	2024-2026	Fin-2025 et permanent	Fait en 2024 via la préparation de ce plan	Groupe	
<b>#19</b> Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/ rénovation à grande échelle (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité.	2024-2026	Fin-2026 et permanent	Référents biodiversité en France	Développement (tertiaire et résidentiel)	<b>Opportunité</b> : Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques).
<b>#20</b> 100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement).	2025-2026	Fin-2026 et permanent	À lancer	Groupe	<b>Impacts</b> : Changement d'usage du sol. <b>Opportunités</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.</li> <li>Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).</li> </ul>
<b>Impliquer les clients et les parties prenantes dans les questions de biodiversité</b>					
<b>#21</b> Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (biodiversité, climat, eau, exigences en matière de gestion des espaces verts comme le recommande le label BiodiverCity, etc.)	2025-2029	Fin-2026 et permanent ensuite	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau	Groupe	

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

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

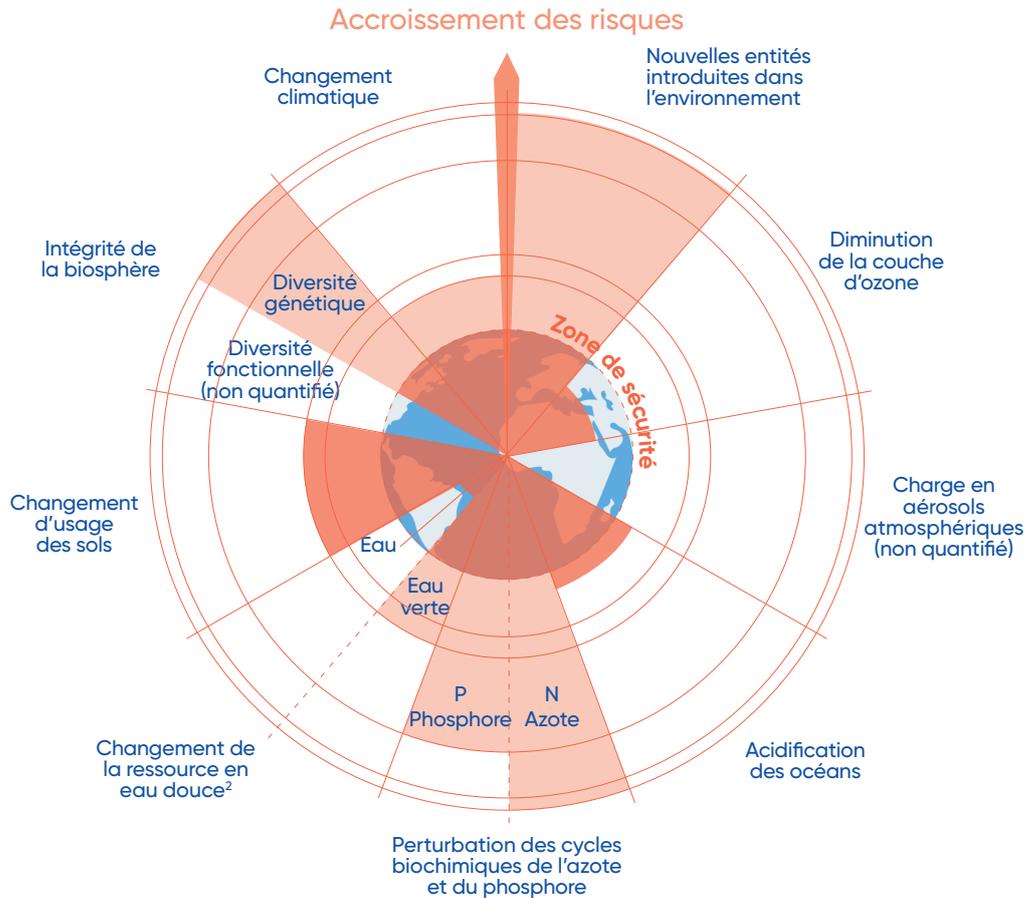
- une analyse à la maille actif avec le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) pour mesurer l'impact des opérations sur la biodiversité à l'échelle d'un site ou d'un projet de développement ;
- une analyse à la maille portefeuille et Groupe avec le GBS (*Global Biodiversity Score*) qui permet de déterminer l'impact de Covivio sur la biodiversité en prenant en compte l'ensemble de ses activités et de sa chaîne de valeur. Résultats : Impacts statiques terrestres : 48 MSA.km<sup>2</sup> ; Impacts statiques aquatiques : 11 MSA.km<sup>2</sup> ; Impacts dynamiques terrestres : 2 MSA.km<sup>2</sup>.

#### La prise en compte des limites planétaires

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

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

## Les limites planétaires en 2023



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

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

Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT (version draft). Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

### Rapport de cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » ;

- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » ;
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante » ;
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

### 1. Éléments méthodologiques

**Périmètre** : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024, classifiés selon la typologie suivante :

- 510 sites dits « commerciaux », couvrant les bureaux avec des implantations en France, Italie et Allemagne et les hôtels ;
- 1 131 sites dits « résidentiels » situés en Allemagne (regroupements effectués à l'échelle de quartiers).

Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

**Définition des zones de biodiversité sensible** : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc. ;
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (ex : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

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

**Méthodologie** : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

#### Étape 1 : Collecte des informations

- Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région).
- Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.

#### Étape 2 : Analyse et traitement des informations

- Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence.
- Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée. <sup>(1)</sup>
- Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hôtels).

#### Étape 3 : Formalisation du rapport d'étude

### 2. Résultats

Sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio, plus de 25 % se situent dans ou à moins de 500 m d'une aire protégée et 17 % supplémentaires se situent entre 500 m et 1 km d'une aire protégée. **Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée.** Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.** Dans un premier temps, les résultats sont présentés en proportion de nombre de sites et non en surface pour avoir une vision globale de l'exposition de Covivio à des sites ayant potentiellement un impact négatif sur les zones sensibles en termes de biodiversité. Ce diagnostic sera ensuite décliné en surface en 2025 afin de prioriser les actions à conduire.

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

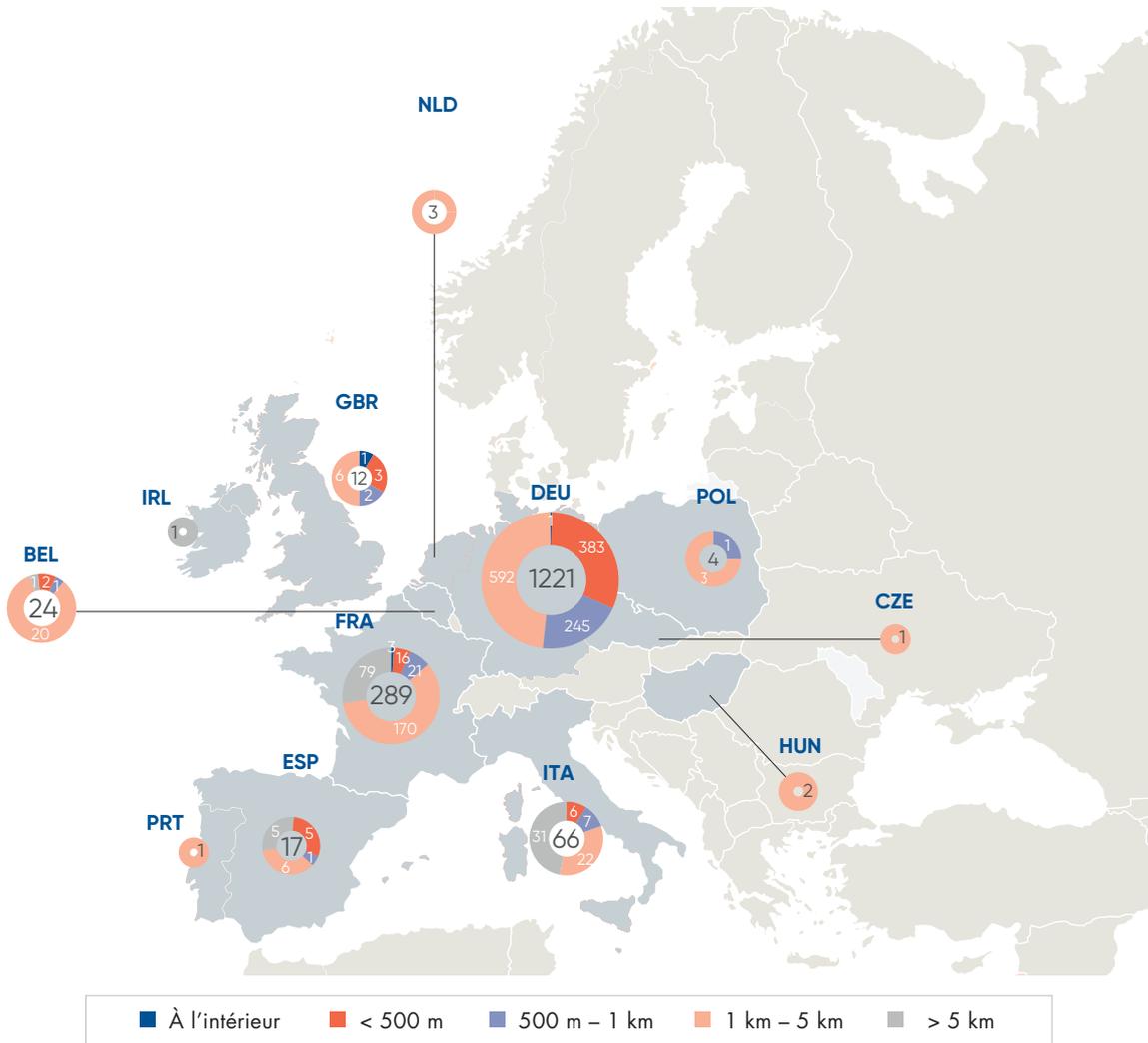
- trois sites en France ;
- un site en Grande Bretagne ;
- un site en Allemagne.

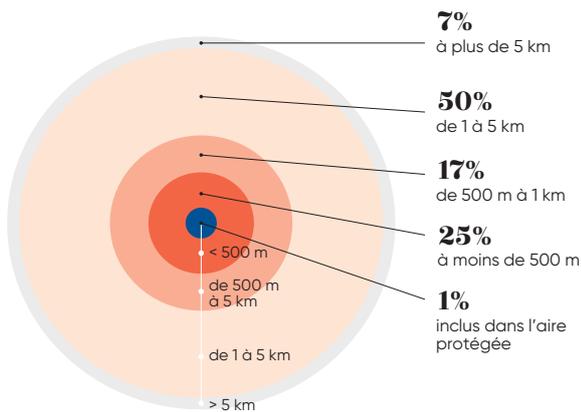
Il s'agit notamment d'hôtels et d'actifs résidentiels.

À l'échelle européenne, la majorité des actifs de Covivio (plus de 900 sites soit 58 %) se situent à plus d'1 km d'une zone protégée mais seulement 7 % à plus de 5 km.

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

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





Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme ;
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes ;
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

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

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

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

- contribution aux activités de conservation ou de restauration ;
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature ;
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables ;
- exigences minimales pour qualifier la performance ;
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels détenus en murs et fonds dès 2024 et être en mesure de publier de premières informations en 2025.

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

## 3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation et en favorisant le réemploi, réduisant ainsi l'impact environnemental de leur utilisation, minimisant les déchets et le rejet de substances dangereuses à tous les stades de leur cycle de vie.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition préalable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

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

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

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

Pour les activités de gestion de Covivio, les enjeux sont également importants. La pression réglementaire (par le biais de la loi AGEC en France – loi anti-gaspillage pour une économie circulaire) accroît les enjeux de développement de l'économie circulaire et la lutte contre le gaspillage.

Le sujet du gaspillage alimentaire recèle des enjeux à la fois environnementaux, économiques et sociaux. Sur les actifs détenus par Covivio, ce sujet prend une importance croissante essentiellement pour les immeubles de bureaux bénéficiant d'un restaurant d'entreprise et pour les hôtels disposant d'une restauration.

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme non matériel et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance de la gestion des déchets dans l'exploitation d'un hôtel.

#### Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS E5

ESRS E5 – ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET GESTION DES RESSOURCES/MATÉRIAUX	
<b>Description et mots clés</b>	Utilisation des ressources et identification des ressources critiques Matériaux durables, biosourcés, recyclables, recyclés et réutilisables Engagement de la chaîne de valeur
<b>Principaux impacts</b>	Impact fort du secteur du bâtiment sur la production de déchets : 46 millions de tonnes de déchets sont générés par le BTP (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production d'ordures ménagères en France, dont la quasi-totalité provient de travaux de démolition/réhabilitation. Seulement 40 à 60 % sont valorisés. Passage au tri à 7 flux sur les chantiers : métal, plastique, verre, bois et papier/carton + Déchets de fractions minérales : béton, briques, carrelages, céramiques ou pierres / Déchets de plaques de plâtre : plaques de plâtre, cloisons en nid d'abeille, dalles de plâtre ou carreaux. L'enjeu est très lié à l'activité de développement et de rénovation du Groupe, nécessitant une prise en compte de l'économie circulaire tout au long du projet. Impact positif : participation au développement de la filière de l'économie circulaire
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Risque financier : difficile à estimer, mais le risque de difficulté d'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts. Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur Un enjeu d'assurance non négligeable : la mise en place du réemploi peut être ralentie pour cette raison.
<b>Matérialité</b>	Matériel

(1) <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment>

## ESRS E5 – GESTION DES DÉCHETS

<b>Description et mots clés</b>	Assurer la collecte sélective sur les bâtiments Coût de la gestion des déchets
<b>Principaux impacts</b>	Obligations pour les entreprises. Cependant, l'impact sur l'environnement reste plus limité au niveau de Covivio. La gestion dépend des locataires, Covivio peut agir sur la sensibilisation. 72 % des Français déclarent trier leurs emballages à domicile, mais seulement 29 % le font sur leur lieu de travail ou dans les lieux publics. <sup>(1)</sup>
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont, opérations directes et en aval
<b>Principaux risques</b>	Les risques financiers sont plus limités : bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets, il n'y a pas de risque pour la continuité de l'activité sauf pour des facteurs externes (comme une grève des éboueurs dans une commune). Ce risque est renforcé dans l'hôtellerie, avec un risque de réputation encore plus important compte tenu de l'aspect BtoC.
<b>Matérialité</b>	Matériel

### Un travail collectif impliquant toute la filière

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

En outre, Covivio met en place des chartes chantiers à faibles nuisances sur ses programmes de construction et de rénovation. Celles-ci encadrent notamment les conditions de choix des matériaux et d'équipements, en incitant ses partenaires à recourir à des solutions de réemploi, réutilisation, recyclage. Elles organisent un cadrage ambitieux repris ensuite par les cahiers des charges et contrats.

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

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

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

L'économie circulaire a pour objectif de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles, par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

Pour Covivio, cela se traduit notamment par deux démarches importantes :

- Favoriser les restructurations plutôt que la démolition/reconstruction. Depuis plusieurs années, plus de la moitié des opérations tertiaires de Covivio consistent en rénovations. De telles opérations nécessitent ainsi de procéder à un curage soigné de l'immeuble à rénover en réalisant tout d'abord un diagnostic pour identifier les équipements ou matériaux potentiellement réemployables sur site en l'intégrant au futur projet ou hors site en les mettant à disposition sur des plateformes (don ou vente).
- Avoir une réflexion sur l'avenir du bâtiment, et ceci dès sa conception, pour s'assurer de sa capacité d'adaptation et de flexibilité pour intégrer les nouveaux usages. Cette étape est clé dans l'allongement de la durée de vie de l'actif, permettant notamment une réversion plus facile d'un actif de bureaux en résidentiel par exemple.

Chaque Direction du Développement (France, Allemagne, Italie) s'assure de la mise en place d'une gestion raisonnée et durable des ressources dans les projets. Lorsque les actifs sont en exploitation, la Direction des Opérations continue d'optimiser la gestion des ressources.

#### Économie circulaire : le cas du chantier Bobillot à Paris

Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40 % (matériel déposé/matériel réemployé).

Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.

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

Le recours à des matériaux durables, recyclés et plus facilement recyclables est aujourd'hui intégré dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. 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 systématisé pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est notamment le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes « chantier à faibles nuisances ». Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, 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 lancées en matière d'économie circulaire sont relatées à la section 3.2.5.3. En Italie, les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75 % sur les développements en cours.

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

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

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi ;
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

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

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

#### 3.2.5.2 Transition déchets sur le patrimoine en exploitation

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

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. Réalisé : 100 % de collecte sélective sur les immeubles en 2023 et 2024 ;
- la sensibilisation des utilisateurs finaux : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets.

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.

Une offre de restauration est proposée dans 90 % des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires sont sélectionnés notamment selon des critères dont leur politique de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires. De même, dans les hôtels dotés d'un restaurant, les déchets alimentaires font l'objet d'une collecte particulière, pour des raisons d'hygiène et réglementaires. Des mesures anti-gaspillage se généralisent depuis plusieurs années, sous l'impulsion de réglementations comme en France avec la loi AGEC.

Covivio a débuté en 2023 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds, qui aboutira d'ici fin 2025 à la labellisation complète de ce portefeuille. Pour plus d'informations sur Green Key, section 3.1.3.1.3.

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

### 3.2.5.2.3 Approvisionnement durable

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

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

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

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

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière ;
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés) ;
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court ;
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio ;
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts ;
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ;
- achats de fruits et légumes de saisons ;
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires ;
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC ;
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

### 3.2.5.3 Actions en relation avec l'utilisation des ressources et l'économie circulaire (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels (services travaux) et suivie dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature.

#### 3.2.5.3.1 Actions mises en œuvre sur les projets de développement

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes (fournisseurs, bureaux d'études, locataires, exploitants...) dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- notice environnementale ;
- système de management de l'opération ;
- évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM) ;
- charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc. Des documents équivalents existent en Allemagne et en Italie pour répondre aux exigences de LEED et DGNB.

Quand le réemploi d'un matériau n'est plus possible, sa valorisation ou son recyclage dans la production d'un nouveau matériau sont privilégiés.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano 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.

#### Projet Beige – Monceau

Covivio, en lien avec ses partenaires sur le projet, a eu recours à une initiative de circularité sur le projet en travaillant sur le verre. En phase curage d'abord en permettant la collecte du calcin de la façade démontée en fin de vie (12,5 tonnes de calcin collectées) et en suite en phase développement en ayant recours à du vitrage bas carbone sur le projet (contenant a minima 57 % de calcin recyclé) : 1965 m<sup>2</sup> de vitrages déjà livrés sur un total de 5465 m<sup>2</sup>, soit 82 tonnes de verres bas carbone permettant d'éviter 46 tonnes de CO<sub>2</sub>.

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 ont été utilisés, provenant d'un immeuble voisin en cours de déconstruction. Ce chantier a par ailleurs 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 autre 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 (luminaires, radiateurs en fonte, etc.).

### Prolonger la durée de vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. C'est par exemple ce qui a été initié en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy. L'audit technique des équipements de CVC (ventilo-convecteurs) installés sur le site a mis en avant que l'obsolescence technologique des équipements ne concernait pas forcément l'ensemble de ses composants. Ainsi, pour les 555 ventilo-convecteurs, il a été constaté que le châssis et les batteries étaient en bon état et ne nécessitaient pas d'être changés. En revanche, le remplacement du moteur par un nouveau plus performant et basse consommation, des faisceaux électriques, du régulateur et des vannes de régulation a été jugé nécessaire. Ce « rétrofit » d'équipements, en complément de l'impact financier, permet de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux en allant au-delà des seuils de la RE2020, tout en garantissant une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

### 3.2.5.3.2 Actions mises en œuvre sur le patrimoine en exploitation

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

#### Plastiques à usage unique

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

Afin d'être exemplaire sur ses actifs en gestion, Covivio a initié depuis plusieurs années une démarche visant à tendre vers le « zéro plastique » d'ici fin 2026. Cette mesure a notamment été défendue dans le cadre du projet Covivio for Climate (C4C). Dans ce cadre, un processus d'identification des plastiques à usage unique utilisés sur les sites a été mis en place afin de réfléchir à une alternative. Tous les immeubles de siège du Groupe sont équipés de fontaines à eau et ont de la vaisselle réutilisable à disposition des collaborateurs. Cette démarche s'accompagne d'une sensibilisation des collaborateurs sur le sujet, notamment pour les encourager à opter pour des emballages réutilisables lors de leurs repas, ce type de déchets étant un des principaux flux identifiés sur les immeubles de bureaux.

#### Fil rouge, le cas de l'Atelier

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

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

### 3.2.5.3.3 Actions mises en œuvre pour l'exploitation des hôtels

L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'action conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre Wiziu doit obtenir d'ici fin 2025.

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires.

Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets.

## Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou via un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou <i>a minima</i> dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

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

### Lutte contre le gaspillage alimentaire

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WIZIU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

### 3.2.5.3.4 Principales ressources déployées

La gestion des déchets représente entre 1% et 4% <sup>(2)</sup> du budget d'exploitation d'un immeuble si un prestataire externe est choisi. En complément, les entreprises sont redevables de la taxe de ramassage des ordures ménagères. Celle-ci est refacturable au locataire. Si le budget lié à la gestion des déchets est mesuré, il est amené à poursuivre sa hausse dans les années à venir afin d'intégrer, au-delà de la collecte, des frais liés aux équipements de tri et à la sensibilisation des utilisateurs finaux.

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

- ressources techniques et intellectuelles : mobilisation de l'écosystème local et des partenaires clés pour assurer la réussite de la démarche (associations, entreprises spécialisées, BET/AMO <sup>(3)</sup> Environnement ou économie circulaire);
- ressources humaines : engagement des collaborateurs sur le sujet nécessaire pour sortir de la pratique habituelle;
- ressources financières : frais additionnels liés à la dépose soignée des équipements sur site, mais pouvant être compensés par la revente des équipements réemployés.

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

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

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70 % (en poids) les déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70 % est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

#### 3.2.5.4.1 Objectifs liés à la démarche d'économie circulaire sur les projets de développement

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules : matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio participe à l'inversion de la tendance à l'épuisement du stock de ressources planétaires.

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

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

(2) *Dépenses d'exploitation dans la gestion des déchets: le guide complet* – [Businessplan-templates.com](https://www.businessplan-templates.com)

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

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

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre
<b>Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés</b>				
#5 Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations	2024-2026	Fin 2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#6 Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)	2026-2028	Fin 2028	À lancer	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)
<b>Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières</b>				
#12 Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium).	2024-2026	Fin-2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#13 Développement de l'utilisation de <ul style="list-style-type: none"> <li>● [30*] % d'acier recyclé,</li> <li>● [30*] % d'aluminium recyclé et</li> <li>● [30*] % de béton bas carbone</li> </ul> et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m <sup>2</sup> construit	2026-2029	Fin-2030 et permanent	À lancer	Développement (puis exploitation)
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	2024-2026	Permanent	Groupe de travail dédié à la DirDev FR	Groupe
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle <sup>(1)</sup> (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser ( <i>in-situ</i> ou <i>ex-situ</i> ) 30 % des matériaux (calcul en masse)	2026-2029	Fin-2030 et permanent	Diagnostic sur Bobillot	Développement (tertiaire et résidentiel)

(1) Diagnostic PEMD en phase curage en France.

(\*à identifier après diagnostic).

### Cahier des charges AMO économie circulaire

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

- obtenir le label BBKA ou LCBI pour 75 % des opérations en France/50 % en Allemagne et Italie ;
- pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage ;
- expérimenter une certification ou un label économie circulaire (CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle) ;
- atteindre un taux de revalorisation de 80 % de la masse totale des déchets dont 50 % par une valorisation matière et 100 % pour les déchets inertes ;
- s'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.

Ces objectifs constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par le projet. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne.

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

### Chartes chantier à faibles nuisances

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

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

### 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 :

- 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés, soit 84 % du total des déchets ;
- 237 tonnes de matériaux ont également été réutilisés, principalement les sols, aménagement et isolations ;
- 23 000 tonnes de béton concassées sur site ce qui a permis d'éviter 11 660 trajets jusqu'à la carrière la plus proche, soit 32,5 teqCO<sub>2</sub> ;
- 789 heures d'insertion réalisées dans le cadre de ce chantier et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).

#### 3.2.5.4.2 Objectifs liés à la gestion des déchets sur le patrimoine en exploitation

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100 % de collecte sélective en 2023 et 2024).

##### Bureaux multilocataires

Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets. Covivio s'est fixé un objectif de baisse de la production de déchets sur site de 15 % entre 2019 et 2030 sur son patrimoine bureaux en gestion directe. À fin 2024, le Groupe enregistre une baisse de 72 % vs 2019. Cet objectif sera donc réévalué au regard des nouvelles données obtenues.

##### Hôtels en gestion directe

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

#### Périmètre corporate

Covivio a initié une démarche zéro plastique sur les immeubles accueillant ses équipes en Allemagne, France et Italie. Cette démarche permet d'identifier des solutions à reproduire sur le patrimoine en gestion directe, à commencer par les sites Wellio. Covivio a pour ambition de ne plus recourir à du plastique jetable sur le périmètre de ses activités gérées en direct, et ceci d'ici fin 2026. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

#### 3.2.5.4.3 Ressources entrantes de Covivio (E5-4)

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

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

#### Approvisionnement responsable des hôtels murs et fonds

Wiziu a par exemple défini les règles suivantes par familles d'achat et à communiquer ses engagements à ses fournisseurs et prestataires :

- produits d'entretiens écolabellisés ;
- minimiser les emballages individuels alimentaires et non alimentaires ;
- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière ;
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés) ;
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court ;
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio ;
- entreprises locales en termes d'entretien des espaces verts ;
- achats de fruits et légumes de saisons ;
- achats de matériels à faible consommation d'énergie ;
- papier et meubles FSC ou PEFC.

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

#### 3.2.5.5.1 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation

##### Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

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

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

##### Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50 % de déchets non recyclables, 20 % de déchets papiers et cartons, 20 % de déchets organiques et 10 % d'emballages.

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

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

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

Covivio n'est pas concerné par la production de déchets radioactifs.

##### Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

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

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

Les données peuvent être fournies :

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

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

## Portefeuille contrôle opérationnel

DECHETS - Données absolues	Contrôle opérationnel					
	GRI	EPRA SBPR	Bureaux France		Bureaux Italie	
			2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			227 555	244 873	71 004	133 996
<b>Couverture du périmètre (%)</b>			<b>89 %</b>	<b>73 %</b>	<b>52 %</b>	<b>100 %</b>
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			12/14	12/18	9/11	11/11
Proportion de données estimées			43 %	8 %	100 %	100 %
<b>Total déchets dangereux (tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	-	-	-	-
<b>Intensité déchets (kg/m²)</b>			<b>2,1</b>	<b>2,5</b>	<b>15,8</b>	<b>9,8</b>
<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>486</b>	<b>609</b>	<b>1 125</b>	<b>1 309</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	163	220	472	495
<b>soit en %</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>34 %</b>	<b>36 %</b>	<b>42 %</b>	<b>38 %</b>
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif			100 %	100 %	100 %	100 %
Production totale de déchets extrapolée			548	828	2 154	1 309

Bureaux Allemagne		Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels murs et fonds	Total contrôle opérationnel (nouveau périmètre)
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2024
186 000	215 645	20 719	23 007	505 279	617 520	409 430	1 026 950
<b>79 %</b>	<b>79 %</b>	<b>100 %</b>	<b>96 %</b>	<b>81 %</b>	<b>82 %</b>	<b>72 %</b>	<b>78 %</b>
11/12	15/18	5/6	5/6	37/43	43/53	25/54	68/107
100 %	100 %	92 %	12 %	87 %	74 %	26%	49%
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2,3</b>	<b>3,5</b>	<b>9,3</b>	<b>8,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>8,0</b>	<b>6,0</b>
<b>423</b>	<b>749</b>	<b>192</b>	<b>189</b>	<b>2 226</b>	<b>2 856</b>	<b>3 271</b>	<b>6 127</b>
NC	271	106	72	741	1 058	1 432	2 490
<b>NC</b>	<b>36 %</b>	<b>55 %</b>	<b>38 %</b>	<b>33 %</b>	<b>37 %</b>	<b>44 %</b>	<b>41 %</b>
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
533	944	-	-	3 235	3 081	4 573	7 654

Le périmètre « contrôle opérationnel hôtels » a été ajouté cette année faisant suite à la croissance de l'activité Hôtels détenus en murs et fonds à l'échelle des activités du Groupe. Ces hôtels étaient toutefois déjà inclus dans le reporting total Hôtels des années précédentes. A périmètre constant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2023 et 2024 : Bureaux France -1% / Bureaux Italie -1% / Bureaux Allemagne 0% / Résidentiel Allemagne +0,1% / Hôtels Europe -21%.

## Portefeuille total

DECHETS - Données absolues	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	364 339	418 501	96 903	159 895	186 000	215 645
<b>Couverture du périmètre (%)</b>	<b>62 %</b>	<b>62 %</b>	<b>22 %</b>	<b>30 %</b>	<b>79 %</b>	<b>79 %</b>
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/42	22/47	13/39	15/44	11/12	15/18
Proportion de données estimées	46 %	27 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
<b>Intensité déchets (kg/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>21,4</b>	<b>13,6</b>	<b>2,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>	<b>899</b>	<b>1 010</b>	<b>2 075</b>	<b>2 169</b>	<b>423</b>	<b>749</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	282	399	849	844	NC	271
<b>soit en %</b>	<b>31 %</b>	<b>40 %</b>	<b>41 %</b>	<b>39 %</b>	<b>NC</b>	<b>36 %</b>
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Production totale de déchets extrapolée	2 372	2 073	13 209	21 857	703	1 024

Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
667 961	817 048	138 282	2 887 992	562 649	721 534	1 368 893	4 426 573
<b>62 %</b>	<b>62 %</b>	<b>5 %</b>	<b>100 %</b>	<b>31 %</b>	<b>43 %</b>	<b>44 %</b>	<b>84 %</b>
46/93	52/109	199/203	195/202	34/308	49/279	279/604	296/590
86 %	78 %	100 %	100 %	42 %	27 %	69 %	92 %
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5,4</b>	<b>5,0</b>	<b>21,6</b>	<b>21,6</b>	<b>9,8</b>	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>16,4</b>
<b>3 589</b>	<b>4 118</b>	<b>2 994</b>	<b>62 269</b>	<b>5 506</b>	<b>6 284</b>	<b>12 089</b>	<b>72 671</b>
1 236	1 586	624	12 983	2 172	2 477	4 032	17 046
<b>34 %</b>	<b>39 %</b>	<b>21 %</b>	<b>21 %</b>	<b>39 %</b>	<b>39 %</b>	<b>33 %</b>	<b>23 %</b>
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
16 284	24 954	62 738	62 269	17 973	17 432	96 995	104 656

Note : le passage à la donnée extrapolée sur le portefeuille résidentiel allemand provoque une hausse de l'intensité déchets sur le total Groupe en raison de l'augmentation du poids relatif des surfaces couvertes par ce portefeuille.

### 3.2.5.5.2 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en développement

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

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses. L'objectif est de décomposer les PEMD du bâtiment en optimisant leur réemploi ou leur valorisation.

#### Différents modes de traitement des PEMD

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

En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78 % et 94 % des PEMD en masse, soit

nettement au-dessus de l'objectif de 70 % (seuil précisé en section 3.2.5.4). Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 teqCO<sub>2</sub> évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m<sup>2</sup> de logements collectifs (source ADEME).

#### Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2024

(Périmètre : Deux nouvelles constructions et deux rénovations en France et Italie, incluant la phase curage pour les projets de rénovation)

Surface Bureaux (en m <sup>2</sup> SDP)	52 889 m <sup>2</sup>
Énergie consommée	16 686 MWh
Eau consommée sur le chantier	5 121 m <sup>3</sup>

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 (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	91,4 %	0,4 %	8,2 %	-	12 955
Déchets verts	-	-	-	-	-
Déchets non dangereux – Acier	100 %	-	-	-	226
Déchets inertes	99,99 %	-	0,01 %	-	5 083
Déchets bois	100 %	-	-	-	495
Déchets carton	100 %	-	-	-	464
<b>TOTAL DÉCHETS NON DANGEREUX</b>	<b>94,2 %</b>	<b>0,3 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>0 %</b>	<b>19 224</b>
Déchets dangereux					2

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

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

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

#### 3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm – DNSH*) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux droits humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, Capex ou Opex comme aligné au regard de chaque objectif. Pour se conformer à la réglementation, Covivio a suivi au fil de ces quatre dernières années les impératifs suivants (au 31/12/N publié en N+1) :

Année	Objectifs visés	Obligation de reporting (Chiffre d'affaires, Capex, OPEX <sup>(1)</sup> )	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>● <i>Do Not Significantly Harm</i></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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Objectifs climat : taux d'éligibilité et d'alignement</li> <li>● 4 autres objectifs : taux d'éligibilité</li> </ul>	Activités immobilières + : <ul style="list-style-type: none"> <li>● hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires – Biodiversité 2.1</li> <li>● construction de bâtiments neufs <sup>(2)</sup> – Économie Circulaire 3.1</li> <li>● rénovation de bâtiments existants<sup>(2)</sup> – Économie circulaire 3.2</li> <li>● démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures – Économie circulaire 3.3</li> </ul>
2024	Tous les objectifs	Taux d'éligibilité et d'alignement	Activités mentionnées ci-dessus et potentielle intégration de nouvelles activités

(1) Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10 %), cet indicateur est considéré comme non matériel.

(2) Activités déjà inclus dans les objectifs climat

(1) <https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable>

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

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

- contribution aux activités de conservation ou de restauration ;
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature ;
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables ;
- exigences minimales pour qualifier la performance ;
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, l'analyse n'étant pas terminée, Covivio indique 0% d'alignement au titre de cet objectif.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100 %, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio a également publié également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3.

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

À fin 2024, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 98,9 %, dont 24,4 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. En retenant le périmètre immobilier, 74,6 % des revenus sont éligibles à la taxonomie. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100 % de ses Capex se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les Capex portant sur des activités non éligibles (Flex Office) 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 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB - 10 % : en France cela équivaut à RT2012 - 10 % ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction. 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 immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2024 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe - Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	66,2%	N/A	0%	41,5%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100%	N/A	N/A	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,9%	31,9%	42,1%	43,7%
<b>Total CA aligné sur activités immobilières</b>	<b>58,2%</b>	<b>31,9%</b>	<b>41,3%</b>	<b>43,6%</b>
Soit	220 386 819 €	86 284 011 €	125 435 706 €	4 32 106 536 €

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

(2) [https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716\\_Taxinomie\\_OID\\_01.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID_01.pdf)

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

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

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15 % et top 30 % est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Le seuil top 15 % sur les bureaux en Allemagne est fixé à 119 kWh/m², bien en dessous des seuils pratiqués dans les autres pays. 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. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

### 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'objectif d'atténuation soit au titre de l'objectif d'adaptation. À noter que si un Capex est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié au fait que, pour les activités

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

	Acquisition et construction (tous les Capex liés aux actifs, indistinctement de la nature du Capex, y.c. 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 NZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2024, **83,6 % des Capex de Covivio étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'adaptation <sup>(1)</sup>. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération

dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 40 M€ de Capex d'efficacité énergétique (vs. 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 6,5 % des Capex totaux.

### Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Atténuation (CCM)/ Adaptation (CCA)	Bureaux		Hôtels (Covivio Hotels)		Résidentiel (Covivio Immobilien)		Groupe - Activités immobilières	
	CCM	CCA	CCM	CCA	CCM	CCA	CCM	CCA
Activité 7.2 - Rénovation de bâtiments	18,0%	18,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,5%	9,5%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	2,6%	2,6%	3,7%	3,7%	17,2%	17,2%	6,5%	6,5%
Activité 7.7 - Acquisitions, Capex sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs	69,0%	72,5%	16,7%	81,7%	45,3%	54,7%	51,3%	70,1%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,3%	0,3%	0,01%	0,01%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
<b>Total (hors doubles comptages)</b>	<b>93,2%</b>		<b>84,0%</b>		<b>62,9%</b>		<b>83,6%</b>	

### Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les Capex d'adaptation ou DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Afin de retenir un *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, Covivio a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques. Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, un plan d'adaptation doit être défini. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID <sup>(2)</sup>.

(1) 67,4 % au regard de l'objectif d'atténuation.

(2) 8691\_OID21\_Guide\_des\_actions\_adaptatives\_au\_changement\_climatique.pdf

### 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 décembre 2024

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
<b>Atténuation du changement climatique</b>	32,6 %	74,6 %	67,4 %	100 %
<b>Adaptation au changement climatique</b>	0 %	0 %	83,6 %	100 %
<b>Ressources aquatiques et marines</b>	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Économie circulaire</b>	0 %	1,0 %	0 %	0 %
<b>Pollution</b>	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	0 %	24,4 %	0 %	0 %
<b>TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>32,6 %</b>	<b>98,9 %</b>	<b>83,6 %</b>	<b>100 %</b>
	<b>43,6 %</b>			
<b>TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE</b>	<b>(/ACTIVITÉS IMMO)</b>	<b>74,6 % (CLIMAT)</b>	<b>83,6 %</b>	<b>100 %</b>

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

- **Covivio Immobilien** : chiffre d'affaires : 41,3 % aligné (100 % éligible)/Capex : 62,9 % alignés (100 % éligibles) ;
- **Covivio Hotels** : chiffre d'affaires : 14,7 % aligné (100 % éligible)/Capex : 84 % alignés (100 % éligibles).

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

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

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	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	3.2.1.1	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.2.1.5	Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.2.1.5	Niveau de DPE
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.1.3	Taux de certification Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	3.2.2	Part de sites suivis pour risques environnementaux
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	1.2.3.3	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.2.4.3	Part des sites analysés Surface labelisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.2.2.4	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : programme HQE Performance, réemploi de matériaux,	3.2.5.3	Taux de certification
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.1.3.4	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.1.3	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.1.3	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.5.1	Référentiels EPRA sBPR/TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	3.3.4	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.2.1.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.2.1.5	

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

### 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,2 Mds€ et 1,45 Mds€ Covivio Hotels) 100 % vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 64 % de sa dette totale (vs. 57 % en 2023).

#### 3.2.6.2.1 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 m 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 2024, le portefeuille éligible est de 6 Mds€ (5,3 Mds€ nets de la dette financière externe déjà allouée), Covivio a également financé 8,5 M€ de Capex d'efficacité énergétique en 2024 *via* ce *Framework*. Ce portefeuille couvre ainsi les 3,2 Mds€ 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'empreinte 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 a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

#### 3.2.6.2.2 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 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

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

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

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

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notes au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

L'ensemble des informations relatives à ce portefeuille sont disponibles dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels.

### 3.2.6.2.3 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 3.6.1, 3.6.2. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

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

Le portefeuille éligible au *Sustainable Financing Framework* de Covivio s'élève à 6 Mds€ (5,3 Mds€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : France (52 %), Italie (33 %), Allemagne (15 %). Avec 4,7 Mds€ 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 3,2 Mds€) 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 requière que le critère de contribution substantielle.

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	67 % <i>Green Building</i> /33 % <i>Energy performance</i>
Répartition des fonds par type de financement	76 % refinancement/24 % financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	107 809 MWhef - 142 kWhef/m <sup>2</sup> /an 73 % d'électricité verte
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	133 665 MWhef - 176 kWhef/m <sup>2</sup> /an
Production d'énergie solaire	243 048 kWhef produits en 2024
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	9 099 teqCO <sub>2</sub> - 12 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an dont émissions directes : 2 075 teqCO <sub>2</sub>
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	- 18 %, soit un gain de 1500 teqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de <i>benchmark</i> - IndexESG Deepki) <sup>(1)</sup>	5 706 teqCO <sub>2</sub>
Consommation totale d'eau et intensité	279 926 m <sup>3</sup> - 0,43 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an -8 % de baisse à périmètre constant
Production de déchets et taux de recyclage	3 071 t - 40 % de recyclage Taux de couverture : 72 %
Accessibilité aux transports en commun	100 % à moins de 500 m des transports en commun
Taux de certification environnementale	98,4 %
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	88 %, soit 5,3 Mds€ (4,7 Mds€ 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)	8,5 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.

La liste des actifs éligibles est disponible en section 3.5.2.

### 3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité	Métrique	Impact [2024]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence	
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles 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) : 33,5 % Covivio Hotels : 35,7 % Covivio Immobilien : 59,8 %	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> )	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

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

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.1.7 et 3.2.1.8.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 (analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE), 3.3.1.3 (relations collaborateurs et dialogue social), 3.3.1.5 (rémunération et écarts de rémunération, 4.2.6.9 (imposition), 3.3.2.2.2 (Droits Humains).

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son [site Internet](#).

### 3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

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 à 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.

Covivio continue de bénéficier d'une bonne notation auprès 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 2023-2024

		2023		2024
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	<b>5,9</b> Rang secteur : 6/1048 Monde : 24/15922	▼	<b>5</b> Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111
	ISS-ESG Prime depuis 2015	<b>B-</b>	▶	<b>B-</b>
	GRESB Green Star depuis 2013	<b>90/100</b> (5-stars)	▲	<b>88/100</b> (5-stars)
	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	<b>70/100</b> (Percentile 98)	▼	<b>70/100</b> (Percentile 99)
	CDP Participation depuis 2012	<b>A</b>	▲	<b>A-</b>
	MSCI	<b>AAA</b>	▶	<b>AAA</b>
	Ecovadis	<b>70/100</b>	▼	<b>74/100</b>

## 3.3 Informations sociales

### 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliquer la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés.

Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droit de l'Homme.

ESRS S1 – CONDITIONS DE TRAVAIL	
<b>Description et mots clés</b>	Bien-être au travail/Qualité de vie au travail/Équilibre entre vie professionnelle et vie privée Dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail Chiffres clés : le coût social du stress au travail en France est de 1,9 à 3 Md€
<b>Principaux impacts</b>	Pour Covivio, les sujets prioritaires sont la QVT et les aspects liés au développement et à la rétention des talents. En revanche les enjeux liés à la sécurité au travail sont plus limités.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes
<b>Principaux risques</b>	Risque santé/sécurité : accidents de travail / maladies professionnelles, RPS Risques éventuels de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents Risque financier : coûts de recrutements additionnels
<b>Principales opportunités</b>	Continuité d'activité Marque employeur
<b>Matérialité</b>	Matériel
ESRS S1 – DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES	
<b>Description et mots clés</b>	Discrimination, égalité hommes/ femmes, inclusion
<b>Principaux impacts</b>	Impact sur le bien-être psychologique des employés touchés. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes
<b>Principaux risques</b>	Risque financier : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Risque réputationnel en cas de pratiques discriminatoires.
<b>Matérialité</b>	Non matériel
ESRS S1 – RESPECT DES DROITS DU TRAVAIL ET DROITS DE L'HOMME	
<b>Description et mots clés</b>	Respect des Droits de l'Homme Garanties et engagements sociaux minimaux : Organisation internationale du Travail, Pacte mondial Respect des données personnelles
<b>Principaux impacts</b>	Impact limité en fréquence, mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles).
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes
<b>Principaux risques</b>	Risque financier et/ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation.
<b>Matérialité</b>	Non matériel

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

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 RSE réalisée chez Covivio, l'enjeu

« Compétences/Attractivité/Diversité » (3.1.2.2.5) couvre les différents aspects liés à l'importance, pour la pérennité du modèle de Covivio, de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d'égalité et d'inclusion fortes (3.3.1.2.4). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques viennent compléter cet exposé en section 3.3.1.3.

Dans cet ESRS, le périmètre de reporting relatif au capital humain couvre tous les employés du Groupe ayant un contrat de travail direct avec Covivio ou ses filiales, dans les activités et pays où Covivio est présent :

Activité	Pays	Effectifs Salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Bureaux	Allemagne, France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Résidentiel	Allemagne	Contrat de travail direct		DEU Covivio
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct		DEU Covivio

Dans l'ESRS S1 du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio Hotels, le périmètre de reporting relatif au capital humain porte sur les salariés du siège et ceux travaillant dans les hôtels :

Covivio Hotels activité	Pays	Effectifs Salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct		DEU Covivio
WiZiU Hôtels détenus en murs et fonds	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	5 pays	Contrat de travail en contrat de management indirect		DEU Covivio Hotels
		Contrat de management inversé : les effectifs sont salariés du gestionnaire		N/A

Les métriques liées à ce périmètre sont présentées en section 1.3.1.5.2.a.

#### Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI, CDD, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs à mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats indirects** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité hôtelière (exploitation d'un fonds de commerce) dans le cadre d'une détention en murs et fonds.

Dans un contexte macro-économique difficile pour le secteur immobilier, l'année 2024 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. En 2025, Covivio réalisera une nouvelle fois l'enquête dans ses trois pays, en s'appuyant sur l'expertise de Great Place To Work.

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.

Sauf mention contraire, les politiques décrites dans les pages qui suivent concernent les salariés et non-salariés de Covivio.

Situé exclusivement sur le territoire de l'Union européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations. Santé, sécurité et conditions de travail, horaires, droits à congés payés, formation obligatoire, protection en cas de perte d'emploi ou de maladie, salaire minimum, égalité des genres, liberté syndicale et dialogue social, droit à la déconnexion... autant de champs dans lesquels l'Union européenne, 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 nationales, 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 pour motif économique en 2024 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2025 en France, en Allemagne, ou en Italie.

**Indicateurs clés de performance sociale au 31/12/2024 (périmètre historique Covivio - France, Allemagne, Italie)**

**1 013**

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

**RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »**

**92,9%**

DE SALARIÉS EN CDI

**15**

MOBILITÉS INTERNES

**88%**

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

**50%/50%**

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS EN EUROPE

**24**

PARTICIPANTES AU PROGRAMME EX-AEQUO

**3,9%**

D'ÉTUDIANTS EN APPRENTISSAGE

**100%**

DE SALARIÉS COUVERTS PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

**78**

RECRUTEMENTS EN CDI

**3.3.1.1.1 Enjeux liés aux compétences, et à l'attractivité de Covivio**

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain joue un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences et à l'attractivité ont été identifiés dans le cadre de l'analyse de double matérialité 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 Économique 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.

**3.3.1.1.1.a Une politique de recrutement qui soutient la stratégie**

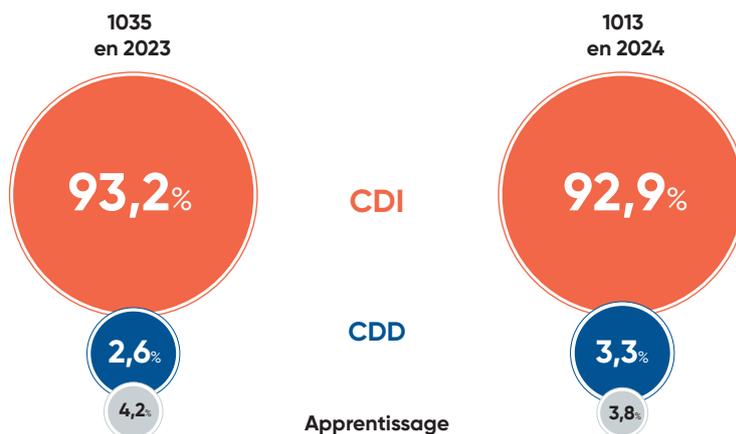
En 2024, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente en France une faible part des effectifs (2,6 % au 31 décembre). En Italie, la part des CDD a été plus significative en 2024 (6,7 % vs moins de 1 % à fin 2023), à la fois pour remplacer les absences en congé maternité (30 %) et pour limiter la création de CDI en période d'incertitude sur la pérennité des surcroîts d'activité identifiés. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est fréquent, mais reste chez Covivio dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2023 (3 % de l'effectif au 31/12/2024 contre 3,8 % fin 2023). La part des CDI se stabilise ainsi à un haut niveau (95,2 % de l'effectif total à fin 2024), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du Groupe.

L'emploi CDI est par défaut la forme privilégiée de relation de travail au sein de Covivio (93 % de l'effectif salarié), offrant à ses collaborateurs la stabilité et un niveau de protection en cas de cessation involontaire de leur contrat (indemnités de fin de contrat en cas de licenciement, couverture par l'assurance chômage) leur permettant de planifier à long terme, tant sur le plan professionnel que personnel, et d'accéder au logement et au crédit financier de manière aisée. Le recours au CDD (3,3 % de l'effectif salarié) et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste (en France, deux salariées en intérim ont bénéficié d'une transformation en CDI en 2024).

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 des candidats. 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'obtenir 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 est organisé 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 2024, 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 le renouvellement en 2024 du prix Top Company remis par le réseau social Kununu, déjà obtenu en 2023.

Le programme « Ambassadeurs de la Marque employeur », qui a réuni 53 collaborateurs européens en 2024, notamment lors d'un séminaire de deux jours à Paris, permet de diffuser largement les valeurs et les avantages de Covivio en tant qu'employeur à l'extérieur, et de travailler en interne sur des pistes d'innovation en faveur de l'attractivité. Parmi les propositions, un programme de *networking* et de développement des talents, qui sera lancé en 2025 au niveau européen.

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



En 2024, Covivio a réalisé 78 embauches en CDI, dont 11 créations de postes (contre 24 en 2023) (EPRA Emp-Turnover). Les recrutements 2024 ont principalement consisté à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT en particulier ont fait partie des priorités de recrutement, dans un marché très compétitif pour ces profils recherchés qui contribuent à la sécurisation des activités et des processus de Covivio. En Italie, l'équipe IT auparavant externalisée a été intégrée dans les équipes en CDI (trois postes). Côté immobilier de bureaux, en Italie, un poste d'asset manager a été créé pour réaliser le plan de cession du portefeuille Telecom Italia. En France, le moindre volume de projets de développement Bureaux a conduit Covivio à ajuster son effectif en temps réel, dans l'attente d'une relance opérationnelle. Ce sont ainsi deux départs volontaires de responsables et directeurs de projets qui n'ont pas été remplacés en 2024. En revanche, les équipes en charge des espaces de bureaux en coworking/flex ont continué à recruter, à la fois pour booster la commercialisation et pour venir densifier l'offre événementielle sur site, source de chiffre d'affaires. En Allemagne, l'année 2024 a été marquée par la poursuite des efforts pour recruter et structurer une équipe Bureaux spécialisée, afin d'accompagner la conception de bureaux alliant flexibilité, services et performance, dans un contexte économique défavorable.

Dans chaque pays du Groupe, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier pendant la période d'intégration. À son arrivée, un livret d'accueil est remis à chaque collaborateur. Ce fascicule regroupe les informations clés concernant la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.). En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module e-learning sur les fondamentaux de 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). Un événement réunissant tous les nouveaux arrivants du trimestre est organisé en distanciel. 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.

#### **3.3.1.1.b Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents**

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 35 % des recrutements en CDI à l'échelle du Groupe et 50 % en France) et en apprentissage, et une forte activité de notoriété auprès des écoles et étudiants. En France, Covivio a participé en 2024 à 3 forums (ESTP, HEC, ESSEC), et fait connaître ses offres de stage et d'apprentissage sur Jobteaser, plateforme dédiée aux étudiants.

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 Universität (Potsdam), et IU (Université à Essen et Berlin), et se fait connaître via la plate-forme Uni-Now, application déployée au sein des universités allemandes. En 2024, la Fachhochschule Bochum a permis à 20 étudiants de participer à des rencontres avec les professionnels de Covivio, et les experts financiers ont fait une conférence sur les impacts des critères ESG sur les financements immobiliers. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne cette année encore le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Le *Graduate Program* européen, lancé en 2020, s'est poursuivi en 2024 avec le recrutement d'un jeune diplômé français dont la première rotation aura lieu en 2025 au sein des équipes financières allemandes à Oberhausen. Les jeunes intégrés en *Graduate Program* bénéficient en effet 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. À l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 14,8 % des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 39 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. Aux 39 apprentis présents en Europe au 31 décembre

2024 se sont ajoutés, au fil de l'année, 14 stagiaires sous convention en France, auxquels s'ajoutent en Allemagne 86 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). 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 ou contrats de courte durée (2 CDD en 2024). En France, 2 anciens alternants ont été recrutés en CDI, et 4 en CDD. En Allemagne, 2 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2024 ont été embauchés en CDI et 1 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 2024, 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. La formation des tuteurs au management d'un apprenti est obligatoire. Covivio a de nouveau bénéficié en 2024 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 2023. Avec un taux de recommandation de 92,9 % et une note globale de 86,1/100, Covivio a obtenu la labellisation pour la sixième année consécutive.

Le turnover des départs CDI atteint 11,08 % au niveau du Groupe fin 2024 (vs 11,2 % en 2023). Il se stabilise à des niveaux qui paraissent élevés au regard des taux historiques de Covivio, mais qui sont cohérents avec la situation globale actuelle du marché de l'emploi.

Selon la DARES (Ministère du Travail), en France, près de 460 000 salariés en CDI ont démissionné au deuxième trimestre 2024, volume en baisse par rapport au pic de 2023 mais qui reste structurellement élevé. 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 2023 à 14,95 % 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 s'élève à 4,4 % (hors départs en retraite et rupture de période d'essai). En Italie, le turnover s'établit à 6,9 %. En Allemagne, cet indicateur est en baisse et s'établit à 9,8 % (EPRA Emp-Turnover). Le risque de rétention est moins prégnant en 2024, lié aux difficultés persistantes 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 (3.3.1.3.b) et de qualité de vie au travail (3.3.1.3.a). L'objectif est de maintenir le turnover des départs CDI en deçà de 12 % en 2025, et de viser un turnover stable à 10 % à horizon 2027.

#### **3.3.1.1.2 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.

### 3.3.1.1.2.a 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 salariés (parmi les non-salariés, seules les formations à la sécurité informatique et à la compliance sont systématiquement dispensées aux intérimaires). 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.

Tous les ans, 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.

L'équivalent de 1,9 % de la masse salariale du Groupe ont été consacrés à la formation en Europe en 2024.

Cet investissement s'incarne dans le taux de formation des collaborateurs qui passe de 77 % en 2023 à 87 % en 2024, dépassant ainsi largement les objectifs de Covivio en matière de formation. En France, 94 % des salariés (soit 284 collaborateurs) ont reçu une formation au cours de l'année 2024, dépassant largement l'objectif de 70 % fixé en 2020, et ce grâce aux formations déployées de manière très large cette année en matière de sécurité informatique et de compliance. Le temps de formation moyen à l'échelle européenne est de 16h (12h pour la France, 25h pour l'Italie et 16h pour l'Allemagne).

#### Covivio a pour objectif de former *a minima* trois collaborateurs sur quatre en Europe chaque année.

À 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, 141 collaborateurs ont suivi une formation en Anglais, soit près de 15 % 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 2024, *Coachhub* a ainsi accompagné 5 collaborateurs français et 4 collaborateurs italiens.

#### Développement du management en Allemagne

En 2024, 24 managers allemands ont bénéficié de la suite du programme de développement du *Leadership* lancé en 2022 pour l'ensemble des managers allemands. Ce programme pluriannuel a pour vocation de créer un socle de compétences communes en matière de *leadership* et de communication, de gestion des conflits, ou encore de gestion du changement, et ainsi de générer une culture managériale au service d'une efficacité collective durable. Tous les nouveaux managers (promus ou recrutés) ont bénéficié de ce programme, et se sont vu proposer un accompagnement par la DRH pour organiser un atelier de prise de fonction avec leur équipe.

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365, baptisé Covivio Academy. Cette plateforme alimentée par la DRH et accessible à tous propose de la formation en ligne (modules e-learning et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy 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. En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques, et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts et mobilisés dans un contexte précis, approche très prisée au sein des jeunes générations. 2025 sera une année de confirmation avant d'envisager un déploiement à l'échelle européenne. Des formations métiers ont également 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, deux experts clés ont suivi des formations de haut niveau dispensées par les universités Bocconi et Luiss, notamment sur la valorisation des actifs immobiliers et le financement.

Les actions de sensibilisation aux enjeux du changement climatique se sont poursuivies en 2024 dans le cadre du projet C4C (Covivio For Climate), avec notamment l'organisation d'ateliers (25 collaborateurs en 2024) dits « 2 tonnes », permettant aux participants de mesurer leurs propres émissions et de comprendre les leviers du changement, tant sur le plan individuel que collectif.

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.

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.

### 3.3.1.2.b 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 du développement des talents, la politique RH a mis l'accent sur un accompagnement de carrière personnalisé auprès des collaborateurs du Groupe. Seuls les collaborateurs salariés en CDI sont concernés par la totalité de cette politique d'accompagnement.

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 rattachement. Une nouvelle édition est programmée pour 2025. 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, et réitérée en 2024. 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 et, en 2024, l'examen des cas individuels s'est effectué en Comité de Direction de manière hebdomadaire.

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peuvent justifier un report de l'entretien.

**Au niveau européen, 90,7 % des collaborateurs ont bénéficié en 2024 d'un entretien annuel de performance.**

En France, 95,1 % des salariés français 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. Les alternants bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

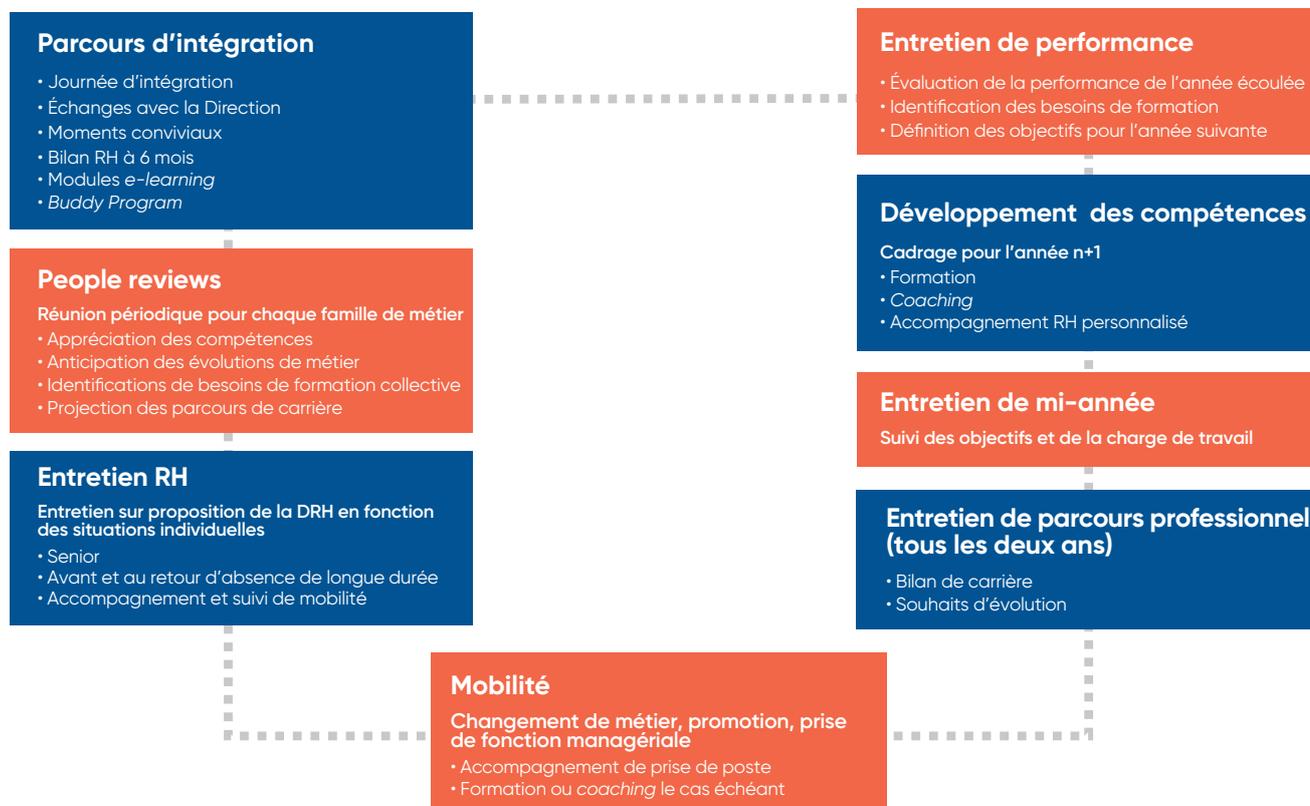
En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution. Ils concernent la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2024, 92,9 % des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, les entretiens annuels sont systématisés depuis 2023 (en 2024, 88,4 % des salariés ont bénéficié d'un entretien de performance). 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. Ils sont également une opportunité d'échanger sur la collaboration au sein de l'équipe et son efficacité.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du Groupe. En 2024, 26 mobilités ont eu lieu au sein du Groupe : 10 en France, 3 en Italie et 13 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



#### 3.3.1.1.3 Retenir les talents

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

Depuis 2020 et la crise sanitaire, le télétravail s'est intégré dans les modes de fonctionnement. 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. Chaque collaborateur éligible en France (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) a la faculté de télétravailler jusqu'à deux jours par semaine, positionnés librement 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 (40 % du temps de travail dans la limite de deux journées), cette décision s'appliquant jusqu'à la renégociation de l'accord collectif sur le télétravail prévue en 2025.

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son 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 professionnelle et vie personnelle, 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.

### 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.

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 1 fois en 2024) ;
- 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 chacun. 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 2024, 8 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. Depuis sa mise en place en 2022, 23 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. Un accès simplifié à l'information sur la parentalité a été mis en place, *via* la désignation d'une référente au sein de la DRH et d'une page dédiée sur l'intranet. 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 l'issue de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent,

(1) Betriebliche unterstützte Kinderbetreuung – Garde d'enfants financée par l'entreprise.

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. La mise en place d'une prestation de garde d'enfants co-financée par Covivio et disponible toute l'année est actuellement à l'étude.

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

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, 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 sur certains profils spécialisés.

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 82 % des effectifs en 2024.

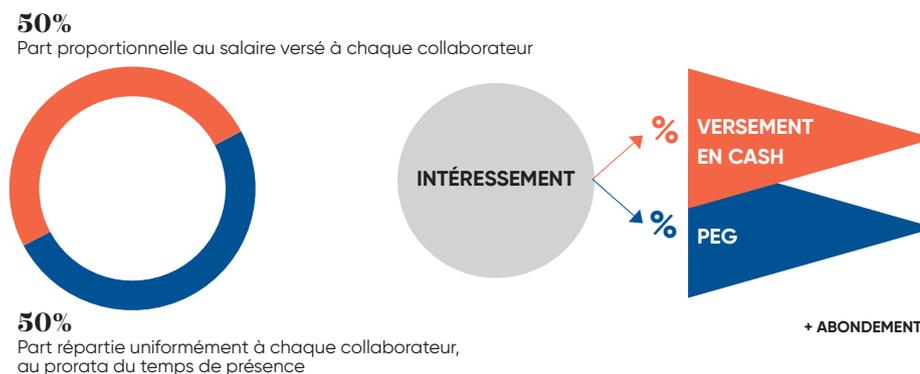
En Allemagne, un modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, rejoignant ainsi la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales 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 2024, 80 % des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2024, 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).

Depuis plusieurs années, Covivio obtient en France un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). Ces négociations couvrent les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2024, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites, 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 1500 € à tous les collaborateurs en décembre 2024.

#### 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 (équivalent 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 2023, un intéressement moyen représentant 8,01 % du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2024. 90 % des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe, et 83 % ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la Part de Groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié. En 2024, au niveau européen, 52,7 % (vs 50,5 % en 2023) 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 1 500 € a été versée en janvier 2025 au titre de 2024. En Italie, une prime de 2 000 € 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 € pour les collaborateurs travaillant à temps plein a été versée en 2024 (une partie de ce montant est versée mensuellement), et cette aide face à l'inflation est pérennisée en 2025 via son intégration dans le salaire de base.

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 a été reconduite en 2024 et en 2025.

#### **3.3.1.1.4 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. La politique en matière de santé et de sécurité des travailleurs s'applique aux salariés et non-salariés, ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur conformément à ESRS 2 présents dans les locaux de Covivio.

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. En France, une formation « Gestes et postures » d'une demi-journée a été proposée aux collaborateurs participant au déménagement vers l'atelier en début d'année 2024, ainsi qu'à tous collaborateurs devant réaliser des missions impliquant de la manutention (8 salariés et deux prestataires concernés). 40 participants ont été formés à la sécurité incendie dans le cadre du déménagement au sein du nouveau siège parisien. 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. Deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux des équipes parisiennes, L'Atelier, dans le quartier Saint-Lazare. Différents cours de sport collectifs (yoga, pilates, renforcement musculaire) sont proposés chaque semaine aux équipes travaillant à l'Atelier. Des tournois de basket sont régulièrement organisés.

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 déménagé en 2024 au sein de nouveaux locaux dont les aménagements ont été largement travaillés en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, qui ont rendu un avis favorable sur ce déménagement au centre de la capitale. Un espace de restauration est désormais ouvert à tous, et les espaces de travail, ergonomiques et esthétiques, font du site parisien un nouveau

modèle de Bureau. En Allemagne, le restaurant d'entreprise a été entièrement rénové en 2024, et la proposition de restauration revue en 2024 pour une meilleure qualité gustative et nutritionnelle, avec des repas préparés sur place. En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 16 % des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST) en 2025 (45 collaborateurs, dont 26 ont été de nouveau formés en 2024 pour assurer le maintien de leurs aptitudes). 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 2024 avec les élus du CSE, et intègre l'ensemble des risques de santé et de sécurité potentiels pour les salariés et prestataires de Covivio. Il est partagé avec la Médecine du travail et est revu tous les ans pour intégrer d'éventuels nouveaux risques. Pour favoriser une meilleure installation des collaborateurs en télétravail, Covivio finance l'équipement du domicile (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50 % dans la limite de 100 €. 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. En 2024, 62 personnes au total ont suivi une formation de mise à jour en matière de sécurité au travail.

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. Un seul accident du travail a été enregistré en Italie en 2024 (aucun en 2023). En France, aucun des trois accidents dénombrés n'a donné lieu à arrêt de travail, et le taux reste limité à 1 %. En Allemagne, le taux est très faible et se situe à 1,2 %. À l'échelle du Groupe, le taux d'accident du travail est de 1 %. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,8 % en France, 4,1 % en Allemagne, et 1,6 % en Italie, soit 3,5 % au niveau du Groupe (stable par rapport à 2023). 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. 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

(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.

en Allemagne *via* un outil de comptabilisation et de suivi des temps, et les dépassements horaires sont rémunérés. Tous les collaborateurs y bénéficient de 30 jours de congé, et ont également la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en jours de congé 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.

#### Créer du lien social en présentiel et en distanciel

En 2024, trois 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 Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, 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 et permettant de maintenir l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

#### Prévention en faveur 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 tous les collaborateurs en 2022 et 2023. Prévues dans le cadre de prévention fixé par l'accord QVT signé en 2023, elles intègrent un module centré sur le droit à la déconnexion, ainsi que la diffusion d'un webinar 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. En 2024, tous les nouveaux arrivants ont été formés dans des sessions spécifiques. 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.

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

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

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

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

En externe : Conscient de son rôle et de sa responsabilité au cœur de sa chaîne de création de valeur, Covivio accorde une place forte aux Droits Humains dans ses relations avec différentes parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords collectifs, etc.) en tenant compte des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres thèmes véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe font l'objet d'un déploiement uniforme 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. Cette politique est portée à la connaissance de tous les collaborateurs en France, Allemagne et Italie, et est traduite dans chaque langue.

### 3.3.1.2.1 Engagement auprès des salariés

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle se décline autour des cinq valeurs de Covivio toutes largement publiées et consultables en interne et en externe sur le site Internet de Covivio, et résonne avec la Raison d'Être.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée.

Covivio investit dans le développement professionnel de ses collaborateurs. Cela inclut des opportunités de formation continue, des opportunités de feedback *via* des entretiens, et des plans de carrière personnalisés. Les salariés sont encouragés à développer leurs compétences et à poursuivre leurs ambitions professionnelles.

Covivio reconnaît et récompense les contributions de ses collaborateurs. Cela passe par une politique transparente de rémunération de la performance et de promotion des talents.

Le bien-être des collaborateurs est une priorité. Covivio offre des programmes de bien-être, des horaires de travail flexibles et des options de télétravail pour aider les employés à maintenir un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle. Des initiatives favorisant la santé mentale et physique sont développées.

Covivio s'engage à maintenir une communication ouverte et transparente avec ses collaborateurs. La culture du feedback est une réalité et des échanges constructifs à tous les niveaux de l'organisation, ainsi qu'avec les instances représentatives du personnel, sont menés de manière régulière. Les décisions importantes et les changements organisationnels sont communiqués de manière claire et en temps opportun.

Covivio encourage les collaborateurs à participer à des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, dans l'objectif de redonner à la communauté et de promouvoir des pratiques durables. Chaque employé a la possibilité de s'impliquer dans des projets qui ont un impact positif.

Covivio a la conviction que cet engagement mutuel, qui se nourrit à toutes les étapes de la relation de travail, dès le processus de recrutement et l'intégration, et jusqu'au départ du collaborateur, est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers de notre Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Pour plus d'informations :

- 3.3.1.3.2 / Les modes de dialogue et leurs usages (S1-3)
- La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

### Mesures visant à fournir des recours en cas d'impact sur les Droits de l'Homme

Un dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Si un membre du personnel, salarié ou non salarié, constate une atteinte aux Droits Humains, le concernant ou visant un autre collaborateur, il peut signaler le fait en recourant à la procédure d'alerte. Diffusée et expliquée en interne à l'échelle européenne, elle est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio. En outre, mention en est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRSS2, section 3.3.2.2.1). 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.

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

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

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

### 3.3.1.2.3 Prévention des accidents de travail

Le détail de la politique mise en place par Covivio pour prévenir les accidents de travail est détaillé à la section 3.3.1.1.4 / Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie au travail.

### 3.3.1.2.4 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 des salariés directs de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

En matière de recrutement, 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 est diffusé à 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. En France un module e-learning de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé auprès de tous les collaborateurs à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

### 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. Onze membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2024. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2024 de 94/100 (contre 95/100 en 2023). 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 notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique sera mis en place en Allemagne pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 58,7 % de femmes au 31 décembre 2024. L'équilibre femme/homme est presque parfait au sein de la population managériale : 50,7 % des managers sont des femmes au 31 décembre 2024. En Allemagne, les femmes représentent 47,4 % de l'effectif et 28,8 % des managers sont des femmes. En Italie, l'effectif est à 51 % masculin, et les femmes représentent 50 % des managers. Le Comité de Direction français est à 46 % féminin (54 % si l'on exclut les mandataires sociaux non-salariés), et le Comité de Direction italien comprend 50 % de femmes. En Allemagne, le Comité de Direction est composé à 25 % de femmes. À l'échelle du Groupe, la part de femmes managers reste stable (39,8 % des managers du Groupe sont des femmes en 2024 contre 42 % en 2023). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 33 % de femmes. (EPRA Diversity-Emp)

### 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. 24 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme. Depuis le démarrage du programme, 97 femmes ont été mentorées par un dirigeant.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés à leur rôle. Cette formation a été dispensée par Gloria, organisme 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 en cours s'est réunie à Paris en juin 2024 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Daniela Schwarzer (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier sur les principaux obstacles au développement du leadership féminin – la honte, la peur et l'isolement – leurs origines et les clés pour les surmonter.

Les *mentees* françaises se sont toutes vu proposer en 2024 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 ses locaux.

À l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio meeting à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.

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.).

En 2024, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, et aucune condamnation n'a été prononcée 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. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est mis à disposition sur la plate-forme

(1) *Charta der Vielfalt – Für Diversity in der Arbeitswelt* ([charta-der-vielfalt.de](http://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 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 3.3.1.1.3.a.

### Handicap

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2024, Covivio emploie en France 2 %, en Italie 3,8 % et en Allemagne 4,6 % 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 Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4 % d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

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

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 13<sup>e</sup> 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. À 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 55<sup>e</sup> anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2024, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 15 % ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2024, soit 12 % de l'effectif senior. Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Épargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permet d'anticiper leur départ en retraite. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique.

### 3.3.1.3 Dialogue social (S1-2)

#### 3.3.1.3.1 Organisation du dialogue social avec les représentants des salariés

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2024 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). En 2024, peu de nouveaux accords collectifs majeurs ont été signés : aux accords déjà conclus les années précédentes (et toujours en vigueur) sur la Qualité de Vie au Travail, l'Intéressement aux résultats de l'entreprise et le plan d'épargne, l'Égalité et la Diversité, les Seniors, se sont ajoutés en 2024 un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur (cf. *infra*), un accord visant à revaloriser l'indemnité d'astreinte, et la mise à jour des accords concernant la couverture frais de santé et prévoyance des salariés. Les instances représentatives du personnel (IRP), au premier rang desquelles le CSE (cf. *infra*) sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions individuelles que sur autorisation de l'État et selon une procédure spécifique. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette même protection s'applique aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens. Le Directeur Général (CEO) de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants de Covivio.

(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.

### Le Comité Social et Économique (CSE) en France

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel ; élus pour un mandat de quatre ans, ils siègent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le CSE représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2 % de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En France, en 2024, lors des douze réunions du Comité Social et Économique, 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, appuyé par le rapport d'un expert spécialement mandaté par les élus pour garantir son indépendance, le Comité Social et Économique a rendu un avis favorable à l'unanimité. Le CSE a également été consulté dans le cadre de l'offre publique d'échange concernant la société Covivio Hôtels, opération pour laquelle il a également rendu un avis favorable à l'unanimité.

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. Ce Comité d'Entreprise, appelé Betriebsrat, est un organe élu pour quatre ans. Il joue un rôle crucial dans la représentation des salariés en veillant au respect de leurs droits et en facilitant le dialogue avec la direction, avec des fonctions de co-gestion sur des décisions importantes concernant les conditions de travail. 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. Cinq accords collectifs pluriannuels ont été conclus en Allemagne en 2023 et ont vu leur application se déployer cette année : 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 congé 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.

La sincérité et la transparence sur lesquels est fondé ce dialogue social permet à Covivio d'être à l'écoute des suggestions des représentants des salariés et d'anticiper, avec leur collaboration, l'évolution des parcours et des attentes de ses salariés.

Covivio n'a pas été mis en cause ou condamné en 2024 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

### 3.3.1.3.2 Les modes de dialogue et leurs usages (S1-3)

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel (IRP), de manière transparente et constructive. Les Instances Représentatives du Personnel jouent un rôle fondamental dans la représentation et la défense des intérêts des salariés, et servent de relais entre le dialogue social et la direction, assurant que les préoccupations et les besoins des travailleurs sont entendus et pris en compte. Les IRP sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise. Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

En 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. 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). Un nouveau médecin du travail a été désigné en 2024.

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS.

Les canaux d'alerte sont décrits en France dans l'accord QVT et au niveau Groupe dans la Charte Éthique.

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un ou une salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

**Exigence de données complémentaires CSRD**

**Évaluation de la connaissance des salariés des processus d'alerte – S1 Q33** La procédure de suivi et traitement des alertes reçues par Covivio via la plateforme *Whistleblowing* est expliquée dans l'ESRS G1, section 3.4.2.4. Aucune alerte n'a été reçue en 2023 et 2024.

**Prévention des risques de corruption**

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail. Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes.

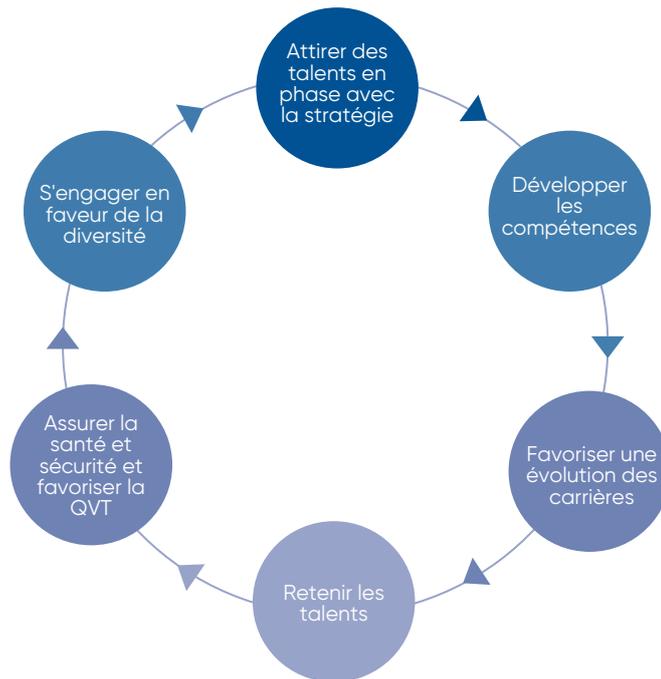
**3.3.1.4 Déploiement de la politique sociale (S1-4)**

**3.3.1.4.1 Une gouvernance RH au niveau européen**

Le déploiement de la Politique Sociale de Covivio est piloté par une gouvernance RH Européenne.

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.

**Plan d'actions RH / salariés directs de Covivio**



### 3.3.1.4.2 Mesure de l'engagement des salariés

Une enquête de satisfaction des collaborateurs est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. C'est le Baromètre Engagement, réalisé jusqu'à présent par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens. Son édition 2023 témoigne, avec un taux de participation de 83 %, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun.

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 est maintenue à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+ 15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

### 3.3.1.4.3 Plan d'action RH

Le plan d'action RSE Europe 2020/2025/2030, présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.5, détaille notamment les actions majeures du volet RH. 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.

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

### 3.3.1.5 Métriques et objectifs en matière de politique sociale (S1-5)

#### 3.3.1.5.1 Indicateurs Santé et Sécurité

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

#### Données Santé Sécurité sur les salariés directs de Covivio

	2024
	Nombre de jours calendaires
Décès pour cause de maladie professionnelle	0
Jours d'absence pour arrêt maladie	2 997

### 3.3.1.4.4 Les ressources mises en place pour déployer le plan d'action

**Assurer la santé et la sécurité et favoriser la qualité de vie au travail** : la CSSCT <sup>(1)</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.

**Une politique de recrutement qui soutient la stratégie** : Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux *business* pluriannuels. L'investissement que cela représente est validé lors du processus budgétaire annuel. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les *People Reviews*, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte.

**Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du turn-over** : Les équipes RH des trois pays ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur.

**Une gestion des carrières intégrée et dynamique** : En 2024, des *People Reviews* des talents européens ont été réalisées en Italie et en Allemagne, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs concernés. En France, la *People Review* a eu lieu en 2023 et sera renouvelée en 2025.

(1) CSSCT : Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (Commission créée au sein du Comité Social et Économique) CSE.

### 3.3.1.5.2.a Tableau des indicateurs sociaux (S1-6) - Covivio (périmètre historique)

Les informations présentées ci-après se rapportent au périmètre historique Covivio (UES France, Allemagne, Italie)

#### Informations sur les non-salariés

	GRI Standards / EPRA	France	Italie	Allemagne	Groupe
		2024	2024	2024	2024
<b>Effectif non salarié</b>		<b>7</b>	<b>9</b>	<b>88</b>	<b>104</b>
<b>Travailleurs temporaires - Stagiaires (incluant les stages de moins de 20h/semaine)</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>88</b>
Hommes		1	0	50	51
Femmes		1	0	36	37
<b>Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>13</b>
Hommes		0	5	0	5
Femmes		2	4	2	8
<b>Mandataires sociaux</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Hommes		3	0	0	3
Femmes		0	0	0	0

#### Informations sur les effectifs

	GRI Standards / EPRA	France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
<b>Effectif total reporté par genre</b>	<b>Nombre d'employés (CAP inclus)</b>	303	303	101	105	632	605	1036	1013
	Hommes	128	125	52	53	333	318	513	496
	Femmes	175	178	49	52	299	287	523	517
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>	<b>CDI</b>	<b>274</b>	<b>267</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>592</b>	<b>576</b>	<b>966</b>	<b>941</b>
	Hommes	118	115	52	50	316	303	486	468
	Femmes	156	152	48	48	276	273	480	473
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>	<b>CDD</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>33</b>
	Hommes	1	2	0	3	7	6	8	11
	Femmes	1	6	1	4	17	12	19	22
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>	<b>CAP</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>43</b>	<b>39</b>
	Hommes	9	8	0	0	10	9	19	17
	Femmes	18	20	0	0	6	2	24	22
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>	<b>Site 1 (Paris/ Milan/ Oberhausen)</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>611</b>	<b>616</b>
	Hommes	98	96	14	16	176	176	288	288
	Femmes	129	131	26	28	168	169	323	328
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>	<b>Site 2 (Metz/ Rome/ Berlin)</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>234</b>	<b>204</b>	<b>353</b>	<b>323</b>
	Hommes	23	23	38	37	130	115	191	175
	Femmes	35	35	23	24	104	89	162	148
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>	<b>Autres localisations</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>72</b>	<b>74</b>
	Hommes	7	6	0	0	27	27	34	33
	Femmes	11	12	0	0	27	29	38	41
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>	<b>Temps plein</b>	<b>285</b>	<b>288</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>531</b>	<b>505</b>	<b>913</b>	<b>893</b>
	Hommes	124	121	52	53	321	310	497	484
	Femmes	161	167	45	47	210	195	416	409
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>	<b>Temps partiel</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>123</b>	<b>120</b>
	Hommes	4	4	0	0	12	8	16	12
	Femmes	14	11	4	5	89	92	107	108
<b>Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre</b>	<b>Manager</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>174</b>	<b>161</b>
	Hommes	39	35	5	5	57	57	101	97
	Femmes	38	36	5	5	30	23	73	64
<b>Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre</b>	<b>Non Manager</b>	<b>226</b>	<b>232</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>545</b>	<b>525</b>	<b>862</b>	<b>852</b>
	Hommes	89	90	47	48	276	261	412	399
	Femmes	137	142	44	47	269	264	450	453
<b>Effectif total reporté par tranche d'âge</b>	Moins de 30 ans	65	73	6	8	101	86	172	167
	30-50 ans	149	143	68	59	339	327	556	529
	Plus de 50 ans	89	87	27	38	192	192	308	317

GRI Standards / EPRA	France		Italie		Allemagne		Groupe			
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024		
	Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	<b>Total des départs CDI + CDD</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>67</b>	<b>133</b>	<b>107</b>
dont CDD		8,8 %	9,1 %	12,5 %	14,3 %	20,9 %	13,4 %	17,3 %	12,1 %	
<b>Turnover CDI + CDD</b>		<b>11,0 %</b>	<b>12,0 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>10,8 %</b>	
<b>Turnover CDI</b>		<b>10,9 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>12,1 %</b>	<b>9,8 %</b>	<b>13,6 %</b>	<b>9,7 %</b>	
Hommes		6,0 %	4,7 %	2,0 %	5,0 %	6,5 %	5,1 %	5,9 %	5,0 %	
Femmes		4,9 %	6,2 %	5,0 %	1,0 %	5,5 %	4,7 %	5,3 %	4,8 %	
Moins de 30 ans		5,3 %	0,7 %	0,0 %	2,0 %	1,3 %	1,9 %	2,3 %	1,6 %	
30-50 ans		2,5 %	6,9 %	5,0 %	4,0 %	6,4 %	4,4 %	5,1 %	5,1 %	
Plus de 50 ans		3,2 %	3,3 %	2,0 %	0,0 %	4,4 %	3,5 %	3,8 %	3,1 %	
<b>401-1</b>		<b>Total des entrées</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	dont CDD	61,5 %	59,3 %	20,0 %	63,6 %	16,4 %	13,8 %	34,6 %	39,1 %	
	<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>	
	<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>	
	Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %	
	Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %	
	Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %	
	30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %	
	Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %	
	<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>
	Répartition des effectifs du top management (membres des CODIR locaux)	dont CDD	61,5 %	59,3 %	20,0 %	63,6 %	16,4 %	13,8 %	34,6 %	39,1 %
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>		<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>	
<b>Taux de recrutement CDI</b>		<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>	
Hommes		3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %	
Femmes		3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %	
Moins de 30 ans		2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %	
30-50 ans		3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %	
Plus de 50 ans		0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %	
<b>Emp-Turnover</b>		<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>		<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>	
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>12,9 %</b>		
<b>Taux de recrutement CDI</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8,1 %</b>		
Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %		
Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %		
Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %		
30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %		
Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %		
<b>Emp-Turnover</b>	<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	
<b>Taux de recrutement CDI + CDD</b>	<b>18,1 %</b>									

## Indicateurs liés à l'accidentologie

GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
		<b>Total</b>	<b>2,7 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,1 %</b>	<b>3,5 %</b>
<b>Taux d'absentéisme reporté par genre</b>	Hommes	1,1 %	1,1 %	0,9 %	0,9 %	4,0 %	3,9 %	3,0 %	2,9 %
	Femmes	3,9 %	4,1 %	2,3 %	2,4 %	4,4 %	4,4 %	4,1 %	4,1 %
<b>Taux de maladies professionnelles reporté par genre</b>	<b>Total</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
	Hommes	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Femmes	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>403-2</b>	<b>Total</b>	<b>1,0 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>1,0 %</b>
	Hommes	0 %	0 %	0 %	0 %	0,9 %	0,9 %	0,6 %	0,6 %
	Femmes	0 %	1,0 %	0 %	0 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	1,1 %
<b>H&amp;S-Emp</b>	<b>Nombre de jours d'absence liés aux accidents du travail</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	<b>65,5</b>	-	<b>65,5</b>
	<b>Taux de fréquence</b>	<b>6,1253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,8100</b>	<b>5,2400</b>	<b>5,2980</b>	<b>3,2075</b>
	<b>Taux de gravité</b>	<b>0,2675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1700</b>	<b>0,0500</b>	<b>0,1800</b>	<b>0,0306</b>
	<b>Nombre de décès</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Informations relatives aux salaires

GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe		
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
<b>Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle</b>	Salaire de base femme (moyenne) (hors CAP et suspension)	62 257 €	62 731 €	56 617 €	57 243 €	52 559 €	54 609 €			
	Salaire de base homme (moyenne) (hors CAP et suspension)	77 760 €	78 981 €	70 394 €	70 288 €	60 452 €	63 201 €			
	<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>- 20 %</b>	<b>- 21 %</b>	<b>- 20 %</b>	<b>- 19 %</b>	<b>- 13 %</b>	<b>- 14 %</b>	<b>- 16 %</b>	<b>- 16 %</b>	
	Salaire de base femme (médiane) (hors CAP et suspension)	49 000 €	51 912 €	43 858 €	45 175 €	51 000 €	52 800 €			
	Salaire de base homme (médiane) (hors CAP et suspension)	62 518 €	65 345 €	60 001 €	60 007 €	56 040 €	58 080 €			
	<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension)</b>	<b>- 22 %</b>	<b>- 21 %</b>	<b>- 27 %</b>	<b>- 25 %</b>	<b>- 9 %</b>	<b>- 9 %</b>	<b>- 14 %</b>	<b>- 14 %</b>	
	<b>405-2</b>	Salaire base femme manager	97 978 €	99 291 €	134 671 €	140 671 €	77 206 €	77 622 €		
		Salaire base homme manager	113 274 €	116 428 €	198 000 €	203 000 €	86 204 €	92 637 €		
		<b>Rapport F/H manager</b>	<b>- 14 %</b>	<b>- 15 %</b>	<b>- 32 %</b>	<b>- 31 %</b>	<b>- 10 %</b>	<b>- 16 %</b>	<b>- 14 %</b>	<b>- 17 %</b>
		Salaire base femme non manager	50 753 €	51 943 €	47 099 €	47 973 €	49 756 €	52 699 €		
Salaire base homme non manager	60 447 €	62 998 €	56 819 €	56 464 €	55 184 €	56 699 €				
<b>Rapport F/H non manager</b>	<b>- 16 %</b>	<b>- 18 %</b>	<b>- 17 %</b>	<b>- 15 %</b>	<b>- 10 %</b>	<b>- 7 %</b>	<b>- 12 %</b>	<b>- 11 %</b>		
<b>Ratio d'équité</b>	Personne la mieux rémunérée	-	797 374 €	-	400 000 €	-	261 576 €	-		
	Salaire moyen (en excluant la personne la mieux rémunérée)	-	93 205 €	-	60 661 €	-	67 810 €	-		
	Salaire médian (en excluant la personne la mieux rémunérée)	-	73 996 €	-	50 285 €	-	59 202 €	-		
	<b>Ratio de fonds propres - moyenne</b>	-	<b>8,56</b>	-	<b>6,59</b>	-	<b>3,86</b>	-	<b>5,48</b>	
	<b>Ratio de fonds propres - médiane</b>	-	<b>10,78</b>	-	<b>7,95</b>	-	<b>4,42</b>	-	<b>6,59</b>	

## Autres indicateurs

GRI Standards / EPRA		France	Italie	Allemagne	Groupe	
		2024	2024	2024	2024	
<b>Pourcentage des salariés couverts par une convention collective</b>	<b>102-41</b>	100 %	100 %	99,5 %	99,7 %	
<b>% des salariés couverts par des représentants du personnel</b>		100 %	41,9 %	90,2 %	88,0 %	
<b>Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre</b>	<b>414-2</b>	<b>Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)</b>	<b>9 %</b>	<b>NC</b>	<b>10 %</b>	9,5 %
		Hommes	3 %	NC	46 %	33 %
		Femmes	6 %	NC	54 %	39 %
		<b>Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)</b>	<b>9 %</b>	<b>NC</b>	<b>100 %</b>	71 %
		Hommes	0 %	NC	19 %	13 %
		Femmes	100 %	NC	81 %	87 %
		<b>Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)</b>	<b>100 %</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>
		Hommes	NA	NC	NC	NC
		Femmes	100 %	NC	NC	NC
		<b>Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)</b>	<b>100 %</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>
		Hommes	NA	NC	NC	NC
		Femmes	100 %	NC	NC	NC
<b>Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST</b>	<b>403-1</b>	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	
<b>Part des activités en conformité avec des principes reconnus en termes de système de management santé et sécurité</b>		<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	
<b>Salariés en situation de handicap</b>		<b>Total</b>	<b>2,0 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,8 %</b>	
<b>Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)</b>	<b>Covivio indicateur</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)</b>	<b>Covivio indicateur</b>	<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	
<b>Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</b>	<b>Covivio indicateur</b>	<b>Total</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3,3 %</b>	
<b>Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)</b>	<b>Covivio indicateur</b>	<b>Total</b>	<b>2,0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0,3 %</b>	
				<b>0,8 %</b>		

### Informations contextuelles nécessaires à la compréhension des données

L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2023 (-2,2%), avec au total 1 013 collaborateurs au 31 décembre 2024, contre 1 036 à fin 2023. En 2024, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une faible part des effectifs (2,6% au 31 décembre). En Italie, la part des CDD est plus importante (6% à fin 2024), le recours à ce type de contrat ayant vocation à identifier la pérennité des besoins, dans un contexte immobilier incertain. En

Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2023 (3% de l'effectif au 31/12/2023 contre 3,8% fin 2023). La part des CDI se stabilise ainsi à un haut niveau (92,8% de l'effectif total à fin 2024), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du Groupe.

### 3.3.1.5.2.b Tableau des indicateurs sociaux (S1-6) - Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

Les indicateurs présentés ci-dessous se rapportent aux hôtels en gestion de Covivio Hotels. L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels.

		Covivio Hotels				
		2024				
<b>Effectif non-salarié</b>	<b>Nombre d'effectif non-salarié</b>	<b>324</b>				
	<b>Stagiaires</b>	<b>36</b>				
	Hommes	16				
	Femmes	20				
	<b>Contrats à heures non garanties</b>	<b>118</b>				
	Hommes	58				
	Femmes	60				
	<b>Intérimaires</b>	<b>167</b>				
	Hommes	86				
	Femmes	81				
	<b>Directeurs exécutifs</b>	<b>3</b>				

Informations sur les effectifs	GRI Standards/ EPRA	WIZU		Autres Gestionnaires		Covivio hotels		Taux de couverture
		2023	2024	2024	2024	%		
<b>Effectif total reporté par genre</b>	<b>Nombre d'employés (CAP Inclus)</b>	583	583	986	1569		100 %	
	Hommes	306	297	463	760	48 %	100 %	
	Femmes	277	286	524	810	52 %	100 %	
<b>Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre</b>	<b>CDI</b>	<b>516</b>	<b>525</b>	<b>627</b>	<b>1152</b>	<b>73 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	282	278	297	575	50 %	100 %	
	Femmes	234	247	330	577	50 %	100 %	
	<b>CDD</b>	<b>34</b>	<b>23</b>	<b>117</b>	<b>140</b>	<b>9 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	13	8	61	69	49 %	100 %	
	Femmes	21	15	56	71	51 %	100 %	
	<b>Minijobs (Allemagne)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>5 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	0	0	38	38	45 %	100 %	
	Femmes	0	0	46	46	55 %	100 %	
	<b>CAP</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>158</b>	<b>193</b>	<b>12 %</b>	<b>100 %</b>	
Hommes	11	11	66	77	40 %	100 %		
Femmes	22	24	92	116	60 %	100 %		
<b>Effectif total reporté par zone géographique</b>	<b>France</b>	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>0</b>	<b>508</b>	<b>32 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	271	262	0	262	52 %	100 %	
	Femmes	237	246	0	246	48 %	100 %	
	<b>Belgique</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>139</b>	<b>214</b>	<b>14 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	35	35	84	119	56 %	100 %	
	Femmes	40	40	56	96	45 %	100 %	
	<b>Allemagne</b>	-	-	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>48 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	-	-	333	333	44 %	100 %	
	Femmes	-	-	417	417	56 %	100 %	
	<b>Irlande</b>	-	-	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>6 %</b>	<b>100 %</b>	
Hommes	-	-	46	46	47 %	100 %		
Femmes	-	-	51	51	53 %	100 %		
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par genre</b>	<b>Temps plein</b>	<b>537</b>	<b>536</b>	<b>758</b>	<b>1294</b>	<b>82 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	296	284	381	665	51 %	100 %	
	Femmes	241	252	377	629	49 %	100 %	
	<b>Temps partiel</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>228</b>	<b>275</b>	<b>18 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	10	13	91	104	38 %	100 %	
Femmes	36	34	137	171	62 %	100 %		
<b>Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre</b>	<b>Manager</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>124</b>	<b>194</b>	<b>12 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	49	48	64	112	58 %	100 %	
	Femmes	27	22	60	82	42 %	100 %	
	<b>Non Manager</b>	<b>507</b>	<b>513</b>	<b>862</b>	<b>1375</b>	<b>88 %</b>	<b>100 %</b>	
	Hommes	259	249	417	666	48 %	100 %	
Femmes	248	264	445	709	52 %	100 %		
<b>Effectif total reporté par tranche d'âge</b>	Moins de 30 ans	203	202	408	610	39 %	100 %	
	30-50 ans	261	257	360	617	39 %	100 %	
	Plus de 50 ans	119	124	221	345	22 %	100 %	

Informations sur les effectifs	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Autres Gestionnaires		Covivio hotels		Taux de couverture
		2023	2024	2024	2024	%		
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Emp-Turnover 401-1	<b>Total des départs</b>	-	<b>266</b>	<b>274</b>	<b>540</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>
		dont CDD	-	33,8 %	-	160	30 %	100 %
		<b>Turnover CDI + CDD</b>	-	<b>34,1 %</b>	-	-	<b>33 %</b>	<b>100 %</b>
		<b>Turnover CDI</b>	-	<b>45,6 %</b>	-	-	<b>34 %</b>	<b>100 %</b>
		Hommes	-	150	-	285	28 %	100 %
		Femmes	-	116	-	255	25 %	100 %
		Moins de 30 ans	-	149	-	287	28 %	100 %
		30-50 ans	-	92	-	200	19 %	100 %
		Plus de 50 ans	-	25	-	53	5 %	100 %
		Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	<b>Total des entrées</b>	-	<b>270</b>	<b>295</b>	<b>565</b>
dont CDD	-			33,0 %	-	283	50 %	100 %
<b>Taux de recrutement CDI</b>	-			<b>35,1 %</b>	-	-	<b>24 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Taux de recrutement CDI+ CDD</b>	-			<b>53,1 %</b>	-	-	<b>36 %</b>	<b>100 %</b>
Hommes	-			152	-	297	29 %	100 %
Femmes	-			118	-	268	26 %	100 %
Moins de 30 ans	-			166	-	344	33 %	100 %
30-50 ans	-			79	-	169	16 %	100 %
Plus de 50 ans	-			25	-	52	5 %	100 %

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Covivio Hotels (yc. WIZIU)		Taux de couverture
		2024	2024	2024	2024	
% du personnel qui a reçu une formation		<b>Total</b>	<b>419</b>	<b>1 456</b>	<b>100 %</b>	
		<b>Taux de formation</b>	<b>82 %</b>	<b>93 %</b>	<b>100 %</b>	
		Hommes	222	706	100 %	
		Femmes	197	748	100 %	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	Emp-Training 404-1	<b>Total heures de formations par salarié</b>	<b>8,9</b>	<b>17,4</b>	<b>83 %</b>	
		Hommes	9,5	16,9	83 %	
		Femmes	8,2	17,8	83 %	
		Managers	10,8	11,8	83 %	
		Non Managers	8,9	22,3	83 %	
% de la masse salariale consacrée à la formation		<b>Total</b>	<b>0,9 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>71 %</b>	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	Emp-Dev 404-3	<b>Total</b>	<b>96,5 %</b>	<b>77,4 %</b>	<b>100 %</b>	
		Hommes	96,8 %	79 %	100 %	
		Femmes	96,3 %	76 %	100 %	

Indicateurs liés à l'accidentologie	GRI Standards/ EPRA	WIZIU		Covivio Hotels (y compris WIZIU)		Taux de couverture
		2024	2024	2024	2024	
Taux d'absentéisme reporté par genre		<b>Total</b>	<b>8,3 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>100 %</b>	
		Hommes	9,9 %	6,7 %	100 %	
		Femmes	6,7 %	6,2 %	100 %	
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	H&S-Emp 403-2	<b>Total</b>	<b>0,4 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>100 %</b>	
		Hommes	0 %	0 %	100 %	
		Femmes	1 %	0,3 %	100 %	
		<b>Total</b>	<b>15,9 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>100 %</b>	
		Hommes	14,3 %	10,4 %	100 %	
Taux d'accident du travail reporté par genre		Femmes	17,7 %	12,8 %	100 %	
		<b>Taux de fréquence</b>	<b>60,17</b>	-	-	
		<b>Taux de gravité</b>	<b>2,52</b>	-	-	
		<b>Nombre de décès</b>	<b>0</b>	0	100 %	

Informations relatives aux salaires	GRI Standards/ EPRA	Covivio Hotels ( y compris WiZiU)		
		2024	Taux de couverture	
<b>Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle</b>	Diversity-Pay  405-2	<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension) moyenne</b>	- 6 %	100 %
		<b>Rapport F/H (hors CAP et suspension) médiane</b>	- 7 %	53 %
		<b>Rapport F/H manager</b>	- 8 %	96 %
		<b>Rapport F/H non-manager</b>	- 7 %	96 %
<b>Ratio d'équité</b>		<b>Ratio d'équité – Moyenne</b>	0,54	53 %
		<b>Ratio d'équité – Médian</b>	0,51	53 %

Autres indicateurs	GRI Standards/ EPRA	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)		
		2024	2024	Taux de couverture	
<b>% des salariés couverts par une convention collective</b>	102-41	100 %	89%	95,2 %	
<b>% des salariés couverts par des représentants du personnel</b>		100 %	82,4 %	89,2 %	
<b>Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST</b>	403-1	<b>Total</b>	100 %	67,1 %	100 %
<b>Part des activités en conformité avec des principes reconnus en termes de système de management santé et sécurité</b>		<b>Total</b>	0 %	0 %	52,2 %
<b>Salariés en situation de handicap</b>		<b>Total</b>	2,2 %	1,3 %	100 %
<b>Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)</b>	Covivio indicator			1	1
<b>Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination</b>			0	0	94 %

Au 31 décembre 2024, Covivio Hotels comptait 19 collaborateurs (8 femmes, 11 hommes), tous à temps plein, dont 18 en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels est incluse au chapitre 3.3 du document d'enregistrement universel de Covivio dans le reporting de l'UES France. Sur ce périmètre, le taux de formation s'élevait en 2024 à 94 % avec un nombre moyen d'heures de formation de 12h par collaborateur formé et la part de la masse salariale accordée à la formation était de 3 %. Par ailleurs, 100 % des salariés sont couverts par des accords collectifs et un comité santé/sécurité. Le taux d'accidents du travail pour l'UES est de 1 % tandis que le taux d'absentéisme est de 2,8 %. Enfin, le turnover des départs atteint 10,9 % et le taux de recrutement est à 8,8 % à fin 2024 en raison du dynamisme du marché du travail.

### Opération de remembrement avec Accorinvest

Début décembre 2024, Covivio Hotels et AccorInvest ont annoncé la finalisation de l'opération de remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce de leurs hôtels. Sur les 43 hôtels concernés, 14 établissements seront directement gérés par la plateforme opérationnelle WiZiU. Parmi ces 43 fonds de commerce, 19 sont mis en équivalence.

La migration des données RH ayant débuté seulement en décembre (à la finalisation de l'opération), seules les principales données sont disponibles pour ce rapport : 613 salariés : 56 % femmes, 44 % hommes // 91 % en CDI, 4 % CDD, 5 % apprentissage, <1 % stagiaires.

L'intégration des salariés par les différentes entités reprenant la gestion des ressources humaines liée aux hôtels de ce portefeuille étant en cours à la fin de l'exercice, ils ne sont pas intégrés aux tableaux de reportings sociaux.

### 3.3.1.5.3 Salaire décent (S1-10)

Avec une rémunération moyenne de 69 645 € en 2024 au niveau de l'UES de Covivio, l'entreprise a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire décent à chaque salarié.

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Tous les salariés de Covivio perçoivent un salaire décent. Covivio, à travers sa politique Sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité.

### 3.3.1.5.4 Couverture santé et chômage des salariés (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et ses filiales sont couverts, dans le cadre de programmes publics obligatoires et de prestations proposées et cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus dues à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite, ainsi que par une ouverture permettant le financement des dépenses de santé.

En France, les salariés directs de Covivio bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par l'entreprise 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. L'indemnisation des arrêts maladie peut aller jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

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, financé par l'employeur. La durée d'indemnisation en cas de maladie est de 18 mois maximum sur une période de trois ans.

Enfin, en Italie, la rémunération en cas de maladie est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, et peut être prolongée en cas de maladie grave.

#### Focus Couverture chômage

Les cotisations dédiées au régime d'assurance chômage sont :

- versées à parts égales par l'employeur et le salarié en Allemagne ;
- par l'employeur seul en France et en Italie.

#### Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

« Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou lors du changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. »

### 3.3.1.5.5 Équilibre vie professionnelle vie privée (congés) (S1-15)

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. Ils concernent 100 % de l'effectif salarié et non salarié.

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

### 3.3.1.5.6 Incidents/plaintes liés au travail et au respect des droits de l'Homme au sein de son propre personnel (S1-17)

	Nombre en 2023	Nombre en 2024	Observations
Nombre total d'incidents de discrimination, y compris de harcèlement, signalés au cours de la période de référence	0	0	1 enquête en cours
Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux salariés de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations (y compris les mécanismes de réclamation) et, le cas échéant, auprès des points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	0	0	
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0	0	

En 2024, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, ni sur la plateforme externalisée *Whistleblowing*, 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.

Aucune plainte n'ayant été déposée en 2024, Covivio n'a pas eu à payer d'amendes, de pénalités ou des dommages-intérêts résultant des incidents et des plaintes. Dans le cadre de la rupture d'un contrat de travail, une requête a été déposée fin 2024 auprès du conseil des prud'hommes de Paris (CPH) à l'encontre de la société Covivio Hôtels, en vue de faire reconnaître la rupture aux torts de l'employeur pour manquement à son obligation de sécurité. Le dossier est en cours et la société répondra des accusations, qu'elle conteste, devant la juridiction prud'homale.

En 2024, Covivio n'a pas eu de remontées d'incidents graves en matière de Droits de l'Homme liés à sa main-d'œuvre. Il n'y a pas eu non plus d'amendes, de pénalités ou de réparations à payer

sur l'exercice 2024.

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 Humains. 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).

### 3.3.1.5.7 Exigence de données complémentaires CSRD (S6 à S16)

(S1-6)	<b>Méthodes et hypothèses utilisées pour compiler les données</b>	La définition du périmètre des indicateurs, de la méthodologie utilisée pour les consolider est indiquée dans le protocole de reporting des indicateurs sociaux. Ce dernier est consultable directement sur le site Internet de Covivio.
(S1-7)	<b>Effectifs non-salariés</b>	Les explications sur les périmètres, les méthodes et les hypothèses utilisées pour compiler les données RH, sont disponibles dans le protocole de reporting social de Covivio, directement accessible dans son site Internet.
(S1-8)	<b>Pourcentage global de salariés couverts au niveau de l'établissement par des représentants des travailleurs</b>	En Allemagne, France et Italie, 100 % des salariés directs bénéficient d'une représentation par des élus du personnel. S'agissant des hôtels, la représentation s'opère à plusieurs niveaux : siège/structure d'investissement et d'asset management dans les hôtels loués auprès d'enseignes : Covivio ne gère pas le personnel et sa représentation est organisée par l'exploitant
(S1-8)	<b>Accord de représentation des travailleurs par un Comité d'Entreprise européen (CEE)</b>	Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance
(S1-9)	<b>Répartition par sexe du top management/cadres supérieur</b>	Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX). Le taux de féminisation est de 41 %.
(S1-14)	<b>Couverture Santé et Sécurité de salariés</b>	Pourcentage de son personnel qui est couvert par le système de gestion de la santé et de la sécurité de l'entreprise : UES Covivio France (dont salariés Covivio Hôtels) : 100 % périmètre Wellio : 100 % périmètre murs et fonds de Covivio Hôtels : 100 %

### 3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif. La performance de Covivio et de ses immeubles est en effet tributaire de celles de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio influe sur et interagit avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

#### 3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

##### 3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse a pu être nourrie de la cartographie des risques RSE liées aux achats réalisés en 2020 (cf. focus ci-dessous). Deux familles principales peuvent ainsi être identifiées :

- **En amont** : les travailleurs pris en compte sont en particulier les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles : personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers...
- **En aval** : les personnes travaillant à l'exploitation des immeubles loués : *facility managers*, personnels des sociétés

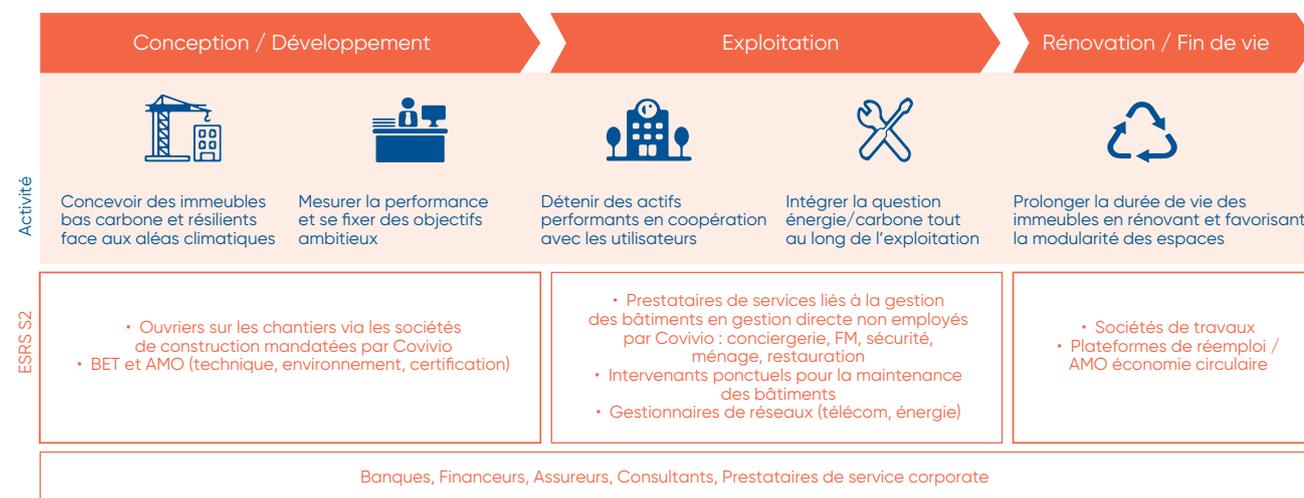
de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges... il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre.

Ces deux familles présentent ainsi des impacts et risques plus élevés dans la mesure où :

- le type d'emploi inclus dans ces familles présente des risques Santé – Sécurité et Droits Humains plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie ;
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution des travaux ou des services visés).

La cotation des IRO sur cet ESRS s'est donc faite au regard de ces éléments.

#### Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres travailleurs de la chaîne de valeur ont été identifiés avec des enjeux qui apparaissent moins matériels pour le Groupe, principalement compte tenu du fait que les autres familles de métiers se situent davantage hors site Covivio. Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières ;
- des fabricants de technologies énergétiques ;

- des fabricants de composants électroniques ;
- des fabricants de meubles et des grossistes en équipements.

L'influence du Groupe est en ce cas plus limitée, mais ces prestations sont toutefois couvertes par la politique Achats Responsables. Il en est de même pour les travailleurs des entreprises intervenant auprès de Covivio dans sa sphère *corporate*, pour les directions juridiques, communication/événementiel, RH, finance, etc. La politique d'Achats Responsables est présentée à la section 3.3.2.2.1.

### Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

### Méthodologie

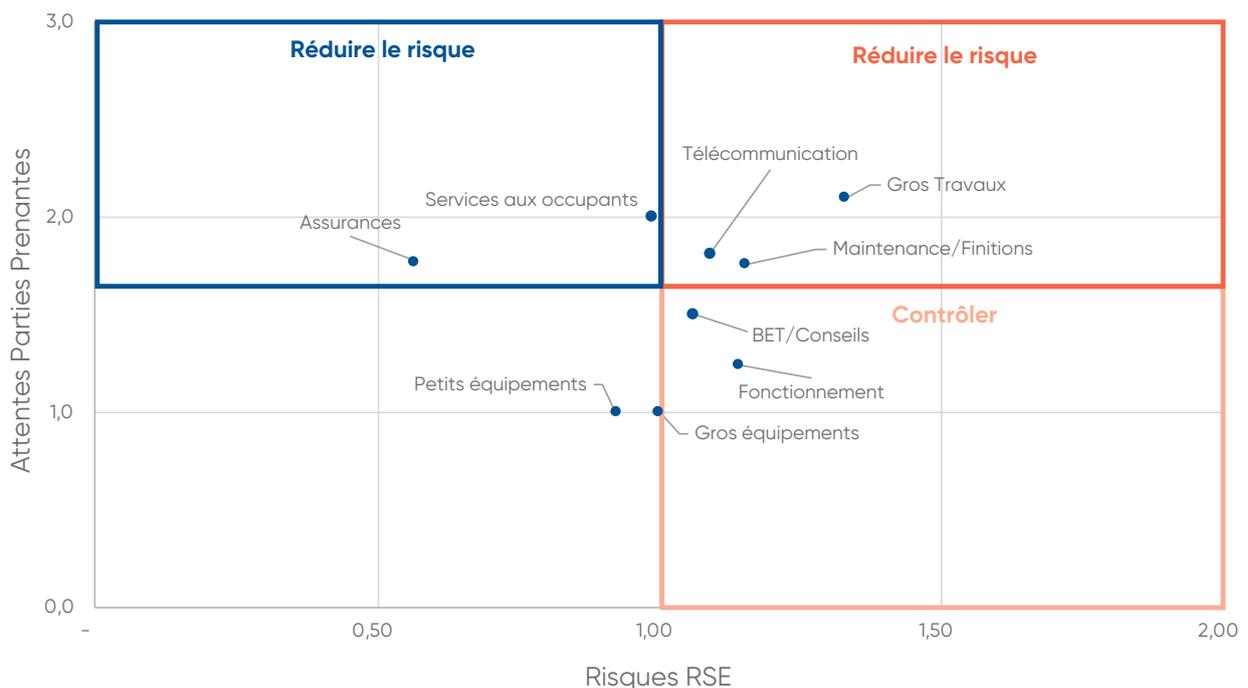
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

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

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

**Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes**



### 3.3.2.1.2 Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Les activités de Covivio s'exercent dans des pays bénéficiant de niveaux de protection sociale élevés et bannissant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia <sup>(1)</sup>. Covivio rappelle ces principes et son engagement à respecter les Conventions internationales en la matière dans ses différentes publications, et notamment dans sa Charte Achats Responsables.

- Pour plus d'informations sur la politique de Droits Humains : section 3.3.2.2.2.

### 3.3.2.1.3 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

L'analyse de double matérialité menée en 2023/2024 a abouti à l'identification d'impacts et de risques actuels ou potentiels concernant ces catégories de travailleurs.

ESRS S2 – CONDITIONS DE TRAVAIL ET RESPECT DES DROITS HUMAINS SUR LA CHAÎNE DE VALEUR		
	Travaux	Exploitation
<b>Description et mots clés</b>	Bien-être au travail/Qualité de vie au travail Respect du dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail Formations	
<b>Principaux impacts</b>	Impact maximal sur le bien-être et la santé/sécurité des personnes sur les chantiers Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)	Aspects santé-sécurité dans les immeubles Covivio Sujet Droits Humains, notamment sur les types d'emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Amont, opérations directes et aval	
<b>Principaux risques</b>	Risque pénal limité, car la responsabilité pénale relève du constructeur. Risque réputationnel fort, en cas d'accident sur un des chantiers. 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. Difficulté de recrutement sur le secteur de la construction. Charge de reporting importante à l'échelle du chantier.	Risque réputationnel Risque pénal en cas de discrimination ou de manquement à des Droits Humains
<b>Principales opportunités</b>	Relation de confiance avec les fournisseurs Attractivité de la marque Réputation	
<b>Matérialité</b>	Matériel	

Les politiques mises en œuvre pour gérer ces impacts négatifs sont détaillées plus bas. Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.5.2).

Certains travailleurs exercent leur profession dans des activités qui peuvent être considérées comme présentant davantage de risques : travaux de couverture, de réalisation de façade, de surélévation d'immeuble, d'électricité, de démolition... Les contrats souscrits par Covivio auprès des entreprises de travaux encadrent les conditions de sécurité des personnels intervenant sur les chantiers, quelque-soit leur taille. En outre, les chantiers sont encadrés de façon à garantir au mieux la sécurité des personnes. Par exemple, en France le coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé, ou CSPS) « est missionné pour prévenir les risques professionnels associés à la coactivité de plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises (dont

Covivio étoffe sa politique achats sur les sujets de la traçabilité des matériaux, où le risque du travail des enfants ou forcé est plus important, pour prévenir ce risque sur l'ensemble de la chaîne de valeur de son activité.

Par ailleurs, Covivio bénéficie pour ses principaux fournisseurs de la veille 360 qui fait partie du dispositif Achats Responsables mis en œuvre avec EcoVadis (section 3.3.2.2.1). Cette veille permet d'être informé de l'actualité des fournisseurs, notamment si, par exemple, un litige lié au travail forcé devait survenir chez un fournisseur.

certaines sous-traitantes) qui interviennent simultanément ou successivement pendant les phases de conception et de réalisation d'un ouvrage. En phase de conception d'un chantier, le CSPS prévoit l'utilisation de moyens communs (infrastructures, moyens logistiques et protections collectives). En phase de réalisation et d'exploitation de l'ouvrage, il s'assure de la prise des mesures de sécurité nécessaires » <sup>(2)</sup>.

La période de crise sanitaire du Covid-19 a montré que des chantiers peuvent être stoppés du jour au lendemain en cas de pandémie. Des risques naturels peuvent également interrompre des chantiers (précipitations exceptionnelles, gel, canicule...), de même que des difficultés d'approvisionnement (matières premières, matériaux, équipements, etc.). Par ailleurs, Covivio n'a pas identifié de risques et opportunités découlant des impacts et des dépendances à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

(1) Classification Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

(2) Définition du CSPS : AFNOR Compétence – <https://competences.afnor.org/metiers/coordonnateur-sps-niv-1-2-3>

### 3.3.2.2 Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

#### 3.3.2.2.1 Politique Achats Responsables

Bénéficier d'une *Supply chain* responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif, tant en termes d'impacts sur la continuité d'activité de Covivio qu'en termes de réputation. La performance de Covivio et de ses immeubles est tributaire de celle de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique.

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables, lui permettant de veiller à :

- sensibiliser ses acheteurs aux Achats Responsables ;
- appliquer un principe de réciprocité envers ses fournisseurs, s'engageant ainsi à respecter les principes énoncés dans cette charte ;
- inciter à l'évaluation des conseils et fournisseurs au regard de critères RSE via l'évaluation EcoVadis lors des appels d'offres, ainsi que lors de la signature de nouveaux contrats ;
- collaborer avec les fournisseurs en faveur du développement durable, via des groupes de travail, en coordination avec des associations, ou via des travaux de R&D partagés ;
- diligenter des enquêtes de probité et de réputation en se réservant la possibilité de mettre fin à toute relation d'affaires avec les fournisseurs dont les comportements ne s'avèreraient pas conformes à l'éthique.

#### Périmètre de la politique Achats Responsables et sa gouvernance

La politique Achats Responsables de Covivio porte sur les fournisseurs et consultants intervenant pour les activités opérationnelles (développement, gestion d'immeubles) ainsi que les activités *corporate* (supports), dans ses pays d'implantation (France, Allemagne, Italie). Les fournisseurs stratégiques sont les partenaires avec des opérations de plus de 200 000€ pour les activités opérationnelles.

Elle est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio. L'avancement de ce déploiement est présenté chaque année au Comité RSE qui s'assure de l'atteinte des objectifs.

La politique Achats Responsables de Covivio est fondée notamment sur sa charte éponyme, laquelle fait expressément référence à plusieurs initiatives internationales. Elle impose aux fournisseurs signataires une réciprocité à l'égard de leur chaîne de valeur en termes de respect des Droits Humains. En signant la charte, les fournisseurs de Covivio s'engagent à contrôler et surveiller leur chaîne de valeur sur ces sujets.

En 2024, le dispositif Achats Responsables a été étendu au périmètre des dépenses *corporate* avec une première étape concernant les dépenses des départements RH, Communication et Juridique.

Pour les hôtels détenus en murs et fonds hors WiZiU, les contrats de gestion intègrent la nécessité de déployer une politique Achats Responsables.

#### Déploiement de la politique Achats Responsables

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de 3 outils (la Charte Achats Responsables, le questionnaire EcoVadis et la clause RSE ; renvoi au 3.3.2.5.1. pour le détail des outils) et permet de satisfaire un certain nombre :

- d'obligations comme celles issues de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;

- d'engagements comme le fait de respecter les principes de responsabilité sociétale définis dans le Pacte Mondial des Nations Unies et les intégrer dans les processus d'achats ;
- de dispositions prévues pour les certifications comme HQE Exploitation, BREEAM In Use ou Green Key.

La Charte des Achats Responsables de Covivio détaille les engagements des fournisseurs sur les Droits Humains :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte » ;
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap...) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. » ;
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap...) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. » ;
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

#### 3.3.2.2.2 Politique Droits Humains

En 2024, Covivio s'est doté d'une politique des Droits Humains, qui s'applique à ses propres salariés ainsi qu'aux travailleurs de la chaîne de valeur, et engage l'entreprise à reconnaître et adhérer aux principes fondamentaux suivants :

- **la Charte Internationale des Droits de l'Homme ;**
- **les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE)** à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises ;
- **les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ;**
- **la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail et les 8 Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) :** liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession ;
- **les dix principes du Pacte Mondial**, dont Covivio est signataire depuis 2011 ;
- **les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU** pour 2030 ;
- **la Charte de la Diversité et ses équivalents en Italie et en Allemagne**, dont Covivio est signataire depuis 2010.

Covivio s'engage notamment à appliquer un traitement équitable entre ses parties prenantes.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'a reçu aucun signalement portant sur un cas de non-respect des Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, de la Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales impliquant des travailleurs de la chaîne de valeur.

De plus, Covivio dispose d'une Charte Éthique qui a pour objectif de définir un ensemble de principes et de règles applicables au Groupe et tient également lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « loi Sapin 2 ». Les parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients...) et plus généralement toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, sont invitées à adhérer aux principes édictés par cette charte.

*Extrait de la Charte Éthique de Covivio : « Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients...) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique. »*

### 3.3.2.2.3 Approche générale en matière d'engagement, de communication et d'actions de remédiation concernant les politiques mises en œuvre

Covivio s'attache à fournir une communication qui se veut la plus transparente possible autour des sujets relevant des Droits Humains. Fin 2024, Covivio a exprimé sa [Politique des Droits Humains](#) dans un document consultable sur son site Internet. De même, sa [Charte Éthique](#) y est accessible.

#### Déploiement Politique Droits Humains

Covivio utilise différents outils afin de s'assurer et d'évaluer l'engagement de ses fournisseurs et consultants sur le respect des Droits Humains. Pour aller plus loin dans sa démarche, à partir de 2025, les contrats de travaux vont progressivement comporter des clauses spécifiques aux Droits Humains : « *Le Maître d'Ouvrage est soucieux du respect par l'Entreprise des termes de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur le devoir de vigilance des entreprises en matière de durabilité, en attente de sa transposition en droit interne. Ainsi, l'Entreprise s'engage à faire le nécessaire pour remédier aux incidences négatives sur les droits de l'Homme et aux incidences négatives sur l'environnement, qu'elles soient réelles ou potentielles, en ce qui concerne ses propres activités, les activités de ses filiales et les opérations réalisées par ses partenaires commerciaux dans ses chaînes d'activités. À cet effet, l'Entreprise reconnaît sa responsabilité dans l'exercice de son devoir de vigilance en matière de droits de l'homme en recensant, prévenant et atténuant les effets néfastes que pourraient avoir ses activités sur les droits de l'homme et en rendant compte de la manière dont il remédie auxdits effets. L'Entreprise devra éviter d'enfreindre les droits de l'Homme et remédier aux incidences négatives sur les droits de l'Homme qu'elle aurait pu causer, auxquelles elle aurait contribué ou auxquelles elle serait liée par ses propres activités et celles de ses filiales et par l'intermédiaire de ses relations commerciales directes et indirectes.* »

Des clauses dédiées figurent également dans la Charte des Achats Responsables. L'évaluation réalisée par EcoVadis permet aussi de s'assurer de l'engagement des fournisseurs, en sachant que les Droits Humains ont un poids significatif dans cette évaluation.

Dans le cadre de sa politique Achats Responsables, Covivio prévoit, à partir de 2025, de travailler à l'intensification du dialogue et de la sensibilisation des fournisseurs à l'égard des enjeux RSE et éthiques.

#### Mesures visant à aider ou à remédier à des impacts sur les Droits de l'Homme

Des mesures de préventions sont mises en œuvre auprès des partenaires de Covivio travaillant sur ses chantiers afin de s'assurer de la protection des Droits Humains. Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio bénéficie d'un suivi de l'accidentologie. Celui-ci est géré par le coordinateur SST (Santé-Sécurité au travail) et publié dans son Rapport annuel de performance durable. De plus, pour chaque chantier, un coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé) est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations.

Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une liste des travailleurs étrangers et la preuve de leurs situations régulières. Pour cela une vérification systématique des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) est réalisée à chaque chantier.

Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc.

Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats Covivio, ses acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables. La Charte Achats Responsables porte en elle un certain nombre d'explications et les attentes de Covivio. En outre, la politique Achats Responsables est rappelée via une clause RSE. La Charte Achats Responsables est utilisée par les équipes allemandes, françaises et italiennes, pour les trois activités : Bureaux, Hôtels, Résidentiel.

### 3.3.2.3 Processus de dialogue (S2-2)

#### Engagement parties prenantes

La clause type et la Charte Achats Responsables incitent les fournisseurs (et donc leurs salariés) à exprimer auprès de Covivio toutes suggestions susceptibles d'avoir un impact positif quant à sa trajectoire carbone, des réductions de consommation d'énergie ou d'eau, ou plus largement une réduction de son empreinte environnementale ou une intensification de ses actions en matière sociétale.

L'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur est réalisé par les représentants légaux des sociétés employant les travailleurs de la chaîne de valeur. L'engagement est pris principalement au moment de la rédaction du contrat et en période d'appel d'offres afin de s'assurer de la prise en compte des politiques du Groupe. Une fois le contrat signé, la fréquence des échanges dépend de la nature du travail demandé et ne donne pas lieu à un suivi quantifiable consolidé (statistiques ou autre) compte tenu du très grand nombre de fournisseurs. L'interlocuteur responsable de la gestion du projet côté Covivio est en charge du suivi de l'engagement des fournisseurs et reporte directement à sa chaîne de responsabilité hiérarchique dans le cadre de ses missions.

Covivio ne donne pas directement d'ordres ou d'instructions aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs) de ses chantiers. Néanmoins, en tant que maître d'œuvre, ses contrats indiquent le niveau d'engagement qu'il attend de la part de ses fournisseurs vis-à-vis de leurs salariés. Les mesures prises par Covivio sur ses chantiers sont présentées à la section 3.3.2.3.

S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les chartes chantier à faibles nuisances. Par exemple : « si des minorités étrangères travaillent sur le site, les panneaux, notices et livrets sont édités dans les langues de ces minorités ».

La délégation de pouvoirs confie la responsabilité au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente, le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au Maître d'Ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

### 3.3.2.4 Système d'alerte (S2-3)

Un système d'alerte est à la disposition de l'ensemble des collaborateurs de Covivio et de leurs parties prenantes afin de signaler des incidents avérés ou potentiels concernant :

- tout comportement de fraude, de corruption ou de trafic d'influence ;
- tout cas de discrimination ou de harcèlement moral ou sexuel ;
- tout fait impliquant un danger pour la vie et la santé d'un collaborateur ;
- tout agissement contraire à la Charte Éthique de Covivio.

L'alerte peut porter sur des informations concernant des faits qui se sont produits ou sont fortement susceptibles de se produire. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ce dispositif est public : il est présent sur le site Internet de Covivio. [Lien procédure d'alerte Covivio](#) (ESRS G1, section 3.4.2.4)

Covivio n'a pas encore mis en place un dispositif d'évaluation des besoins ou préoccupations des parties prenantes. En particulier, Covivio n'a pas mené d'enquête sur le niveau de confiance des travailleurs de ses fournisseurs au sein de la chaîne de valeur envers le système d'alerte. Néanmoins, les équipes de Covivio sont en relation permanente avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles, ce qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration. Cela qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration des conditions de travail des salariés des fournisseurs.

### 3.3.2.5 Actions et objectifs (S2-4)

Covivio effectue une veille 360° sur les risques réputationnels de ses fournisseurs, notamment en termes d'intégrité et de probité.

#### 3.3.2.5.1 Plan d'action

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait 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 étaient effectués 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 ayant déjà évalué plus de 100 000 entreprises à travers le monde.

#### Une politique Achats Responsables, trois outils

- La Charte Achats Responsables de Covivio promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio. Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses 11 principes RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD de l'ONU pour 2030.
- L'évaluation des fournisseurs est réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis, laquelle couvre 21 critères autour de 4 piliers suivants : environnement, social et Droits Humains, éthique et Achats Responsables. Sont visés, les commandes de plus de 200 K€ HT pour les dépenses du périmètre « immobilier » (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.) et 50 K€ HT sur les périmètres « non immobiliers » ou *corporate* (achats réalisés par les services supports et par Wellio). Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndicats de copropriété et les notaires. L'analyse indique les forces et faiblesses des fournisseurs notés, propose des axes d'amélioration en matière RSE et offre également la possibilité de suivre des webinaires de formation sur les sujets RSE.
- Une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs est mise en place 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, l'efficacité énergétique et respect des consignes de température, l'assistance dans les études énergétiques et microbiologiques etc.. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilier bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. 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 des évaluations montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes. Il apparaît que plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte avec maturité. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et obtiennent davantage de labels/certifications, quand les petites entreprises agissent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment QVT, sont globalement pris en compte par les entreprises de toutes tailles, les actions sociétales un peu moins. Il existe aussi beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la *Supply chain* responsable, sont prises en compte.

À fin 2024, au terme d'une troisième année de déploiement progressif, 232 fournisseurs français/allemands/italiens ont été évalués par EcoVadis, auxquels s'ajoutent 21 fournisseurs internationaux (multinationales). Les résultats font ressortir une note moyenne de 64,2/100 sur les 253 fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis se situe à 47,6/100 (en progression par rapport à la note de 46/100 l'an dernier). La moyenne des fournisseurs de Covivio pour l'activité de construction est de 62,7/100, bien au-dessus de la moyenne EcoVadis pour ce secteur (57,3). En 2024, Covivio a travaillé avec 187 fournisseurs stratégiques, avec un chiffre d'affaire supérieur à 200 000 € (en montant initial lors des appels d'offre en montant glissant pour les autres opérations). Sur les 187 fournisseurs stratégiques, 88 sont notés par EcoVadis.

Globalement, à la fin 2024, les dépenses couvertes par la notation EcoVadis sont de :

- 50 % pour le périmètre *corporate* qui représente les achats liés aux fonctions support ;
- 75 % pour les dépenses du développement tertiaire et résidentiel.

A noter que six des dix fournisseurs les plus importants de l'activité développement sont notés par EcoVadis. Ces six entreprises représentent 70 % des dépenses du développement en 2024.

Enfin, concernant les achats liés à l'exploitation, 43 % sont couverts par la notation EcoVadis. En somme, 61 % des dépenses en France sont couvertes par la notation EcoVadis.

Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

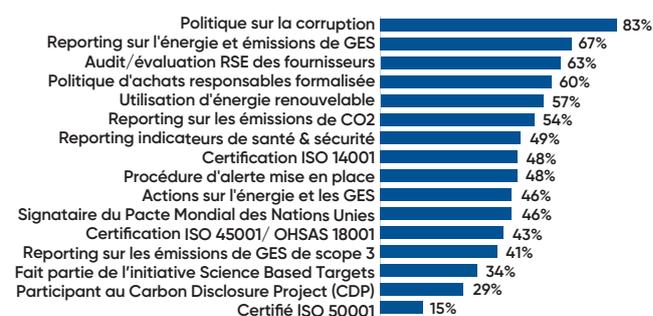
En 2024, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs :

- 83 % des fournisseurs ont formalisé une politique sur la corruption (en hausse de 1 % depuis 2023), 48 % d'entre eux ont mis en place une procédure d'alerte, et près de la moitié reportent sur les indicateurs de santé et de sécurité (en hausse de 35 %).
- Le nombre de fournisseurs recourant à de l'énergie renouvelable a augmenté de 50 % (moyenne de tous les secteurs) pour atteindre 57 % des fournisseurs. Il est à noter que le nombre de fournisseurs menant des actions sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a baissé de 27 %. Néanmoins, la dynamique reste forte pour le secteur de la construction, qui lui progresse de 19 % pour les actions sur l'énergie et les GES et de 31 % sur les reportings sur l'énergie et les émissions de GES. Le risque environnemental, identifié dans la cartographie des risques, est désormais au cœur des actions RSE des fournisseurs du secteur de la construction.
- 63 % des fournisseurs de Covivio mettent en place des audits ou évaluations sur les sujets RSE de leurs fournisseurs afin d'éviter tout risque environnemental et social.

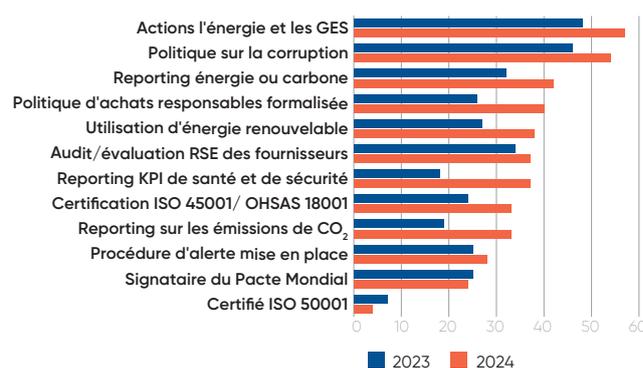
- L'engagement se renforce avec l'augmentation des formalisations de politique Achats Responsables. 60 % des fournisseurs de Covivio évalués par EcoVadis ont une politique d'Achats Responsables formalisée (58 % pour le secteur de la construction). Ceci constitue une progression de 28 % en un an.
- Le poids des fournisseurs signataires du Pacte Mondial se stabilise à 46 % (35 % pour la construction).

La plateforme développée par EcoVadis permet de caractériser les performances par entreprise, par taille d'entreprises, par zone géographique et selon le secteur d'activité. EcoVadis veille également à l'amélioration continue des utilisateurs (entreprises) en proposant la mise en œuvre de plan d'actions correctives, directement via la plateforme. Un grand nombre de rapports sont éditables et les fournisseurs peuvent avoir accès à des modules de e-learning sur différents sujets (en autonomie sur la plateforme) ainsi que des webinars ponctuels organisés par EcoVadis.

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



### Focus construction – Réponses Ecovadis



### 3.3.2.5.2 Actions mises en place par Covivio pour remédier aux risques identifiés

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.1.1), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques.

### Risques RSE liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. En réponse, Covivio a mis en place un certain nombre de mesures. Par exemple, sur ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio bénéficie d'un suivi de l'accidentologie sur les chantiers. En France, celui-ci est géré par le coordinateur SST (Santé-Sécurité au Travail).

Covivio n'a déploré en 2024 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. À titre d'exemple, le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France et en Italie durant l'année 2024.

### Accidentologie sur les développements et rénovations en France et en Italie en 2024

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1782
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	960 923
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	2
Nombre de jours d'arrêt de travail	9
Taux de fréquence des accidents	2,08
Taux de gravité	0,0094

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France 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 deux chantiers français et deux projets italiens livrés ou en cours en 2024. Ces chiffres montrent que le nombre de jours d'arrêt de travail constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

### Santé et sécurité sur les chantiers :

Les chartes chantiers à faibles nuisances rédigées par Covivio détaillent les exigences en matière de Santé Sécurité :

- détail des équipements qui doivent être mis à disposition des salariés (toilettes séparées, douches et vestiaires, casiers verrouillables...);
- formation santé sécurité pour toutes les équipes avec mise à disposition des feuilles d'émargement;
- identification des salariés présents sur les chantiers grâce à des badges avec photo;
- sécurité du site (archivage de tous les incidents, nombre suffisant d'employés secouristes, nombre suffisant d'équipements de premiers soins...);
- accès sécurisés et appropriés au site (mise à disposition parking ou présence de transport en commun à proximité ou mise à disposition de navettes...).

### Risque Éthique

La cartographie des risques RSE a montré que le risque Éthique porte essentiellement sur les transactions. Le Groupe a mis en place des procédures obligatoires d'appels d'offres afin d'éviter le risque de corruption. Celui-ci a donné lieu à une formation interne dédiée qui s'est adressée à 100 % des personnels susceptibles d'y être exposés.

En 2024, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour acte de corruption ou manquement à des Droits Humains. Par ailleurs, le suivi d'accidentologie sur les chantiers réalisés pour le compte de Covivio présente de meilleures statistiques que le secteur. En 2024, aucun décès n'a été à déplorer sur ses chantiers ou ses immeubles en exploitation.

Tendre vers zéro accident sur les chantiers est un objectif fort, partagé avec les fournisseurs, lesquels en conservent contractuellement la responsabilité juridique.

### Opportunités matérielles en relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur

Via ses activités, Covivio participe au développement de l'économie et soutient l'emploi local.

Pour plus d'informations sur l'étude d'impacts socio-économiques : ESRS S3, section 3.3.3.1.3.

Les politiques mises en place participent également à l'attractivité de la marque en participant à améliorer la relation de confiance développée avec les partenaires.

### Ressources allouées à la gestion des impacts matériels

La mise en place de ces 3 outils a nécessité un investissement de la part de Covivio tant sur un plan financier qu'humain. Ainsi, un coût annuel pour l'utilisation de la plateforme EcoVadis est partagé par les différentes activités de Covivio, et le suivi et l'animation du dispositif représente en interne le travail de 3 équivalents temps plein répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe. De leur côté, les fournisseurs versent une contribution à EcoVadis dans le cadre de leur abonnement leur permettant d'être évalués.

### 3.3.2.6 Objectifs de Covivio (S2-5)

#### Définition et suivi des objectifs

**Covivio a pour objectif, d'ici fin 2026, qu'au moins 66 % ses fournisseurs clés soient évalués par EcoVadis et de couvrir 100 % des appels d'offres.**

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs. En effet, chaque fournisseur est autonome et responsable dans sa façon de gérer l'objectif « zéro accident sur les chantiers ». Chacun utilise ses propres plans de sécurité interne, outils communication et de sensibilisation dans le respect de la réglementation du pays et en fonction de son domaine d'expertise.

#### Reconnaissance de ces actions

En 2024, Covivio a reçu de la part du CDP (ex-Carbon Disclosure Project) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (CDP Supplier Engagement Leader A-List). Covivio a par ailleurs obtenu la note de 74/100 à sa sixième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 6 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. 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.

### 3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

#### 3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

##### Périmètre

Toutes les communautés affectées qui peuvent être matériellement impactées par l'entreprise sont incluses dans le champ d'application de l'ESRS S3. Cela vise notamment :

- dans le cadre de ses opérations de développement et de gestion d'immeubles, il s'agit des riverains, territoires et leurs habitants, collectivités et pouvoirs publics, avec un objectif de bonne intégration du bâtiment dans son environnement, incluant également des dimensions sociales et économiques ;
- d'autre part les communautés qui bénéficient d'actions conduites par Covivio, notamment via sa fondation d'entreprise. Celle-ci apporte son soutien à des associations qui œuvrent localement et de façon concrète en faveur de l'égalité des chances.

##### 3.3.3.1.1 Impacts matériels sur les communautés affectées

L'analyse de double matérialité a confirmé que, dans le cadre de ses activités (en particulier de développement et rénovation d'immeubles) les conséquences des activités de Covivio auprès des communautés ont des impacts matériels modérés. Ainsi, dans le cadre de chaque opération, un soin particulier est attaché à réduire toute gêne ou nuisance que le chantier pourrait causer aux riverains. L'analyse a permis d'identifier des impacts positifs auprès des communautés locales grâce notamment aux actions et soutiens de la Fondation Covivio.

S'agissant des droits des populations indigènes, l'analyse de double matérialité a fait ressortir ce sujet comme très peu matériel compte tenu des activités du Groupe et de ses implantations.

##### 3.3.3.1.2 Mesure des risques sur les communautés affectées

Depuis plusieurs années, Covivio s'attache à mesurer ses impacts socio-économiques territoriaux. L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité et à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio, 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 réservés 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'inventus), 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.

La construction et la rénovation d'immeubles nouveaux et la gestion ainsi que la rénovation d'immeubles existants permettent de soutenir de nombreux emplois (cf. étude socio-économiques 2024, section 3.3.3.1.3). En outre, l'attractivité de ces immeubles et l'activité qu'ils hébergent ont un impact concret sur le dynamisme et l'activité économiques des territoires d'implantation. Dans l'analyse de double matérialité, ce sujet est inclus dans l'enjeu « S3 – Implication sociétale – ville durable ».

##### 3.3.3.1.3 Risques et opportunités pour les communautés affectées

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les immeubles doivent être flexibles, capables d'évoluer en intégrant des technologies nouvelles ainsi que des enjeux liés à la mixité des usages, permettant aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre. En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Lors de la réalisation de la cartographie des risques RSE, « l'intégration dans la ville durable » a été identifiée comme un enjeu majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

Sur des projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place, ainsi qu'une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux.

### ESRS S3 IMPLICATION SOCIÉTALE- INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE

<b>Description et mots clés</b>	Place et rôle des actifs dans la ville, ouverture sur la ville, le quartier Accessibilité des immeubles
<b>Principaux impacts</b>	Impact principalement lié à l'exploitation des immeubles (conciergerie, FM, techniciens) Impact positif lié à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En aval
<b>Principaux risques</b>	Risque sur la continuité de l'activité: l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation. L'adhésion des communautés locales est un prérequis à la réussite d'un projet. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité ( PMR et transports en commun) Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet
<b>Matérialité</b>	Matériel

### ESRS S3 - DROIT DES POPULATIONS INDIGÈNES

<b>Description et mots clés</b>	« Les peuples autochtones ont en commun une continuité historique avec un territoire donné avant la colonisation et entretiennent un lien fort avec leurs terres. Ils maintiennent, du moins en partie, des systèmes sociaux, économiques et politiques distincts. Ils ont des langues, des cultures, des croyances et des systèmes de connaissances distincts ».définition de l'ONU
<b>Principaux impacts</b>	L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En amont
<b>Principaux risques</b>	Risque réputationnel en cas d'incident avec un fournisseur Le secteur hôtelier est considéré comme particulièrement à risque sur ce sujet. Néanmoins, les hôtels exploités par Covivio Hotels se situant exclusivement au sein de l'Union européenne, le risque est très limité
<b>Matérialité</b>	Non matériel

## Mesurer l'impact socio-économique des activités à l'échelle européenne

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

### Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (corporate, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

### Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)



### Emplois soutenus au total

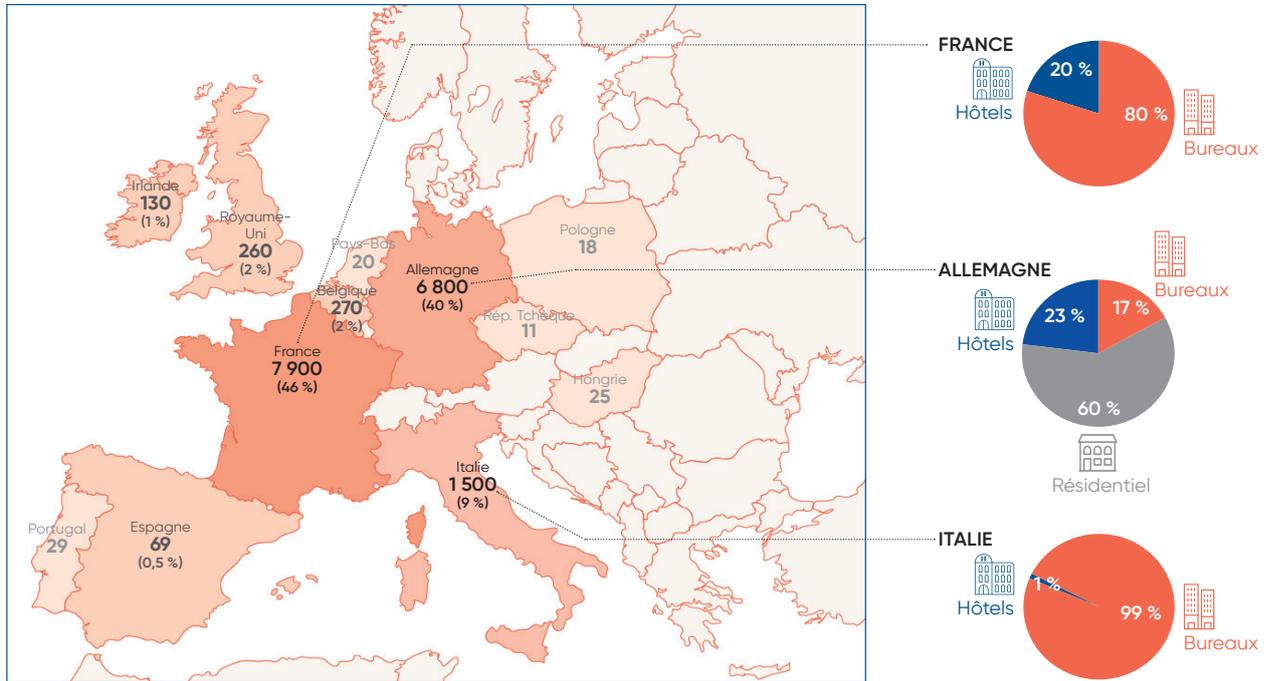
**17 000**

**Impacts totaux (en part de groupe\*)** : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

\* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.



**Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)**



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95 % des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5 %

restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

**Focus sur les emplois catalytiques**

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne. Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie) ;

- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1 000
Reste Europe	59 000	3 000
<b>TOTAL EUROPE</b>	<b>375 000</b>	<b>15 000</b>

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m<sup>2</sup> de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m<sup>2</sup> de bureau ;
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

### 3.3.3.2 Politiques vis-à-vis des communautés affectées (S3-1)

#### 3.3.3.2.1 Engagements en matière de Droits Humains

Les communautés qui sont le cas échéant affectées par les activités de Covivio et ses filiales sont prise en compte dans ses engagements. De même, les communautés vulnérables qui pourraient être impactées sont incluses dans les différentes politiques et actions décrites ci-après.

#### Réduire les impacts des chantiers pour les riverains et le territoire

Dans le cadre de ses activités de développement ou de rénovation Covivio veille à réduire les nuisances ou gênes pouvant éventuellement être causées aux populations locales. Afin de limiter les risques ou impacts négatifs pour les riverains, Covivio a mis en place un certain nombre de dispositifs sur ses chantiers (section 3.3.3.4). Cela limite notamment les risques de procédure (pour bruit, dégradation de l'environnement, du paysage urbain, ou autre nuisance) et les risques de retard à la livraison de l'opération. Ces diverses actions sont déployées pour tous les chantiers où des risques relatifs aux riverains ont été identifiés et sont principalement suivies par la Direction du Développement.

#### S'investir dans la vie de la cité

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde associatif, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

#### Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient cette Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements organisés par la Fondation Palladio. Le thème de réflexion de l'année 2024 était « prendre soin de la ville » et en 2025, le thème sera : « la ville européenne : un modèle à défendre ? ». Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain pour poser les bases d'une nouvelle méthode de travail fondée sur la coopération entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Chaque année, en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

#### Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation

Créée en 2020, la Fondation Covivio a pour mission de structurer et renforcer les actions de mécénat déjà menées par le Groupe depuis près de 15 ans.

#### Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes :

**Alix d'Ocagne** – Administratrice indépendante de Covivio & Présidente de la Fondation

**Nathalie Blum** Indépendante

**Bruno Derville** Senior Advisor

**Géraldine Lemoine** Directrice de la Communication, Covivio & Vice-Présidente de la Fondation

**Yves Marque** Secrétaire Général, Covivio

**Anne Lhuillier** Conseil indépendant en mécénat & philanthropie

**Tugdual Millet-Taunay** Directeur Général Hotels, Covivio

**Giovanna Ruda** Chief Corporate Officer, Covivio (Italie)

Covivio a choisi de centrer les actions de sa Fondation sur le soutien aux actions en lien avec des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances : accès à l'éducation et la formation, accès au travail, accès au logement, soutien à l'insertion ou réinsertion des populations fragilisées, etc. Le soutien de la Fondation s'inscrit dans une dynamique incluant l'adhésion de Covivio au Pacte Mondial et son engagement en matière de Droits Humains pertinents pour les communautés affectées.

À travers sa Fondation, Covivio s'engage ainsi pour l'égalité des chances en soutenant, dans ses trois pays d'implantation, une vingtaine d'associations, parmi lesquelles en 2024 :

- en France : Activ'Action, article 1, la Cravate Solidaire, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, Fratries, Résidence jeunes Sainte Constance, PLAY International, Kabubu...;
- en Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Strada, Fondazione Francesca Rava, L'impronta Group, L'Accoglienza...;
- en Allemagne : Al Farabi Music Academy, Fondation Oliver Kahn, Lebenshilfe, Ruhrwerkstatt, TAFEL...

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Au-delà de son caractère européen, l'originalité de la démarche adoptée est en effet de proposer plusieurs formats de soutiens aux associations partenaires : mécénat financier, mécénat de compétences, mission solidaire, mise à disposition d'espaces au sein du patrimoine, dons en nature (mobilier et informatique), accueil d'événements solidaires...

Covivio propose ainsi aux associations partenaires de pouvoir accéder ponctuellement et gracieusement à plusieurs de ses espaces événementiels pour y organiser formations, séminaires, réunions de gouvernance...

En 2024, Covivio a par exemple accueilli les équipes de Kabubu dans un de ses immeubles pendant la période des Jeux Olympiques de Paris, leurs locaux étant inaccessibles pour l'événement. De façon beaucoup plus pérenne, Covivio accueille depuis maintenant plus de 2 ans, sur son site de CAP 18 au Nord de Paris, le plus grand dressing et centre de tri de vêtements de l'association La Cravate Solidaire.

Ainsi, chaque année, en plus des 300 000 € de don financier, Covivio investit environ 230 000 € en mécénat en nature et de compétences.

Cette approche permet à Covivio de concentrer ses efforts et ressources sur un nombre limité de projets afin de proposer des soutiens significatifs à chaque association et de renforcer l'impact de leurs actions.

Pour assurer une relation de proximité, un comité local composé de salariés issus des différents métiers de Covivio a été créé dans chaque pays, afin de suivre les associations soutenues. Les comités locaux sont également chargés d'identifier les futurs projets à mettre en œuvre et de les présenter au Conseil d'Administration de la Fondation.

La Fondation d'entreprise Covivio bénéficie d'un budget de 1,7 million sur 5 ans couvrant le financement des projets, ainsi que les frais de fonctionnement inhérents à ses actions.

Pour plus d'information : [Fondation Covivio](#)

**33 associations**  
soutenues depuis la création de la Fondation

**26 associations**  
soutenues fin 2024

Dont **15** soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de **430 collaborateurs**  
ont pris part à une mission depuis 2021

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

#### Les salariés de Covivio mobilisés : zoom sur la Socovivio Week en France et les Socovivio Days à Rome et Milan

Lors de la troisième édition de la Socovivio Week (France) et des Socovivio Days (Italie) organisée en 2024, 342 missions ont été réalisées par les salariés de Covivio (141 en Allemagne soit 41 %, 121 en France soit 36 %, 80 en Italie soit 23 %). 1 523 heures ont été réalisées au profit de 20 associations. Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce comme des ateliers de confection de repas avec Refuge Food, des distributions alimentaires avec la Chorba, du tri de vêtements avec la Cravate Solidaire, des ateliers de coaching RH avec le Wake Up Café et des ateliers de jardinage ou de cuisine à la résidence jeunes Sainte Constance (Metz). L'engagement des salariés de Covivio se renforce. En effet, avec 1 523 heures de bénévolat, l'engagement a progressé de 69 % par rapport à 2023 (898 heures réalisées).

#### Des partenariats locaux noués entre les acteurs de l'hôtellerie et des associations

Les opérateurs hôteliers cherchent à dynamiser l'intégration de leurs hôtels dans la ville. Ainsi, ils favorisent, depuis plusieurs années, la mise en place de partenariats avec des associations locales. À titre d'exemple, le Méridien de Nice déploie chaque année un partenariat avec la Croix Rouge (don de nourriture, vêtements et jouets), participe à la Fête de Noël organisée par l'association MIR dans leur hôtel social en offrant de la nourriture et des boissons, et organise une vente de vêtements et de gâteaux dans l'hôtel en faveur de l'association WeForest.

#### En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

#### 3.3.3.2 Interactions avec les communautés affectées

La qualité des interactions avec les communautés locales est clé dans le succès des activités de Covivio.

Sur le terrain et au plus près de ses actifs immobiliers et de ses clients, Covivio a mis en place des agences ( 3.3.3.3).

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des utilisateurs. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne. Celle-ci repose sur deux piliers : d'une part, repérer et faciliter la mise en œuvre de nouveaux procédés et matériaux destinés à rendre les immeubles plus résilients et plus vertueux. D'autre part, déployer de nouvelles offres et systèmes qui permettent d'améliorer le confort et les services aux occupants, en recourant souvent à des agents économiques locaux. (ESRS S4, 3.3.4.3.1).

#### 3.3.3.3 Respect des principes directeurs internationaux en matière de Droits Humains

En tant que signataire du Pacte Mondial, Covivio se veut exemplaire dans le respect des principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les Droits de l'Homme, de la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail ou des lignes directrices de l'OCDE. Par exemple, sa politique Droits Humains (ESRS S2, section 3.3.2.2.2) ou sa Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1) font directement référence à des textes internationaux.

#### 3.3.3.3 Collaboration avec les communautés (S3-2)

Pour ses opérations de construction et de rénovation, Covivio s'attache à anticiper et limiter les nuisances et à mettre en place des mécanismes de gestion et de prévention des risques. En amont des projets, une cartographie des riverains du chantier est réalisée afin d'évaluer les risques les concernant. Pour les projets le nécessitant, des réunions d'information des riverains sont organisées, souvent en collaboration avec les collectivités. Covivio informe en amont les riverains de la nature du projet, de la durée du chantier, des horaires du chantier et des livraisons, des entreprises impliquées sur le projet, et des moyens de contact, *via* une lettre affiche sur le chantier. Elle peut être complétée par des courriers d'information ciblés. De plus, un mécanisme de traitement des plaintes est déployé sur les projets de développement, permettant de les faire remonter *via* une adresse mail dédiée et/ou une boîte aux lettres installée directement sur le chantier. Les coordonnées à contacter en cas de besoin de la part des tiers et en particulier des riverains, sont affichées sur les chantiers.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes et prendre en compte les attentes de ses clients et des riverains, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre agences régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig... pour compléter les équipes du siège situé historiquement à Oberhausen. En Italie, les effectifs sont basés à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté au Luxembourg avec deux collaborateurs et en Espagne par une Country Manager, pour soutenir son développement local au plus près des partenaires. Covivio s'attache à accentuer le rayonnement des territoires où sont situés ses immeubles, notamment en s'associant à de nombreux événements de relations publiques.

En phase de développement, la collaboration avec les communautés est portée principalement par la Direction Générale, la Direction du Développement et la Direction des Relations Institutionnelles.

L'efficacité de la collaboration peut être mesurée par le niveau d'acceptation du projet à livraison ou le nombre de plaintes pendant le projet ou encore le nombre de plaintes ayant pu être résolues. Toutefois, chaque projet étant spécifique et les contextes étant à chaque fois différents, il n'existe pas de méthode unique de suivi d'efficacité des collaborations.

Concernant la prise en compte des peuples autochtones et leurs droits particuliers, celle-ci n'est pas jugée matérielle dans le cadre des activités de Covivio (matrice de double matérialité : ESRS 2, section 3.1.2.4.2).

### 3.3.3.4 Actions pour remédier aux impacts négatifs et canaux pour communiquer avec les communautés affectées (S3-3)

Tous les canaux de communication tels que le mécanisme d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.2.4) sont déployés sur tous les projets de développement. Pour certains projets résidentiels, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio. En complément de ces canaux, pour les 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 de solutions adaptées en coopération avec les entreprises concernées.

Par ailleurs, des dispositifs de surveillance peuvent être installés pendant la durée des travaux, notamment pour surveiller le niveau de bruit. Différentes mesures mises en place par les entreprises de construction permettent aussi de limiter les pollutions acoustiques et visuelles. La charte chantier à faibles nuisances de Covivio permet également d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air, ou encore la gestion des déchets.

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

à Milan 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, le cas échéant 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 de mode sur le projet Monceau (livraison prévue en 2025) ou l'organisation d'une exposition d'art contemporain dans l'immeuble Grands Boulevards (livraison prévue en 2026) à Paris.

Les projets sont développés en étroite relation avec les collectivités, de façon à intégrer au mieux les contraintes et opportunités pour les territoires.

### 3.3.3.5 Actions face aux risques sur les communautés affectées et opportunités (S3-4)

#### 3.3.3.5.1 Plan d'action pour gérer les impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées

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 à Milan et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) à Milan aussi, 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 collectivités, comme la Ville de Paris, en s'engageant auprès du réseau Paris Action Climat qui a lancé la charte éponyme. Cette charte, devenue Paris Action Climat Biodiversité, invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En Allemagne, Covivio Immobilien est engagé 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. Covivio Immobilien 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 Immobilien 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.

En France, depuis plusieurs années, les sites de l'Atelier à Paris et du Divo à Metz accueillent régulièrement des ESAT (Établissement et Service d'Accompagnement par le Travail) permettant aux collaborateurs et clients de faire des achats responsables et engagés.

Les sites en développement peuvent aussi être des lieux accueillant des événements culturels temporaires, comme dans le cas de l'immeuble Grands Boulevards.

#### **Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres**

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine.

Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs événements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), événements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère.

#### **Ouvrir les hôtels sur la ville**

Avec un parc de 283 hôtels situés à 90 % dans les principales capitales européennes, Covivio est un des principaux propriétaires d'hôtels en Europe, avec 39 477 chambres. Pour ouvrir l'hôtel davantage sur la ville, un certain nombre d'enseignes font évoluer leurs offres, afin de donner un accès plus large aux riverains. Cela concerne les bars, restaurants, espaces de coworking, pâtisseries, terrasses en rooftop, etc. comme c'est le cas par exemple pour l'hôtel Zoku, implanté au sein d'un programme mixte, Stream Building, lauréat du concours Réinventer Paris, développé par Covivio. Des évolutions qui contribuent à rendre les établissements plus vivants avec des espaces hybrides dans lesquels on peut travailler ou se détendre.

Le *design* intervient ici comme un élément d'hybridité qui permet d'offrir plusieurs usages, services et expériences dans un même espace, comme dans les lobbys qui proposent désormais restaurant/café et salles de créativité, bibliothèque, jeux pour enfants. Cette nouvelle conception des espaces favorise les découvertes et les échanges, notamment en permettant à la clientèle extérieure et aux locaux de venir vivre ces mêmes expériences. Plus besoin d'être obligatoirement client, l'hôtel retrouve sa place dans la vie de la ville.

#### **À Madrid, le Radisson Red RED s'ouvre sur la ville**

Propriété de Covivio, cet ancien hôtel indépendant situé au cœur de Madrid a été entièrement rénové par Radisson Hôtel Group afin de renaître en 2022 sous sa marque lifestyle RedRED. Décloisonner au maximum le rez-de-chaussée et lui offrir une nouvelle façade vitrée plus accueillante, tel était le parti pris de départ de cette rénovation. À présent, la réception est située à l'extrémité du hub central qui accueille un restaurant et un bar donnant sur la rue. Cette restructuration a également conduit à aménager un rooftop accueillant un restaurant et une terrasse, en offrant une vue spectaculaire sur la ville. L'objectif, réussi, était de faire de cet établissement au design et aux prestations soignées, un véritable lieu de vie.

D'autres actions de collaboration et de communication dans la gestion des relations avec les riverains sont détaillées en section 3.3.3.3.

Dans le cadre de ses projets immobiliers, Covivio met en place en amont les dispositifs nécessaires pour garantir le respect des Droits Humains. Ainsi, il n'y a pas besoin de procédure spécifique de remédiation en cas d'incident sur les droits de l'Homme car le sujet est traité en amont.

#### **3.3.3.5.2 Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité**

La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.

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 à la section 3.3.1.1 du document d'enregistrement universel 2023 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 (en lien par exemple avec la fondation Palladio) avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Covivio est également aux côtés des collectivités, notamment au sein d'Établissements Publics d'Aménagement (EPA) tels que Bordeaux Euratlantique ou Marseille Euromed, regroupant acteurs publics et privés pour participer au développement urbain durable d'une région.

### 3.3.3.5.3 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4)

<b>Description des problèmes graves de droits de l'Homme et des incidents liés aux communautés affectées</b>	Aucun incident relatif au respect des Droits de l'Homme n'a été observé au sein du Groupe en 2024.
<b>Description des ressources allouées à la gestion des impacts matériel</b>	Compte tenu du faible nombre de signalements d'impacts négatifs, les moyens mis en œuvre (ressources en personnel, budget, etc.) restent marginaux et potentiellement variables, et ne donnent pas lieu à une quantification.
<b>Traitement des réclamations</b>	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
<b>Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés &gt; affectées</b>	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).

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

En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de développement durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de développement durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030.

Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de l'entreprise, en tant qu'employeur.

### 3.3.3.6 Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)

#### 3.3.3.6.1 Objectifs fixés

L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs.

#### 3.3.3.6.2 Implication des communautés affectées dans la définition des objectifs

En 2020, Covivio s'est doté d'un Comité des Parties Prenantes, composé de membres internes et externes à Covivio. Il mène un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique, avec l'objectif de partager par la suite leurs travaux avec les différentes parties prenantes internes et externes de l'entreprise.

**Bertrand de Feydeau** – Président du Comité, Président d'honneur de la Fondation Palladio

<b>Stéphan de Fay</b> Directeur Général du Grand Paris Aménagement	<b>Jade Francine</b> Co-fondatrice & Directrice du Développement WeMaintain	<b>Alexandre Labasse</b> Directeur Général, Atelier parisien d'urbanisme	<b>Sonia Lavadinho</b> Fondatrice & directrice de Bfluid
<b>Jérôme Ruskin</b> Fondateur & Directeur Général de Usbek & Rica	<b>Patricia Savin</b> Avocate, Présidente de l'Association Orée, Administratrice Indépendante de Covivio	<b>Jean-Paul Viguié</b> Architecte & Urbaniste	<b>Jean-Luc Biamonti</b> Président du Conseil d'administration Covivio
<b>Christophe Kullmann</b> Directeur Général Covivio	<b>Olivier Estève</b> Directeur Général Adjoint Covivio	<b>Géraldine Lemoine</b> Directrice de la Communication Covivio	<b>Yves Marque</b> Secrétaire générale Covivio

- Pour plus d'informations : [La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024](#)

### 3.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et des opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

#### 3.3.4.1 Consommateurs et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

##### 3.3.4.1.1 Typologie des consommateurs et utilisateurs finaux de Covivio

Les consommateurs de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels détenus en murs et fonds. Il convient de distinguer :

- les **consommateurs** : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle) ;
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

Pour Covivio, les consommateurs et utilisateurs finaux sujets à des impacts matériels constituent l'ensemble de ses **clients**. Pour chacun, Covivio s'attache à développer des solutions « sur mesure », prenant en compte leurs enjeux stratégiques. Covivio est proche de ses clients et analyse les signaux faibles ainsi que les évolutions de marché, de façon à rester en anticipation des besoins et attentes de ses consommateurs et utilisateurs.

La sécurité des biens et des personnes reste un enjeu fort pour Covivio, même si les réglementations (RGPD, incendie, etc.) et les multiples mesures prises par les équipes de Covivio et leurs fournisseurs, concourent à une bonne maîtrise de ces risques. Les risques *cyber* sont en augmentation constante. Covivio prend en compte cette situation dans le cadre de la gestion de ses immeubles et sur son périmètre *Corporate*. En particulier, le Groupe observe des règles strictes quant aux conditions de collecte et de conservation des données qui pourraient être sensibles pour les entreprises tertiaires locataires ou pour leurs salariés, ainsi que pour les clients des hôtels.

#### 3.3.4.1.2 Impacts positifs de Covivio pour ses clients et utilisateurs finaux

Covivio s'attache à concevoir des immeubles qualitatifs qui répondent aux exigences de ses consommateurs (clients) et utilisateurs finaux. Covivio a su développer une offre servicielle « à la carte », qui participe de l'attractivité de ses immeubles vis-à-vis de ses prospects. En outre, cette offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés. Cette offre concourt en effet à l'amélioration des conditions de travail des salariés des clients : accueil, animations, conciergerie, blanchisserie...

La flexibilité, l'adaptabilité aux nouveaux usages et nouvelles technologies, la qualité des aménagements et des équipements (connectivité, espaces verts...) répondent aux aspirations des clients les plus exigeants.

Enfin, la stratégie environnementale déployée par Covivio en faveur de la réduction des consommations d'énergie et d'eau a un impact direct et concret sur la maîtrise des charges d'exploitation pour les locataires. Les standards élevés de construction et de gestion intègrent des enjeux de confort et de bien-être en matière de luminosité, acoustique, ou encore d'ambiances olfactives, afin de favoriser la sérénité et la concentration. De même les rooftops, terrasses, serres, patios participent à l'amélioration des conditions de vie des utilisateurs... et des voisins qui ont des vues plongeantes sur ces installations.

#### 3.3.4.1.3 Description des risques et opportunités découlant des impacts identifiés par Covivio

Covivio suit de près les risques et les opportunités matériels auxquels l'entreprise fait face. Grâce au suivi de sa cartographie des risques RSE matériels, Covivio met en œuvre des actions pour pallier les risques et les transformer en opportunités. Les consommateurs et utilisateurs finaux font partie intégrante de ces risques, en étant au cœur de son activité.

L'étude de double matérialité, faite dans le cadre de l'application de la CSRD, a permis d'effectuer une mise à jour des risques RSE du Groupe. Les deux impacts les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux sont la sécurité et la qualité des informations qui leur sont communiquées.

#### ESRS S4 INFORMATIONS AUX CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

<b>Description et mots clés</b>	Qualité de service délivrée aux clients Informations sur les nuisances chantiers (bruits, poussières...)
<b>Principaux impacts</b>	Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances. Impact positif: apport de bien-être aux occupants
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes et en aval
<b>Occurrence</b>	Occasionnelle
<b>Principaux risques</b>	Risque financier : protection des données : sanctions RGPD jusqu'à 4 % du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD
<b>Principales opportunités</b>	Stabilité financière à long terme
<b>Matérialité</b>	Matériel

#### ESRS S4 SÉCURITÉ DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

<b>Description et mots clés</b>	Bien être, confort Sécurité/ Santé
<b>Principaux impacts</b>	L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes et en aval
<b>Occurrence</b>	Fréquente
<b>Principaux risques</b>	Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise
<b>Principales opportunités</b>	Stabilité financière à long terme
<b>Matérialité</b>	Matériel

#### ESRS S4 INCLUSION SOCIALE DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX

<b>Description et mots clés</b>	Inclusion des clients en situation de handicap Inclusion sociale avec un maillage d'actifs accessibles en transports en commun
<b>Principaux impacts</b>	Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics (11% des situations de handicap sont liées à un accident du travail et 59% des situations de handicap sont liées à ou aggravées par l'activité professionnelle) Dans le secteur résidentiel, la gentrification des centres villes accroît l'exclusion de certaines populations fragilisées
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	En aval
<b>Occurrence</b>	Occasionnel
<b>Principaux risques</b>	Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération de Covivio. Néanmoins, la mise en conformité de certains immeubles est complexe.
<b>Principales opportunités</b>	Stabilité financière à long terme
<b>Matérialité</b>	Non matériel

Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » selon la terminologie de l'ESRS S4, de sorte qu'ils ne présentent pas de risques spécifiques.

Covivio n'est pas dans un schéma de dépendance à l'égard d'un client qui représenterait une part excessive de son chiffre d'affaires. Les consommateurs/clients tertiaires de Covivio sont souvent des sociétés cotées. Dans l'ensemble, elles sont dotées de politiques RSE ambitieuses et possèdent des niveaux d'engagement forts.

### 3.3.4.2 Politiques envers les clients et utilisateurs finaux (S4-1)

L'attractivité des immeubles de Covivio constitue un enjeu de valeur :

- d'une part, sur le plan locatif : l'attractivité et la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux a pour conséquence un taux de renouvellement élevé chez Covivio, et un taux de vacance faible ;
- d'autre part en termes de valorisation de l'actif : un immeuble attractif et occupé à 100 %, bénéficie d'une bonne liquidité et d'une meilleure appréciation de sa valeur.

L'étude de double matérialité a positionné les thèmes « S4- Sécurité des clients et utilisateurs finaux » et « S4 – Informations aux clients et utilisateurs finaux » avec une certaine importance, en particulier du point de vue de l'impact potentiel pour les clients et par la suite pour Covivio si ses immeubles et leur gestion n'étaient pas à la hauteur des attentes du marché et en particulier des consommateurs et utilisateurs finaux.

La valeur des immeubles de Covivio profite de la lutte contre l'obsolescence menée par le Groupe en conjuguant performances environnementales, sociales, et financières. Le risque d'obsolescence (ESRS Enjeux sectoriel, section 3.1.3.1) a été identifié comme significatif tant par l'étude de double matérialité que par l'étude des risques suivie par l'ACI (Audit et Contrôle Interne).

#### Promouvoir une politique d'adaptation continue aux attentes des clients pour renforcer l'attractivité de ses immeubles de bureaux

Anticipant une évolution de l'attente des clients, Covivio a fait évoluer ses offres en intégrant une part de plus en plus grande aux services. La création de sa filiale Wellio en est une expression. Les collaborateurs de Covivio ont été accompagnés, formés pour pouvoir répondre efficacement aux nouvelles attentes et besoins des clients. Cette mutation a conduit l'activité Bureau France à passer d'un schéma B2B (*business to business*), à un modèle B2B2C (*business to business to consumer*). Cette évolution a fait évoluer le recrutement en faveur d'un personnel ayant une expérience dans les métiers du service et notamment de l'hôtellerie.

Désormais, Covivio déploie des solutions sur mesure auprès de ses clients, en proposant des prestations à la carte : animations, conciergerie, restauration, équipement de bureaux. Covivio a acquis une vraie agilité dans ce domaine. C'est un facteur différenciant sur le marché.

#### 3.3.4.2.1 La sécurité des clients, au cœur des enjeux de Covivio

La sécurité des consommateurs et utilisateurs finaux constitue un sujet majeur à toutes les étapes de la vie de l'actif : développement de nouveau projet, gestion/exploitation, ou encore rénovation.

Au-delà des réglementations exigeantes en vigueur en Europe, Covivio recourt aux meilleurs standards, en particulier *via* des niveaux de certification élevés qui intègrent des aspects liés à la sécurité et au bien-être. Afin d'aller plus loin en matière de sécurité environnementale (amiante, etc.), Covivio s'appuie sur des équipes et des outils de suivi dédiés.

Pour plus d'informations, se reporter :

- sur les certifications : Section enjeux sectoriel, section 3.1.3.4
- sur la sécurité environnementale : ESRS E2, section 3.2.2.2

### 3.3.4.2.2 Agir pour la sécurisation des données dans les bâtiments

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique. En devenant *smart building*, en lien de plus en plus étroit avec la *smart city via* des échanges de données, l'immeuble, comme les activités de Covivio, s'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.

Pour protéger efficacement les données dans un bâtiment intelligent, des stratégies de sécurité robustes sont mises en place, comprenant la surveillance et la gestion des accès, l'installation de *firewalls*, ainsi que la formation du personnel et des utilisateurs aux meilleures pratiques de cybersécurité.

Avec l'aide de Forvis-Mazars, le Groupe a lancé une évaluation exhaustive de la cybersécurité de ses bureaux situés en France. Ce processus a impliqué la cartographie de son patrimoine immobilier pour identifier les risques et évaluer les mesures de cybersécurité existantes. À partir de cette analyse, Covivio a élaboré des recommandations et des plans d'actions spécifiques, aboutissant à la création d'un Plan d'Assurance Sécurité. Ce dernier formalise les engagements de l'entreprise et consolide les bonnes pratiques en matière de cybersécurité, en incluant notamment une grille d'exigences de sécurité pour les prestations de services ainsi qu'un plan de contrôle Sécurité pour les immeubles.

#### La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméras, contrôle d'accès...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles.

Cette étude ainsi que celle réalisée par Forvis-Mazars 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 a été précurseur dans le recours à ce label qui 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 du label WiredScore, son homologue nord-américain. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels.

En Italie, le premier immeuble labellisé WiredScore est le Wellio *via Dante* à Milan. En Allemagne, la future tour Covivio située sur AlexanderPlatz à Berlin fait partie des premiers immeubles qui visent le label SmartScore. Dans ses immeubles, 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 il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

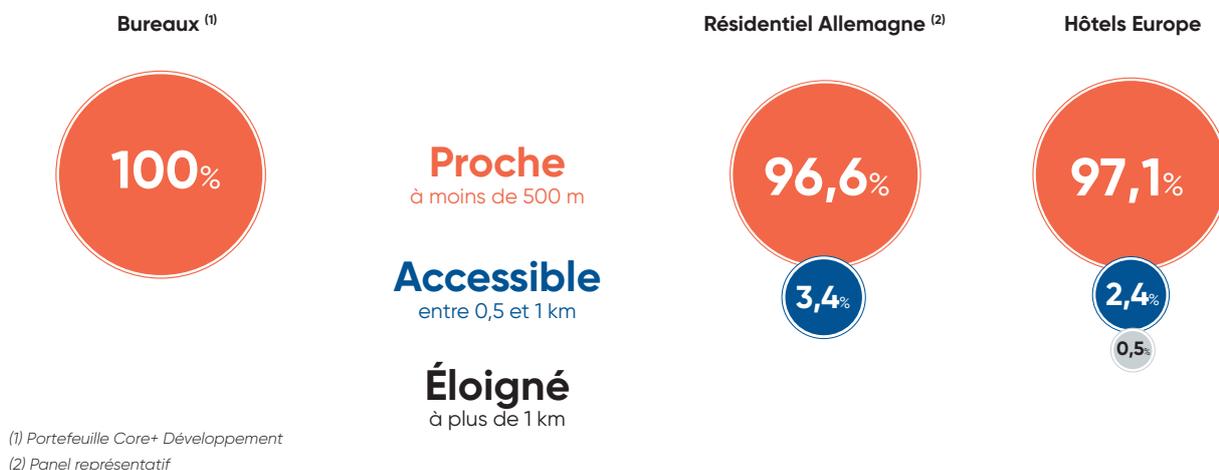
### 3.3.4.2.3 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

Une mauvaise accessibilité d'un site par les transports en commun peut constituer un risque d'obsolescence pour celui-ci. Covivio a une bonne maîtrise de ce risque via la qualité de ses choix d'implantations. 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).

Covivio s'était fixé l'objectif de détenir, à fin 2025, au moins 95 % de ses immeubles à moins de 1 km des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Fin 2024, 99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km. Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2024.

Covivio a défini sa stratégie en matière de mobilité douce : 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 31/12/2024 (en valeur PdG)



L'étude approfondie réalisée en 2024 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 :

- **100 % (en valeur PdG)** des actifs sont à moins de 500m des transports en commun.
- **96 %** des actifs disposent d'au moins un moyen de transport ferroviaire (régional ou urbain) dans un rayon de 1 km et **86,5 %** dans un rayon de 500 m.
- La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

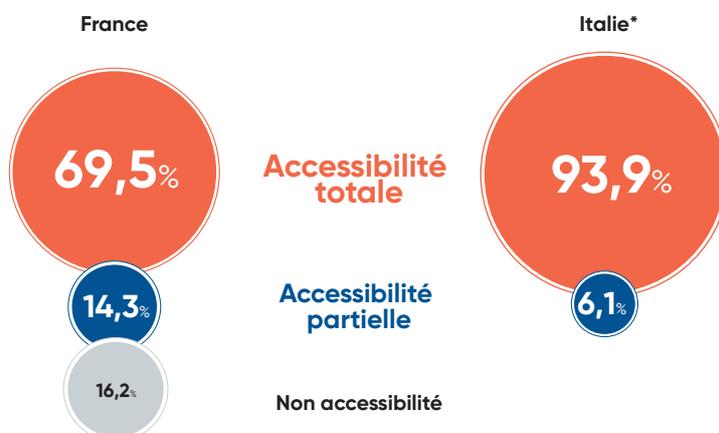
Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

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

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics.

Les cadres législatifs des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoient 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 bâtiments au 31/12/2024 (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. 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.

**Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap**

Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre :

- ascenseur équipé d'un système braille
- réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux
- appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes
- alarme visuelle pour les personnes malentendantes
- alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs
- sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage
- instructions d'évacuation d'urgence abaissées
- chaises de douche portables
- installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite

### 3.3.4.2.5 Les engagements Droits Humains de Covivio pour ses clients et les consommateurs

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. L'entreprise intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte Achats Responsables. La politique Droits Humains de Covivio fait notamment référence à ces textes, ainsi qu'à ceux de l'OIT.

L'analyse de double matérialité a fait ressortir que le thème des Droits Humains est peu significatif pour Covivio dans sa relation avec les consommateurs et utilisateurs finaux. Néanmoins, la Politique Droits Humains du Groupe appelle à faire respecter ces droits dans ses propres bureaux et dans ses immeubles en gestion directe ou en développement. Elle couvre ces différents périmètres, avec des dispositions particulières visant ses hôtels détenus en murs et fonds en condamnant toute forme de trafic d'êtres humains. En outre, les salariés des hôtels détenus par Covivio Hotels bénéficient d'actions de sensibilisation pour identifier les signaux de comportements prohibés.

- Pour plus d'informations sur la Politique Droits Humains de Covivio : ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

### 3.3.4.3 Déploiement des politiques Clients de Covivio –(S4-2)

La politique de Covivio en faveur de ses consommateurs et clients finaux se traduit par de multiples actions. Toutefois, elle n'a pas donné lieu à une formalisation particulière en dehors de ce qui est présenté au paragraphe suivant.

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

##### Innover pour améliorer le confort et l'usage des immeubles en misant sur des systèmes intelligents

L'autre axe de la stratégie d'innovation de Covivio repose sur le fait de déployer des systèmes dits « intelligents » qui permettent d'optimiser la gestion énergétique du bâtiment, d'améliorer le confort des occupants, de faciliter la maintenance prédictive, et d'intégrer des solutions connectées pour une gestion plus efficace et durable des bâtiments. Ces initiatives s'appuient sur les compétences d'une équipe dédiée au sein du Département IT afin de combiner plusieurs innovations technologiques :

- l'installation de réseaux IP centralisés qui permettent de relier entre eux plusieurs équipements techniques de l'immeuble (GTB, IoT, capteurs). Ces réseaux offrent une gestion simplifiée et une rationalisation des infrastructures numériques ;
- le déploiement des plateformes Powerbat (supervision des consommations énergétiques en temps réel), Witco (services aux occupants) ( 3.3.4.4), etc. ;
- le recours à une plateforme centralisée qui consolide les données des bâtiments dans un tableau de bord unique, favorisant ainsi un pilotage simplifié des immeubles.

##### Innover pour améliorer l'expérience clients

L'expérience client fait partie des axes d'innovation de Covivio, ce qui se concrétise avec le déploiement de l'application Witco qui permet aux occupants de dématérialiser de nombreux services tels que les accès, la visualisation en temps réel de l'utilisation des espaces de travail ou encore le paiement de services (restauration...).

L'offre dite de « bureau opéré » développée par Covivio, libère l'utilisateur de la gestion de certains services (conciergerie, restauration, animations...). L'approche « All-in-One » de Covivio propose une valeur d'usage augmentée et un accompagnement « à la carte » du prospect dans la conception de son projet immobilier.

##### L'intelligence artificielle, levier d'innovations futures

L'intelligence artificielle (IA) devrait contribuer à enrichir la relation entre propriétaires, gestionnaires et occupants des bâtiments, en plaçant la technologie au service du bien-être et de l'efficacité de la gestion des immeubles. En collectant et analysant en temps réel les données issues de capteurs connectés, l'IA permettra par exemple d'analyser et optimiser la consommation énergétique, d'anticiper les besoins de maintenance, de maîtriser les coûts d'exploitation ou encore de proposer des services toujours plus personnalisés (suggestions basées sur les usages ou les habitudes : restauration, réglages de température, éclairage...).

##### De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie

Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs où l'on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes... La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent.

De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste *rooftop*. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public.

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

Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme auprès des clients, actionnaires, fournisseurs, collectivités et associations.

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. Des cabines santé permettant des téléconsultations sont disponibles 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. La certification du parcours de mobilité douce peut également être valorisée via le label ActiveScore ; c'est le cas de l'immeuble de bureaux Iro à Chatillon.

● **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 1 000 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. Covivio encourage les rénovations et restructurations, ce qui évite l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. La promotion de la biodiversité et le bien-être de l'utilisateur font l'objet de soins attentifs dans le cadre de chaque opération. En outre, Covivio expérimente de nouvelles certifications telles que le BBCA Exploitation. Deux immeubles en exploitation ont ainsi été labellisés en 2024 : Thais à Levallois et Silex<sup>1</sup> à Lyon.

● **Smart building :**

Covivio recourt, selon les cas, aux labels R2S ou WiredScore qui valorisent les qualités de connectivité. En outre, les objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie 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'optimisation de la satisfaction de ses clients :**

La culture partenariale 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 leur bailleur.

**Un dialogue direct et constant avec ses clients bureaux :**

Chaque client dispose d'un interlocuteur unique, disponible et réactif pour répondre à ses attentes. Sur le portefeuille Bureaux France par exemple, Covivio a mené début 2024 une enquête auprès des dirigeants des entreprises locataires et a obtenu une note moyenne de 4/5 au titre de la qualité de la gestion des immeubles. Leurs salariés souhaitent de plus en plus vivre des expériences de travail « hybrides » et une expérience inspirante sur leurs lieux de travail. Cela implique des espaces communs attractifs, flexibles 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, 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 des solutions innovantes, et intégrer les nouvelles réglementations et enjeux tels que le décret tertiaire en France. Covivio accompagne ses clients et prestataires en échangeant avec eux très en amont de la mise en œuvre de ces réglementations et en proposant des dispositifs d'accompagnement et de déploiement.

Chaque client dispose d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, disponible et réactif pour répondre à ses questions et attentes. Cette organisation permet à Covivio d'atteindre de hauts niveaux de satisfaction. Afin de renforcer l'engagement de ses équipes en charge de la relation client dans ses immeubles, Covivio a choisi d'intégrer un objectif lié aux résultats des enquêtes dans les objectifs annuels des gestionnaires relations clients.

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. Cette enquête a été renouvelée fin 2022 auprès de collaborateurs de plus de 265 clients Covivio et Wellio en France et en Italie, et elle sera renouvelée en mars 2024. Ces enquêtes permettent d'analyser finement les nouvelles habitudes de travail, d'assurer la pertinence des espaces et services mis à disposition et de faire ensuite évoluer l'offre de manière ciblée.

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

- une enquête auprès des décideurs
- 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
- une enquête auprès des interlocuteurs client.

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.

Les résultats des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des clients sont examinés en Comité de Direction et en Comité Exécutif, et suivis attentivement, à la fois pour mesurer la façon dont sont appréciés les immeubles (conception, aménagements, etc.) ainsi que la qualité de leur gestion (services, confort, réactivité des exploitants, etc.).

La Directrice des opérations (activités d'asset et *property management*) et ses services dédiés supervisent les actions conduites ainsi que le suivi de la satisfaction des clients et utilisateurs finaux de Covivio.

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 d'identifier les besoins des clients et d'adapter l'offre en conséquence. Un process existe sur la fréquence et le type des comités à effectuer avec les différents

clients. Ils ont lieu au minimum deux fois par an en France, pour l'ensemble des immeubles. Ces comités visent à s'assurer de la concordance des services et équipements avec les attentes et besoins du client. 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. Sur les grands immeubles (Silex<sup>2</sup> à Lyon et CB 21 à La Défense) des réunions sont organisées mensuellement.

#### Un dialogue direct et constant avec ses résidents 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. Le conseiller clientèle/manager commercial se déplace dans les résidences pour répondre aux questions des locataires. Il veille particulièrement à la sécurité et à la propreté des lieux et installations. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les meilleurs délais. Depuis 2019, une application digitale est déployée auprès des locataires, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne. Pour chacune de leurs demandes, un suivi de l'état d'avancement du dossier leur est envoyé.

Pour la septième 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 2024, 2 000 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.

#### 3.3.4.3 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (ESRS E1, section 3.2.1.1). La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprime à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes environnementales ou les Comités de Partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci contribuent à la sensibilisation des locataires à différents sujets environnementaux : énergie, carbone, eau, déchets, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en intégrant la biodiversité. Ces Comités ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de

2 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste. Dans le cadre de ses *Green bond frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux bureaux en Allemagne et en Italie, ainsi que sur le périmètre hôtels. Ces clauses restent adaptables selon la situation mais doivent *a minima* intégrer un engagement à partager les données de consommation des immeubles et à échanger sur l'amélioration de la performance environnementale. Ces dispositifs 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, lancé fin 2022.

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 pour réduire 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 clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

#### Hôtels éco-responsables : une attente des clients

De plus en plus de voyageurs recherchent des séjours dans des environnements plus respectueux de la planète. Cette tendance s'inscrit dans le cadre d'un tourisme durable et responsable. En optant pour des hôtels éco-responsables, les clients peuvent minimiser leur empreinte écologique ou celle de leur employeur.

62 % des voyageurs sondés dans le cadre de l'étude réalisée à l'initiative de Booking en 2024, sont sensibles voire recherchent des solutions hôtelières éco-responsables <sup>(1)</sup>. En outre, ce type d'hôtels offre souvent une expérience authentique et immersive dans la culture locale. Ces établissements intègrent souvent des éléments de la tradition et du savoir-faire régional, permettant aux visiteurs de découvrir et d'apprécier la culture du lieu.

#### 3.3.4.4 Gestion des impacts négatifs de Covivio sur les consommateurs et utilisateurs finaux (S4-3)

L'activité de Covivio est basée sur un service qui se veut « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients, de sorte que Covivio ne soit pas porteur d'impacts négatifs pour ses clients. Néanmoins, les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses fournisseurs et exploitants. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit les notifications en direct et doit informer de la résolution des incidents

(1) <https://news.booking.com/fr/le-dernier-rapport-de-bookingcom-sur-le-voyage-durable-met-en-evidence-les-defis-auxquels-sont-confrontes-les-consommateurs-et-souligne-la-nec>

directement sur l'application. Les équipes de la Direction des Opérations accèdent également en direct à l'ensemble des remarques et incidents signalés dans l'application. Grâce à cette application, il est désormais possible d'obtenir un suivi des différents incidents et d'analyser leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure de gestion de crise est suivie par la Direction des Opérations. Cette procédure détaille les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel et hôtels), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête, démontrent la confiance des clients (3.3.4.3.2). Les *verbatim* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. La Direction des Opérations suit en direct les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le biais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.2.4). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2024, aucune alerte n'a été recensée.

### 3.3.4.5 Plan d'action pour gérer les impacts matériels, risques et opportunités (S4-4)

Une partie des plans d'actions mis en place par Covivio pour gérer les impacts, risques et opportunités liés à ses clients sont détaillés dans la section 3.3.4.3.

#### 3.3.4.5.1 Offrir aux clients un environnement santé / sécurité qui dépasse les standards

Dans ses immeubles de bureaux, Covivio adapte ses procédures selon le type d'actif (taille, mono ou multi-locataires, etc.) et les besoins de ses clients. Pour les sites IGH (immeubles de grandes hauteurs) comme Silex<sup>2</sup> et CB 21, des processus spécifiques sont mis en place : présence de mandataires de sécurité, pompiers présents sur site, formation de collaborateurs au niveau SIAPP 3, renforcement des ressources (présence d'un building manager), etc. Pour les autres immeubles, Covivio charge un mainteneur et un bureau de contrôle de s'assurer de la conformité des équipements et dispositifs de sécurité incendie et désenfumage. Un rapport d'activité est réalisé et transmis par les prestataires mensuellement ou trimestriellement selon les cas. Dans les immeubles monolocataires, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires, avec le responsable d'établissement en responsabilité de la sécurité. Leurs responsabilités (obligation d'entretien, de suivi, de maintenance et de mise en conformité avec les dernières réglementations) sont définies par le bail. Néanmoins, Covivio accompagne (aussi) les monolocataires en cas de nouvelles réglementations comme ce fut le cas lors de la mise en place du décret tertiaire.

Le livret d'accueil et le Règlement Intérieur du site sont remis lors de la signature d'un nouveau bail. Ils détaillent les procédures liées au fonctionnement de l'immeuble. Le Responsable Client du site veille au respect des règles par les clients. En cas d'incident, l'utilisateur doit prendre contact avec son Responsable Client. Celui-ci doit suivre une procédure en cas de non-respect par le client. Cette procédure remonte jusqu'à la Direction Générale de Covivio en cas d'incident majeur. En dehors des horaires d'ouverture des sites, un dispositif d'astreinte est mis en place 7/7 et 24/24. Selon la gravité de l'incident, la cellule de crise peut être activée. Les incidents majeurs (avec des risques humains, financiers ou de notoriété) sont déclarés dans la base incidents du Groupe. Cette base est gérée par la Direction de l'Audit de Covivio.

Des comités de sécurité sont organisés pour chaque immeuble. La fréquence est mensuelle pour les immeubles importants et au minimum annuelle pour les immeubles multi-locataires. Celle-ci est revue à la hausse en cas de travaux (en cours ou en projet) sur les sites. Ces comités sont également pilotés par la Direction des Opérations. Pour les immeubles tertiaires en gestion directe, 100 % des actifs donnent lieu à des évaluations portant sur la santé et la sécurité des occupants dans les parties communes des immeubles multi-locataires (EPRA H&S-Asset). Ce dispositif a été renforcé durant la période Covid et fait depuis l'objet d'un suivi particulier. Sur l'ensemble des immeubles ainsi analysés, aucun n'a été jugé non-conforme (EPRA H&S-Comp).

#### S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90 % de leur temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction (HQE, BREEAM...), Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments.

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. 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 total, à fin 2023, 26 % (en valeur PdG) des actifs bureaux du Groupe sont concernés par une telle certification et 55 % du pipeline de développement (en valeur PdG).**

#### 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.

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

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 Enarbrain 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 une dizaine d'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.

Pour aller plus loin, Covivio vise sur son projet de transformation Tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1) le label IntAirieur. Ce label porte sur l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et aide les occupants à pérenniser une démarche. Le référentiel est construit autour de quatre thèmes :

- susciter une prise de conscience collective de l'importance de prendre en compte la problématique de la qualité de l'air intérieur dans la conception et la construction d'une opération immobilière ;
- adapter la construction vis-à-vis des contraintes particulières du site : trafic routier, proximité d'exploitations agricoles, etc. ;
- aider les choix constructifs et d'équipements, pour minimiser autant que possible les sources de pollution intérieure ;
- mettre l'accent sur la ventilation, qui joue un rôle majeur sur le bon renouvellement de l'air du bâtiment et donc sur l'évacuation de la pollution intérieure.

### 3.3.4.5.2 Plan d'action pour sécuriser les données et les systèmes d'information au sein des bâtiments

#### Proposer 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 a fait appel à la startup Witco pour déployer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (3.3.4.3.1). 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

Covivio déploie un modèle d'architecture informatique qui opère 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 mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via un portail (PowerBat) qui collecte les données en temps réel. Avec l'aide d'un Energy Manager externe, les services offerts par cette plateforme ont permis d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des immeubles équipés.

#### Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les meilleures pratiques de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de sa croissance et de ses coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe *via*, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021, pour l'Italie en 2023 et l'Allemagne en 2024/2025. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10 % de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de *move to cloud* des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe a été mené. Il permet plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers et améliorer la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

### 3.3.4.5.3 Plan d'action de Covivio pour créer des impacts positifs pour ses clients

#### Avec l'art, les immeubles Covivio sont à vivre et à visiter

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant, pour les immeubles, soutenant ainsi la création artistique dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche se déploie dans les principaux immeubles, neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtels ou de logements, et ce en France, Italie et Allemagne. De Marseille à Milan, en passant par Berlin, du street art à la conception d'une sculpture monumentale, ce sont déjà 20 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées.

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 Miant 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.

### Soutenir la création et la diffusion artistiques dans les territoires

L'art chez Covivio a aussi pour ambition de contribuer à la visibilité et à l'attractivité des territoires. Durant l'été 2023, Clichy et Paris 17 ont exposé dans leurs rues le travail plastique aux influences poétiques et décalées de Philippe Katerine. Soutien de l'exposition « Mignonisme » et en collaboration avec les mairies de Paris, de Paris 17 et de Clichy, cette action de sponsoring portée notamment par Covivio répondait aux objectifs suivants :

- valoriser le Grand Paris en réunissant Paris 17 et Clichy à l'occasion d'un parcours artistique entre les deux villes menant à une exposition institutionnelle gratuite ;
- transformer et dynamiser la porte de Clichy après de nombreuses années de travaux et de nuisances subies par les usagers et les habitants ;
- donner accès à un 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.

### Partager ses engagements avec les clients

Avec le programme « We Care », Covivio propose une série d'actions et de rendez-vous pour partager ses engagements avec ses clients, en faisant notamment découvrir les associations soutenues par la Fondation Covivio. Quelques exemples d'initiatives menées en 2024 :

- collecte de vêtements professionnels mise en place dans 16 immeubles Covivio. Au total, 463 kg de vêtements ont été collectés et revalorisés, soit 200 kg de plus qu'en 2023 ;
- accueil gracieux de Kabubu durant 2 semaines sur l'immeuble Art&Co (Paris 12<sup>e</sup>) ; les locaux de cette association étant inaccessibles au lancement des jeux Olympiques ;
- course Solidaire Vertigo organisée par l'association PLAY International, accueillie dans l'immeuble CB 21 à Paris La Défense. L'occasion de mobiliser équipes et clients Covivio autour de cette manifestation destinée à lever des fonds pour financer les projets de l'association. Plus de 1 000 coureurs ont pris le départ et 100 000 € ont pu être collectés.

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

Wellio, la filiale de Covivio qui gère la mise à disposition d'espaces de travail flexibles et haut de gamme pour les entreprises, a développé plusieurs partenariats et actions au sein de ses sites :

- participation de ses salariés aux actions de l'association les Ambitieuses. Celle-ci a pour but de favoriser le mentoring entre des femmes issues de milieux défavorisés et des jeunes femmes de -30 ans, managers, responsables pour les aider dans leurs démarches de la vie active... ;
- sensibilisation des clients: recyclerie, restauration végétarienne 1X/mois, atelier de cuisine végétarienne, collecte de vêtements... ;
- végétalisation des espaces (potager).

### Favoriser les mobilités douces

Wellio a signé en 2024 un partenariat avec TIM Mobilité sur Paris. Ainsi, tous les clients Wellio des sites Parisiens, peuvent obtenir un prix préférentiel pour louer un vélo.

### 3.3.4.5.4 Mesure et suivi des actions mises en place

Covivio a mis en place des enquêtes de satisfaction afin de mesurer les impacts de ses actions auprès de ses clients. Le détail de ces enquêtes ainsi que le suivi de leurs résultats est détaillé au 3.3.4.3.2 dans la section « l'optimisation de la satisfaction de ses clients ».

S'agissant des actions visant à prévenir les impacts négatifs matériels vis-à-vis de ses clients *via* ses relations commerciales, Covivio dispose de cahiers des charges stricts lors de la construction/rénovation ou la gestion d'immeubles. Ils permettent d'assurer un niveau de qualité et de sécurité vis-à-vis des clients et des tiers à l'opération en recourant à des solutions et des matériaux vertueux.

Dans le cadre de ses contrats de gestion pour ses hôtels en murs et fonds, Covivio incite contractuellement ses gestionnaires à appliquer les réglementations en termes de santé et sécurité, et à satisfaire aux attentes et besoins des clients. Pour rappel, certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

### 3.3.4.5.5 Exigence de données complémentaires CSRD

<b>Description du rôle des consommateurs et utilisateurs finaux dans les activités</b>	<p>Dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, Covivio intègre les futurs locataires dans la réflexion et la conception du projet, en amont de la construction. Ils sont impliqués en participant notamment à des ateliers de brainstorming.</p> <p>Dans le cadre des rénovations et des constructions d'hôtels de Covivio Hotels, les opérateurs gestionnaires et les enseignes sont co-partenaires dès l'amont du projet.</p>
<b>Les initiatives précédemment décrites sont conçues aussi pour soutenir la réalisation d'un ou plusieurs des Objectifs de Développement Durable</b>	<p>Covivio contribue activement à plusieurs objectifs de développement durable établi par l'ONU. Covivio a identifié neuf ODD majeurs compte tenu de ses cibles. Les actions présentées dans l'ESRS3, section 3.3.3.5.4.</p>
<b>Description des fonctions internes impliquées dans la gestion des impacts et des types d'action prises</b>	<p>Les actions mises en place pour satisfaire les attentes des clients et utilisateurs finaux trouvent un écho dans les entretiens-bilans effectués annuellement avec les salariés concernés. Les plans d'actions sont à l'origine d'un certain nombre d'objectifs fixés en concertation avec le manager de chacun, ceci aux différents niveaux hiérarchiques, afin d'en assurer le succès.</p>

### 3.3.4.6 Objectifs (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

	Objectifs	Actions	Échéance	Avancement à fin 2024
Mobilités	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95 % des immeubles à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Choix d'implantations qualitatifs</li> <li>● Étude annuelle de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens</li> </ul>	Permanent	99,9 %
	Faciliter le recours aux véhicules électriques	Installation d'Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)	Analyse et déploiement en cours	n.c.
	Favoriser les mobilités douces	Installation d'espaces de stationnement vélos, ainsi que scooters et vélos à assistance électrique (VAE)	Installation de bornes de recharge pour VAE et scooters électriques	n.c.
Garantir le bien-être des clients	100 % des développements labellisés en matière de bien-être	Labels WELL, Ozmoz et Fitwel	Depuis 2020	55 % du pipeline
Satisfaction des clients	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Mesure de satisfaction des locataires de bureaux via des enquêtes	100 % des actifs multilocataires Bureaux France bénéficient de l'application Witco	100 %
Accessibilité pour les personnes en situation de handicap	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80 %	Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration	Bureaux France, Allemagne, Italie	100 % en Italie (périmètre opérationnel) et 84 % en France

### 3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

La norme ESRS G1 vise également l'éthique des affaires, la lutte contre la corruption, la gestion des relations avec les fournisseurs (pratiques de paiement...), la protection des donneurs d'alerte, la culture d'entreprise, les activités et les engagements de l'entreprise liés à son éventuelle influence politique (lobbying...).

Indicateurs clés de performance relatifs à la Gouvernance (au 31/12/2024)

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

### 3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)

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 modèle d'affaires multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des risques RSE réalisée en 2020 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. 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 détaillée au chapitre 5.

#### Respecter les meilleures pratiques en matière de gouvernance

Le Conseil d'Administration de Covivio s'attache à adapter régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le Haut Comité de gouvernement d'entreprise (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. Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, peuvent être consultées sur le [site Internet de la société](#).

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie également sur les travaux du HCGE, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI). À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE. Au contraire, ce dernier cite certaines des bonnes pratiques de Covivio dans la dernière édition 2024 de son rapport annuel.

#### Une gouvernance équilibrée

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.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, 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. Covivio a de nouveau obtenu ce label en 2024.

- Pour plus d'informations sur :
  - l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2024 : 5.3.2.1.1
  - la politique de diversité du Conseil d'Administration : 5,3.2.2.5

#### 3.4.1.1 Description du rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance liés à la conduite des affaires- (G1-GOV-1)

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, une limitation des pouvoirs de la Direction Générale, l'indépendance du Conseil d'Administration, l'efficacité des comités spécialisés et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts. Afin d'assurer une bonne conduite des affaires, le Groupe a déployé une gouvernance dédiée.

#### Organisation de la gouvernance pour la prévention des risques

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes de ce dispositif : chapitre 2, Facteurs de risques, section 2.2.2
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.6.2.

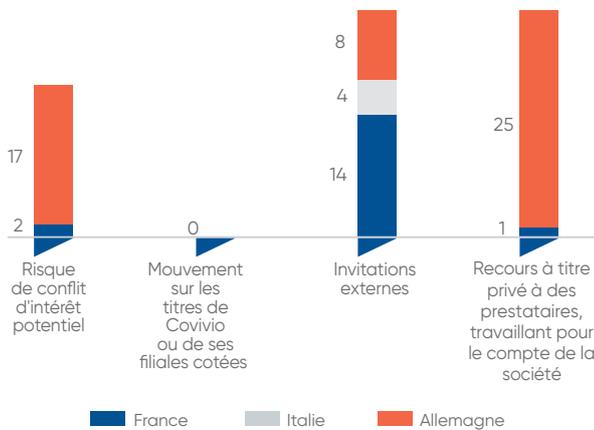
L'article 5 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détaille les devoirs des membres en matière de déontologie. Des précisions sont apportées sur la compétence, la détention d'actions, la transparence, le devoir de loyauté, le devoir de vigilance, le devoir de confidentialité et le devoir d'abstention sur les titres.

Le contrôle interne de l'information comptable et financière constitue un élément clé de la conduite des affaires du Groupe. Il est décrit au chapitre 2, section 2.2.3.2 et précise notamment l'implication du Directeur Général et du Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration.

Parmi les responsabilités identifiées au sein du Groupe pour assurer le respect de principes éthiques dans la conduite des affaires, le rôle du déontologue est clé. Ainsi, trois déontologues ont été désignés, un en France, un en Allemagne et un en Italie. Afin de s'assurer de son efficacité et de la pertinence de ses actions dans l'ensemble de l'organisation, le déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets :

- conseiller des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ;
- rappeler des règles de droit boursier ;
- contrôler l'application des règles déontologiques ;
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

### Nombre de sollicitations des Déontologues en 2024



Afin de renforcer la structure de gouvernance pour la prévention des risques, une fonction de *Group Compliance Officer* a été créée en 2018, en s'appuyant sur des relais locaux.

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe, le *Group Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les due diligences de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

### 3.4.1.2 Expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires (G1-GOV-1)

L'expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires est un sujet majeur pour Covivio.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée par Administrateur et par domaine de compétence dans un tableau à la section 5.3.2.1.3. du document d'enregistrement universel. En outre, les CV des Administrateurs présentent leurs formations et expériences (5.3.2.1.3.). La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires. 86 % d'entre eux ont notamment une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.

#### Formation des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires

La section 5.3.2.2.5.5 présente le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs. Il est adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le Groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques.

- Pour plus d'informations sur l'expertise des membres du Conseil en matière de RSE : ESRS 2 section 3.1.2.2.2.

## 3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)

### 3.4.2.1 Identification des IRO liés à la conduite des affaires

L'ensemble des informations relatives au processus d'identification des impacts, risques et opportunités est détaillé dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.4.1.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS G1

ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES	
<b>Description/mots-clés</b>	Gouvernance et culture d'entreprise Système d'alerte et protection des lanceurs d'alerte Engagement politique et lobbying responsable Gestion de la relation fournisseur et mesures préventives Corruption et conflits d'intérêts
<b>Principaux impacts</b>	Impact éventuel sur les défaillances d'entreprises : deux entreprises sur trois paient leurs fournisseurs en retard, une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement (1 <sup>er</sup> cause de faillite). Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade. La corruption concerne principalement les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement qui impliquent des mouvements de capitaux importants et des contacts réguliers entre les collaborateurs et des prestataires, intermédiaires et/ou agents publics locaux.
<b>Positionnement sur la chaîne de valeur</b>	Opérations directes
<b>Principaux risques</b>	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée. Principalement un risque de marché et opérations. Ce thème recouvre aussi la relation avec les fournisseurs (notamment les relations de dépendance et les délais de paiement). Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.
<b>Principales opportunités</b>	Identification de Covivio comme un acteur fiable

### 3.4.2.2 Gestion des impacts, risques et opportunités

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe constitue un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise de ce risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite loi Sapin 2, a été mise à jour en 2022 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Au cours de l'année 2024, Covivio a mis à jour sa cartographie des risques éthiques et de corruption. Cette cartographie a été réalisée avec l'aide d'un conseil externe permettant de s'assurer d'avoir une méthodologie adéquate et d'appliquer les meilleures pratiques. Plusieurs ateliers ont permis de revoir au sein de chaque Direction quels étaient les potentiels risques, les mesures mises en place pour y répondre, et également rappeler aux collaborateurs en quoi peut consister la corruption et revenir sur la réglementation Sapin 2.

La cartographie des risques de corruption a été partagée et validée avec la Direction Générale. Des plans d'actions spécifiques ont pu être identifiés afin d'améliorer la maîtrise de certains risques et de diminuer leur potentiel occurrence ou impact.

En complément de la cartographie générale des risques, des analyses spécifiques sont effectuées chaque année sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques cyber, les risques de Fraude et Corruption et les risques RSE). Le Comité d'Audit a procédé, au cours de l'exercice 2024, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2025. Le Comité a partagé l'ensemble de ces éléments avec le Conseil d'Administration.

#### La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Elle est consultable sur les [sites Internet](#) et intranet de Covivio. La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée...); respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers...); protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...); transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La charte a fait l'objet de révisions régulières : en 2015, 2018, 2022 et 2024. La prise en compte du nouveau système d'alerte a été intégrée en 2024. Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Éthique tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2.

### 3.4.2.3 Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise

#### La culture d'entreprise de Covivio et sa Raison d'Être

Covivio se veut engagé et ambitieux, agile et collaboratif, solide et humain, envers toutes ses parties prenantes et avec constance. Au quotidien, le respect de ces valeurs a fondé la réputation du Groupe en s'attachant au respect de la réglementation et des principes éthiques. En lien avec ces valeurs et sa culture d'engagement, Covivio a exprimé sa Raison d'Être en 2019 : « Construire du bien-être et des liens durables ». Véritable colonne vertébrale, celle-ci guide aujourd'hui la majorité des choix stratégiques et opérationnels du Groupe.

La Raison d'Être de Covivio s'inscrit dans une vision de long terme. Elle se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Plusieurs actions sont mises en place afin de promouvoir les valeurs de l'entreprise. La Charte Éthique est partagée dans les parcours d'intégration de tout nouveau collaborateur. En Italie, les collaborateurs signent un courrier pour confirmer la réception de la charte. Les salariés allemands doivent effectuer un *e-learning* à ce sujet. En France, elle est remise aux salariés avec le Règlement Intérieur. Pour renforcer la prise en considération du sujet, la Direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser sur les éléments du dispositif de contrôle interne, dont la Charte Éthique.

#### Marque Employeur

La politique de marque employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également à l'échelle européenne via l'animation des trois promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la marque employeur de Covivio, ils représentent le Groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux mais aussi dans les forums organisés par les écoles. 53 ambassadeurs participent au rayonnement de Covivio en interne et en externe en Europe, via la participation aux forums écoles ou aux *afterworks* organisés avec des étudiants. Ils jouent également un rôle actif sur les réseaux sociaux et partagent les posts de Covivio et les offres d'emploi disponibles au sein du Groupe. Pour ce faire, ils sont formés régulièrement à l'usage des réseaux sociaux et disposent d'une plateforme de ressources dédiée (groupe Teams et *booklet* ambassadeurs).

#### Évaluation de l'engagement

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour mesurer l'état d'esprit de ses équipes. Les résultats 2023 sont venus conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen et l'attachement puissant des collaborateurs à l'entreprise.

L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93 % des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85 % d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le *benchmark* de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du Groupe et dans le management sont maintenues à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+ 15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats du Baromètre ont été présentés au Comité RSE à l'occasion de la séance du 21 septembre 2023 ainsi qu'au Conseil d'Administration.

### 3.4.2.4 Mécanismes d'identification, de signalement et de contrôle des pratiques contrevenant aux principes de la Charte Éthique

#### L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption font partie des fondements de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi dite loi Sapin 2, est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, via la [plateforme Whistleblowing du Groupe](#). En 2024 (comme en 2023), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2.

#### 1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio est actualisée régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Elle a été mise à jour en 2024. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par les *Compliance Officers* et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

#### 2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un contrôle comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption

dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Covivio utilise une plateforme dédiée (en complément d'EcoVadis, ESR S2, section 3.3.2.5.1) 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.

**6) Le dispositif d'alerte**

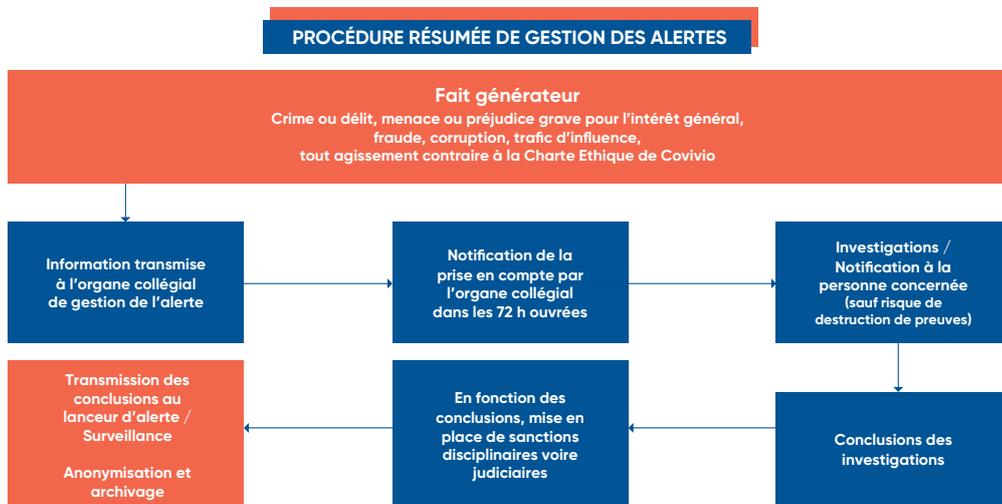
Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail. Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1) mise en place en France. Fin 2023, une nouvelle plateforme Whistleblowing a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- via le maintien de la confidentialité de son identité ;
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme Whistleblowing permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés. La procédure d'alerte a été mise en jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution de la Réglementation visant à renforcer la protection du lanceur d'alerte. Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois et ne conserve qu'un dossier Excel dans lequel ne figure aucune donnée personnelle. Ce dossier a pour seul objectif l'analyse du dispositif. En 2024, aucune alerte a été lancée dans le cadre de ce dispositif.

**Procédure résumée de gestion des alertes**



C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est indépendant. Il garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients...), notamment par la plateforme. L'organe collégial de Covivio est composé des personnes suivantes : le Secrétaire Général et la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences.

## 7) Formation des collaborateurs

La Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur le respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, la sensibilisation aux principes énoncés dans la Charte Éthique (lutte contre la corruption et le trafic d'influence, politique du Groupe en matière de cadeaux et d'invitations, système d'alerte) et le rappel des procédures. Cette pratique, initiée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Europe. La Charte Éthique est également remise à chaque nouveau collaborateur dès son arrivée dans le Groupe.

## 8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

### Prévention des risques de fraude

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10<sup>e</sup> principe du Pacte Mondial, Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

### S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins

deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

### Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Group Compliance Officer* ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne 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 ».

## 3.4.2.5 Formation en lien avec la conduite des affaires

Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui régit les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Il s'agit des détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet. En 2024, les 28 personnes concernées par cette obligation ont ainsi suivi des formations. Celles-ci représentent un volume de 42 heures réparti sur 3 ans et comportent notamment des modules sur l'éthique des affaires.

Covivio propose à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de participer à des actions de sensibilisation ou formations aux risques cyber, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter. Pour s'assurer que ces actions portent leurs fruits, des tests de phishing sont organisés régulièrement en interne.

Les sites intranet déployés en France, Allemagne et Italie permettent à l'ensemble des collaborateurs d'accéder facilement à l'intégralité des chartes, règlements et procédures en cours. En complément, des sessions de formation en présentiel (« Matinales du process ») sont organisées en France et en Italie pour l'ensemble des collaborateurs, au cours desquelles sont rappelés les bonnes pratiques ainsi que les liens pour retrouver la documentation et les procédures. En Allemagne, les formations sur l'éthique et la compliance sont réalisées via 4 modules de @-learning, obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée dans le Groupe. Ces modules présentent notamment le dispositif anti-corruption et financement du terrorisme et le module d'alerte mis en place dans le Groupe. Ces @-learning sont réalisés tous les deux ans.

### 3.4.2.6 Description des fonctions les plus à risque en matière de corruption

La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Il s'agit des fonctions en charge des travaux et marchés de travaux lors de la sélection des fournisseurs et entreprises, ainsi que les fonctions et collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles qui interviennent lors des demandes administratives auprès des autorités.

Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » appliqué au sein du Groupe.

### 3.4.2.7 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

<b>Traitement des déclarations d'incidents</b>	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires
<b>Bien-être animal</b>	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
<b>Exigences légales en matière de protection des lanceurs d'alerte</b>	Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte, qui ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte de Covivio lancée en janvier 2024.

## 3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)

### 3.4.3.1 Politiques visant à prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

#### 3.4.3.2 Politiques d'Achats Responsables

Tout au long du cycle de vie de ses actifs (conception, exploitation, déconstruction), Covivio est engagé à toujours privilégier des fournisseurs et conseils enclins à :

- améliorer la performance environnementale (énergie, carbone, biodiversité) des actifs en construction, rénovation, gestion ou occupés par les équipes de Covivio, à travers les produits ou services proposés ;
- favoriser les actions sociales et sociétales ;
- démontrer une attitude exemplaire en termes de probité ;
- contribuer à la maîtrise des charges budgétaires en évaluant, outre les coûts directs, les coûts indirects des produits ou services proposés.

Outre sa Charte Achats Responsables, Covivio bénéficie d'une évaluation de la performance RSE des fournisseurs via l'évaluation EcoVadis.

Le détail des engagements de Covivio dans les choix, les exigences et la qualité des relations avec ses fournisseurs sont détaillés dans la Charte Achats Responsables, présentée dans l'ESRS S2 ( 3.3.2.5).

### 3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 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.

La lutte contre la corruption et le versement de pots-de-vin est totalement incluse dans les principes de la Charte Éthique de Covivio. Les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2 sont détaillées à l'ESRS G1, section 3.4.2.4.

#### Gestion des alertes

En cas d'alerte, c'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête (cf. ci-dessus). Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte, sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive

immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

#### Formation

Des formations régulières et obligatoires appelées « Matinales du Process », délivrées à 100 % des collaborateurs, les mettent en garde contre la corruption et le versement de pots-de-vin. Elles sont détaillées à la section G1-1 (3.4.2.3). À ces occasions, il est rappelé le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Une attention particulière est apportée aux collaborateurs en charge des transactions susceptibles de présenter un risque de fraude ou de corruption. C'est la Direction « Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes », dont la Directrice est directement rattachée hiérarchiquement au Directeur Général du Groupe, qui organise et anime la formation contre la corruption ou le versement de pots-de-vin.

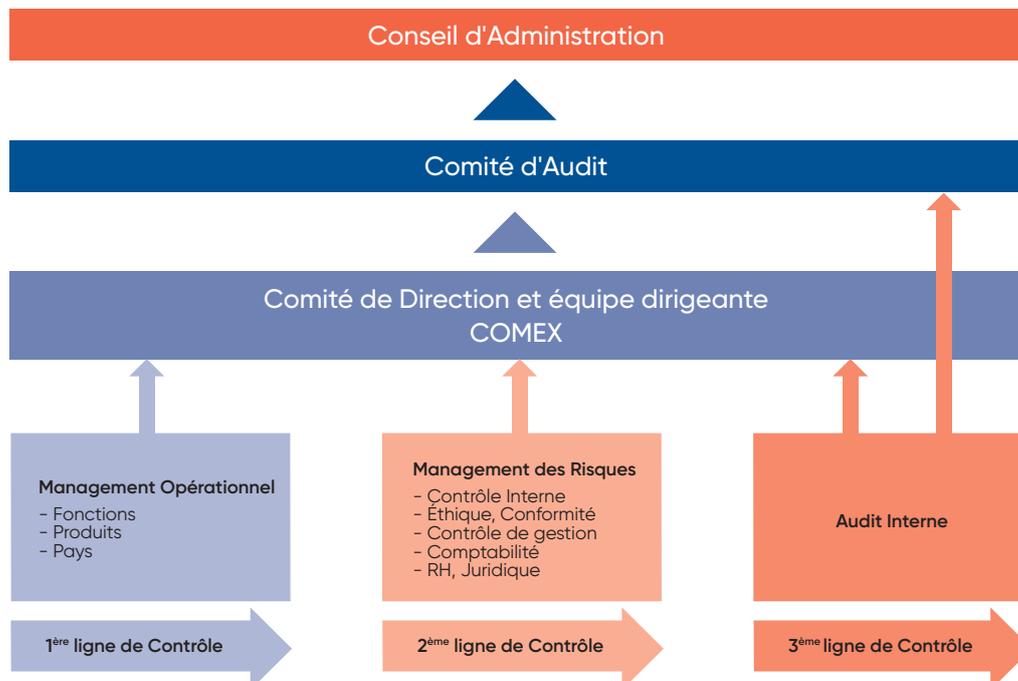
En outre, la Charte Éthique de Covivio est remise à chaque nouveau collaborateur, dès son arrivée dans le Groupe.

### 3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)

#### 3.4.5.1 Plan d'action et ressources

##### Niveaux de contrôle et intervenants

Le dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2024, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2025.

### Plan d'action

Actions mises en œuvre	Horizon de temps considéré	Public concerné	Ressources allouées
Charte Éthique	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation et des politiques de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI Déontologue Compliance Officer Direction Générale Plateforme Whistleblowing
Formation	Formation <i>a minima</i> tous les deux ans	Ensemble des salariés	Direction Risques, ACI Si besoin intervenant externe Plateforme <i>e-learning</i> Edflex
Achats Responsables	Permanents : Appels d'offres et lors des signatures contrats	Fournisseurs > 200 K€ (50 K€ sur dépenses <i>corporate</i> ) Tous les salariés acheteurs	Direction du Développement Durable EcoVadis Altars
KYC (vérification de l'identité et l'intégrité des clients)	À chaque signature	Locataires, acquéreurs, vendeurs lors des acquisitions et ventes d'actifs.	Compliance Plateforme de probité
Procédures	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation ou d'organisation de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

### 3.4.5.2 Métriques

#### Suivi des infractions

	2023	2024
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

### 3.4.6 Représentation d'intérêts et lobbying (G1-5)

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations ;
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt)/Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation d'entreprise créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique ;
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques) ;

- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique ;
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels ;
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant ;
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque ;
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux ;
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

#### Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement...) contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance...) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études (Palladio, IFPEB...), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

	2023	2024	Observations
<b>Contributions politiques financières ou en nature</b>	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
<b>Montant des dépenses directes de lobbying interne et externe</b>	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
<b>Montant payé pour l'adhésion aux associations de lobbying</b>	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
<b>Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée</b>	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

### 3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui régleme les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

Métriques sur les délais de paiement en 2024	Allemagne	Italie	France	Observations
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours	Section 1.4.1.7
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange...) : prélèvement possible	Section 1.4.1.7
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	89 % dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	54,5 % des factures sont payées dans les 30 jours (date de réception)	86 % des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)	Section 1.4.1.7
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	12	3	Aucune	Section 1.4.1.7

## 3.5 Performance RSE

### 3.5.1 Tableaux de concordance

#### 3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
ESRS 2	<b>GOV-1</b> 3.1.2.2.1 3.1.2.2.2	<b>Gov-Board,</b> <b>Gov-Select</b>	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, Governance B	  
	<b>GOV-2</b> 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, Governance B, Governance C	
	<b>GOV-3</b> 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	<b>GOV-4</b> 3.1.2.2.5		2-23		Governance C	
	<b>GOV-5</b> 3.1.2.2.5		2-14		Governance A	
	<b>BP-1</b>		2-2, 3-1			
	<b>BP-2</b>		2-4	S2.10(d)		
	<b>SBM-1</b> 3.2.3.1		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	<b>SBM-2</b> 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	<b>SBM-3</b> 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a), (c), S2.13(a), (b), S2.14(a), S2.15(a), (b), S2.16(a), (b), (c), (d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	<b>IRO-1</b> 3.1.2.4.1		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C Strategy A/D Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	<b>MDR-A</b> 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	<b>MDR-M</b> 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	<b>MDR-P</b> 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
<b>MDR-T</b> 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1-3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C		
<b>Enjeux Sectoriel</b>		<b>Cert-Tot</b>				

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
<b>E1</b> Changement climatique	<b>E1-1</b> 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	   
	<b>E1-2</b> 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	<b>E1-3</b> 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	<b>E1-4</b> 3.2.1.4		3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	<b>E1-5</b> 3.2.1.5	<b>Elec-Abs, Elec-LfL, DH&amp;C-Abs, DH&amp;C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int</b>	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1-3), S2.E19		
	<b>E1-6</b> 3.2.1.6	<b>GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int</b>	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38-B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	<b>E1-7</b> 3.2.1.7			S2.36(e)		
	<b>E1-8</b> 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	<b>E1-9</b> 3.2.1.9		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		
<b>E2</b> Pollution	<b>E2-1</b> 3.2.2.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	 
	<b>E2-2</b> 3.2.2.4		3-3		Strategy B, Strategy C	
	<b>E2-3</b> 3.2.2.5		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	<b>E2-4</b> 3.2.2.6				Metrics and targets B	
	<b>E2-6</b> 3.2.2.6				Strategy B-C, Metrics and targets A	
<b>E3</b> Ressources hydriques et marines	<b>E3-1</b> 3.2.3.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	  
	<b>E3-2</b> 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	<b>E3-4</b> 3.2.3.4	<b>Water-Abs, Water-LfL, Water-Int</b>	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	<b>E3-5</b> NA				Strategy B, Metrics and targets A	
<b>E4</b> Biodiversité et écosystème	<b>E4-1</b> 3.2.4.1		3-3		Strategy C	  
	<b>E4-2</b> 3.2.4.2		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	<b>E4-3</b> 3.2.4.3		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	<b>E4-4</b> 3.2.4.4		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	<b>E4-5</b> 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E5 Économie circulaire	E5-1 3.3.1.1		3-3		Risk and impact management B	  
	E5-2 3.3.1.3		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.4.3		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	Waste-Abs, Waste-LfL	306-2, 306-3, 306-4, 306-5		Metrics and targets B	
S1 Effectifs propres	S1-1 3.3.1.1	Diversity-Emp, Emp-Turnover	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			  
	S1-2 3.3.1.3		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.3.2		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.1		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.5		3-3			
	S1-6 3.3.1.5.2.a	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Training, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp	2-7, 401-1, 403-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2			
	S1-7 3.3.1.5.7		2-8			
	S1-8 3.3.1.5.7		2-30			
	S1-10 3.3.1.5.3		202-1			
	S1-11 3.3.1.5.4		403-3			
	S1-14 3.3.1.5.7		403-3, 403-8			
	S1-15 3.3.1.5.5		401-3			
	S1-16 3.3.1.5.2.a		2-21, 405-2			
S1-17 3.3.1.5.6		2-27, 406-1				
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	SBM-3 3.3.2.1		408-1, 409-1			   
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3.2.4		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.5		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.6		3-3			

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
<b>S3</b> Communautés affectées	<b>SBM-3</b> 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	<b>S3-1</b> 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	<b>S3-2</b> 3.3.3.3	<b>Comty-Eng</b>	2-29, 3-3			 
	<b>S3-3</b> 3.3.3.4		2-25, 2-26			 
	<b>S3-4</b> 3.3.3.5		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	<b>S3-5</b> 3.3.3.6		3-3			
<b>S4</b> Consommateurs et utilisateurs finaux	<b>S4-1</b> 3.3.4.2	<b>H&amp;S-Asset, H&amp;S-Comp</b>	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	<b>S4-2</b> 3.3.4.3		2-29, 3-3			 
	<b>S4-3</b> 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			 
	<b>S4-4</b> 3.3.4.5		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	<b>S4-5</b> 3.3.4.6		3-3			
<b>G1</b> Conduite des affaires	<b>GOV-1</b> 3.4.1	<b>Gov-COI</b>	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	<b>G1-1</b> 3.4.2		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	<b>G1-2</b> 3.4.3		3-3		Strategy B	 
	<b>G1-3</b> 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	<b>G1-4</b> 3.4.5		2-27, 205-3			
	<b>G1-5</b> 3.4.6		2-28, 3-3, 415-1			
<b>Chap 2</b>			2-17, 2-18			
<b>Chap 5</b>			2-11			

### 3.5.1.2 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	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13
<b>Water Management</b>	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	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	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	1.2.3.4.1	3.2.3.4.1	1.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.2.3.1	3.2.3.1	3.2.3.1	3.2.1.5	3.2.3.1
<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	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13	3.2.1.12a 3.2.1.13	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					3.3.4.5
<b>Climate change adaptation</b>	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-450a.1					3.2.1.12
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					3.2.1.12

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	86	66	19	41 000 units	283	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-000.A	939 936	618 065	364 644	2 591 023	39 500 rooms	4 513 668 m <sup>2</sup> & 39 500 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	65 %	78 %	0 %	0 %	66 %	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,3 %	97,4 %	87,9 %	99,2 %	100 %	97,2 %

### 3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

#### Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).</li> <li>-&gt; <i>Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.</i></li> </ul>	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023 en étendant son périmètre à l'ensemble des activités du Groupe et en souscrivant aux services d'EcoVadis. 186 fournisseurs du Groupe étaient notés à fin 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés. Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur.</li> <li>-&gt; <i>Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées</i></li> </ul>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe, commençant par un engagement à cartographier les différents risques sur son parc en utilisant des scénarios scientifiques reconnus.
<b>Physique – Ponctuel et chronique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.)</li> <li>-&gt; <i>Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.</i></li> </ul>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8,5, à 2050 ( <i>worst-case scenario</i> ), les risques physiques représentent 0,24 % de la valeur des actifs analysés (- 0,45 % à horizon 2100). Sur la même période, 14 % (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29 % des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule (respectivement 13 % contre 25 jours de canicule), et 13 % pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols.</li> <li>-&gt; <i>Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.</i></li> </ul>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2 % de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Politique	<p>● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30 % à 50 % de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) (Loi Climat et Énergie) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. -&gt; Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	<p>● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) -&gt; Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.</p>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
	<p>● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs (ex. divulgation d'une empreinte biodiversité complète, avec des indicateurs, d'informations sur la chaîne de valeur et la localisation des activités (lien avec SBTN), plan de transition) -&gt; Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de reporting</p>	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés
	<p>● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers) -&gt; Principaux risques financiers : coûts de vérification et de reporting</p>	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	<p>● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) -&gt; Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.</p>	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications (ex. HQE, BREEAM, LEED, BBCA) pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Ces initiatives sont également peu évoquées ou valorisées dans les référentiels, ce qui n'incite pas à leur mise en œuvre. Les difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts sont également à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	<p>● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.) -&gt; Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)</p>	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). -> Principaux risques financiers : augmentation des coûts	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La rentabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Évolution des préférences des clients/locataires en faveur de la conception de bâtiments durables (ex., matériaux sains, éco-énergétiques, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.) -> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Au-delà des équipements, les changements nécessaires dans l'architecture des bâtiments peuvent constituer une difficulté technique en termes d'efficacité énergétique.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
Transition – Technologie	Multiplication des designs prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments (ex : coworking pour bureaux, conversion facile de bureaux en résidentiel, co-usage, etc.) conduisant à une réduction de l'artificialisation -> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
Transition – Réputation et responsabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. -> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. -> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs (notamment en hôtellerie)	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et sur lequel des restrictions spécifiques peuvent se matérialiser en cas de pénurie (piscines par exemple). L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. -> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (greenwashing) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance de nos partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences réglementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
Stabilité des écosystèmes	Pénuries locales d'eau potable. -> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 2013, plus de 50 % du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique (non seulement le sud, mais aussi les régions très densifiées avec une plus faible ressource relative disponible comme le nord de la France, la Belgique ou des villes comme Francfort).	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). -> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
<b>Business – Marché</b>	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables (ex. économes en énergie, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
<b>Business – Utilisation efficiente des ressources</b>	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – La dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite.
	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
<b>Business – Flux de capitaux et financements</b>	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux <i>Green Bond frameworks</i> précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations
<b>Business – Réputation</b>	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations
<b>Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles</b>	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux <i>designs</i> et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, via le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM ( <i>Building Information Modeling</i> ). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.
<b>Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes</b>	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface) avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

### Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuillets pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	<b>Adaptation opportuniste</b>	<b>Transformation planifiée</b>
	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint + 3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à + 2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayerés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrement de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

### 3.5.2 Annexe Liste des actifs et respect des critères Green Bonds

#### Portefeuille d'actifs sélectionnés – Bureaux

(au 31 décembre 2024)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal d'éligibilité	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne / Italie)	Accessibilité <500m
FONTENAY SOUS BOIS / LE FLORIA	FONTENAY SOUS BOIS	France	En exploitation	9 043	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
LA DEFENSE / CB21	COURBEVOIE	France	En exploitation	68 076	Green Building	Taxonomie	✓	✓
ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS	ISSY LES MOULINEAUX	France	En exploitation	11 461	Green Building	Certification	✓	✓
PARIS / ART&CO	PARIS	France	En exploitation	13 599	Green Building	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / DASSAULT CAMPUS	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	57 005	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MEUDON / HELIOS	MEUDON LA FORET	France	En Développement	38 000	Green Building	Taxonomie	N/A	✓
BOULOGNE / GRENIER	BOULOGNE-BILLAN COURT	France	En exploitation	7 762	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MELUN / CHAUSSY	MELUN	France	En exploitation	10 327	Green Building	Taxonomie	✓	✓
LYON / SILEX 2	LYON	France	En exploitation	31 050	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
LYON / SILEX 1	LYON	France	En exploitation	10 648	Green Building	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / THAIS	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	5 746	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
PARIS / MONCEAU	PARIS	France	En Développement	11 177	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	✓
PARIS / GOBELINS	PARIS	France	En exploitation	4 442	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
PARIS / CHERCHE-MIDI	PARIS	France	En exploitation	3 510	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PARIS / MADRID - SAINT LAZARE	PARIS	France	En exploitation	5 947	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
LYON / SEVIGNE 3ÈME	LYON	France	En exploitation	4 242	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PARIS / STEEL	PARIS	France	En exploitation	3 681	Energy efficiency	Certification	✓	✓
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	PARIS	France	En Développement	7 428	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	✓
PARIS / BOBILLOT	PARIS	France	En exploitation	3 652	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PARIS / RASPAIL	PARIS	France	En exploitation	10 013	Green Building	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	7 864	Green Building	Taxonomie	✓	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal d'éligibilité	Clause verte (sur nouveaux bâti en Allemagne / Italie)	Accessibilité <500m
VELIZY / DASSAULT CAMPUS EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	12 834	Green Building	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / NEW VELIZY	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	49 970	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MONTPELLIER / MAJORIA SLB	MONTPELLIER	France	En exploitation	3 379	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	MARSEILLE	France	En exploitation	9 800	Green Building	Taxonomie	✓	✓
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	ORLY	France	En exploitation	17 892	Green Building	Taxonomie	✓	✓
MONTRouGE / FLOW	MONTRouGE	France	En exploitation	23 430	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PARIS / JEAN GOUJON	PARIS	France	En exploitation	8 606	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	ORLY	France	En exploitation	23 920	Green Building	Taxonomie	✓	✓
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	BEGLES	France	En exploitation	18 433	Green Building	Taxonomie	✓	✓
CHATILLON / IRO	CHATILLON	France	En exploitation	25 626	Green Building	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / MASLO	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	20 771	Energy efficiency	Taxonomie	✓	✓
SAINT OUEN / SO POP	SAINT OUEN	France	En exploitation	32 449	Green Building	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	27 211	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PARIS / N2 BATIGNOLLES	PARIS	France	En exploitation	10 094	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PIAZZA S. FEDELE 2	MILANO	Italie	En exploitation	5 089	Green Building	Taxonomie	✓	✓
PIAZZA SAN FEDELE 4	MILANO	Italie	En exploitation	3 426	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	MILANO	Italie	En exploitation	2 339	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	MILANO	Italie	En exploitation	5 784	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	MILANO	Italie	En exploitation	16 349	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	MILANO	Italie	En exploitation	16 567	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO	MILANO	Italie	En exploitation	20 832	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
THE SIGN - EDIFICIO A	MILANO	Italie	En exploitation	9 588	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA AMEDEI 8	MILANO	Italie	En exploitation	6 437	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
MILANO VIA CORNAGGIA 6	MILANO	Italie	En exploitation	7 065	Green Building	Certification	(1)	✓
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	MILANO	Italie	En exploitation	4 542	Energy efficiency	Taxonomie	(1)	✓
VIA DANTE 7 - RETAIL	MILANO	Italie	En exploitation	1 878	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE A)	MILANO	Italie	En exploitation	4 588	Green Building	Certification	(1)	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE B)	MILANO	Italie	En exploitation	5 312	Green Building	Certification	(1)	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE C)	MILANO	Italie	En exploitation	5 309	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE D)	MILANO	Italie	En exploitation	4 976	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA ROMBON 11	MILANO	Italie	En exploitation	7 253	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
CORSO ITALIA 19	MILANO	Italie	En Développement	12 081	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H	MILANO	Italie	En Développement	37 297	Green Building	Taxonomie	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En exploitation	18 004	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
THE SIGN - EDIFICIO B	MILANO	Italie	En exploitation	12 427	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
THE SIGN - EDIFICIO C	MILANO	Italie	En exploitation	4 630	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
THE SIGN - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En exploitation	12 437	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE	MILANO	Italie	En exploitation	4 300	Energy efficiency	Taxonomie	(1)	✓
CORSO FERRUCCI 112	TORINO	Italie	En exploitation	39 934	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
MILANOFIORI - VIA STRADA 8	ROZZANO	Italie	En exploitation	26 775	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
VIA SPALATO 7	TORINO	Italie	En exploitation	3 205	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
Herzogenrassen	Düsseldorf	Allemagne	En Développement	55 717	Energy efficiency	Certification	N/A	✓
Frankfurt Airport Center (FAC)	Frankfurt	Allemagne	En exploitation	48 136	Green Building	Certification	(1)	✓
Y2	Frankfurt	Allemagne	En exploitation	30 930	Green Building	Taxonomie	(1)	✓
Plano	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Green Building	Taxonomie	N/A	✓
Beagle Berlin	Berlin	Allemagne	En exploitation	5 089	Green Building	Certification	N/A	✓
Alexanderplatz D3	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Green Building	Taxonomie	N/A	✓
LOFT - Alt Moabit	Berlin	Allemagne	En Développement	5 152	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	✓
OBERHAUSEN HQ	Oberhausen	Allemagne	En exploitation	12 945	Green Building	Certification	(1)	✓
LOTTE	Portsdam	Allemagne	En exploitation	10 904	Green Building	Taxonomie	(1)	✓

(1) Sur nouveaux baux

### 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Le tableau ci-après présente les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 1.3.4.1.

#### 3.5.3.1 Chiffre d'affaires

Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires absolu EUR	Part du chiffre d'affaires %	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique O; N; N/EL	Adaptation au changement climatique O; N; N/EL	Ressources aquatiques et marines O; N; N/EL	Economie circulaire O; N; N/EL	Pollution O; N; N/EL	Biodiversité et éco-systèmes O; N; N/EL
<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	5 739 000	0,43%	OUI					
Rénovation de bâtiments existants	CCM - 7.2	830 000	0,06%	OUI					
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	425 537 536	32,1%	OUI					
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM - 4.1	373 000	0,03%	OUI					
<b>Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (A.1)</b>		<b>432 479 536</b>	<b>32,6%</b>	<b>32,6%</b>	-	-	-	-	-
<b>dont habitantes</b>		<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	-	-	-	-	-
<b>dont transitoires</b>		<b>830 000</b>	<b>0,06%</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*	8 077 000	0,6%	EL	N	N	EL	N	N
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	547 502 901	41,3%	EL	N	N	N	N	N
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Biodiversité - 2.1*	322 566 797	24,4%	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>878 146 698</b>	<b>66,3%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A)</b>		<b>1 310 626 233</b>	<b>98,9%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>B. Activités non éligibles à la taxonomie</b>									
<b>Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)</b>		<b>14 005 861</b>	<b>1,1%</b>						
<b>Total A + B</b>		<b>1 324 632 094</b>	<b>100,0%</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)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H	T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,12%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,07%		T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	24,00%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00%		
							<b>24,2%</b>		
							<b>0%</b>		
							<b>0%</b>		
							0,6%		
							49,6%		
							22,9%		
							<b>73,2%</b>		
							<b>97,4%</b>		

CCM = Climate Change Mitigation - Atténuation // CCA = Climate Change Adaptation - Adaption

### 3.5.3.2 Capex

Activités économiques	Codes	Critère de contribution substantielle							
		Dépenses d'investissement absolues	Part des dépenses d'investissement	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>									
Rénovation de bâtiments existants	CCM/CCA - 7.2	58 068 083	9,5%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM/CCA - 7.3	38 367 151	6,3%	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	790 608	0,1%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM/CCA - 7.6	707 160	0,1%	O	O	N	N	N	N
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	412 318 016	67,4%	O	O	N	N	N	N
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM/CCA - 9.3	971 964	0,2%	O	O	N	N	N	N
<b>Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (A.1)</b>		<b>511 222 982</b>	<b>83,6%</b>	<b>67,4%</b>	<b>83,6%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>dont habitantes</b>		<b>40 836 883</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>dont transitoires</b>		<b>58 068 083</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,5%</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	100 252 469	16,4%	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>100 252 469</b>	<b>16,4%</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>611 475 451</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>611 475 451</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	13,4%		T
O	O	O	O	O	O	O	5,7%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,1%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,2%	H	
O	O	O	O	O	O	O	53,9%		
O	O	O	O	O	O	O	0,0%	H	
<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>73,3%</b>		
							<b>6,0%</b>		
							<b>13,4%</b>		
							26,7%		
							<b>26,7%</b>		
							<b>100%</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). L'annulation du double comptage se fait sur l'activité 7.7, autrement dit, si un capex d'efficacité énergétique (7.3) est fait sur un actif aligné à la taxonomie (7.7), le montant des capex d'efficacité énergétique est retranché du total des capex dans la ligne de l'activité 7.7.

Par ailleurs, pour éviter les doubles comptages, 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.

### 3.5.3.3 Opex

Activités économiques	Codes	Dépenses d'exploitation absolues	Part des dépenses d'exploitation	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et 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 habitantes			%	%	%	%	%	%	%
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>634 327 000</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 8 % des OPEX totales du Groupe. Ces 8 % ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.

NC = Non Calculé.

NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Indicateurs taxonomiques et financements verts

La totalité des Capex d'amélioration de l'efficacité énergétique (activités 7.3 à 7.6) sont inclus dans le cadre de financement vert de Covivio et Covivio Hotels, ils représentent 14,5 M€ à fin 2024, soit 2,4 % des Capex totaux.

## 3.6 Vérification des informations extra-financières

### 3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

#### Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion (ci-après, le « Rapport de durabilité »).

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, la société Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

#### Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

## Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, et respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

### Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

### Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail, nous vous informons qu'à la date du présent rapport, celle-ci n'a pas encore eu lieu.

### Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes et des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à l'évaluation de la matérialité d'impact et à la matérialité financière sont mentionnées à la section « 3.1.2 / Informations générales (ESRS 2) » du Rapport de durabilité.

#### Concernant l'identification des parties prenantes

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité pour identifier :

- les parties prenantes, qui peuvent affecter les entités du périmètre des informations ou peuvent être affectées par elles, par leurs activités et relations d'affaires directes ou indirectes dans la chaîne de valeur ;
- les principaux utilisateurs des états de durabilité (y compris les principaux utilisateurs des états financiers).

Dans cette perspective, nous nous sommes entretenus avec la direction développement durable et les personnes concernées et avons inspecté la documentation disponible au titre du processus d'identification des parties prenantes.

En particulier, nous avons :

- apprécié la cohérence des principales parties prenantes identifiées par l'entité avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur ;
- exercé notre esprit critique pour apprécier le caractère représentatif des parties prenantes identifiées par l'entité ;
- apprécié le caractère approprié de la description donnée dans la section « 3.1.2.3.2 / Impliquer les parties prenantes (SBM-2) » du Rapport de durabilité.

#### Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Nous avons notamment pris connaissance du processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et le cas échéant, ceux qui sont spécifiques à l'entité, tel que présenté à la section « 3.1.2.4 / Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO) » du Rapport de durabilité.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance de la cartographie réalisée par l'entité des IRO identifiés, incluant notamment la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen ou long terme) et apprécié sa cohérence avec notre connaissance du groupe.



En particulier, nous avons apprécié :

- l'approche utilisée par l'entité pour recueillir les informations au titre des filiales ;
- la cohérence des IRO actuels et potentiels identifiés par l'entité, notamment ceux qui lui sont spécifiques, car non couverts ou insuffisamment couverts par les normes ESRS avec notre connaissance de l'entité ;
- la façon dont l'entité a pris en considération les différents horizons temporels notamment s'agissant des enjeux climatiques ;
- si l'entité a tenu compte de ses dépendances aux ressources naturelles, humaines et sociales dans l'identification des risques et opportunités.

#### **Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière**

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par l'entité, et apprécié sa conformité au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par l'entité dans l'évaluation des matérialités d'impact et financière, et apprécié la présentation qui en est faite à la section « 3.1.2.4.2 / Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

En particulier, nous avons apprécié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer, s'agissant des impacts positifs et négatifs :

- leur probabilité de survenance, leur ampleur, leur portée ;
- le cas échéant, pour les impacts négatifs, leur caractère irrémédiable.

à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces impacts, tel que cela est présenté à la section « 3.1.2.4.2 / Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance du processus mené par l'entité pour déterminer la matérialité des risques et opportunités au regard :

- de leur probabilité de survenance ; et
- de l'ampleur potentielle.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées :

- au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées ;
- au titre des informations spécifiques à l'entité.

### **Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS**

#### **Nature des vérifications opérées**

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

#### **Conclusion des vérifications opérées**

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

## Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 3.1.2.1 Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2) » figurant dans le Rapport de durabilité et exposant le contexte de première application de la directive européenne dite CSRD, caractérisé notamment par :

- des incertitudes sur l'interprétation des textes, en particulier concernant le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles de Covivio ;
- l'estimation d'une partie des données de consommation d'énergie, d'eau et de production et traitement des déchets ;
- la première année de reporting des données sociales sur le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels.

## Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

### Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) du Rapport de durabilité.

(ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement

Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, énergies renouvelables ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.
- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons apprécié la cohérence du périmètre considéré pour l'évaluation du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec le périmètre des états financiers consolidés et la chaîne de valeur amont et aval ;
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - concernant les émissions relatives au scope 3 et liées aux consommations énergétiques des locataires, nous avons apprécié le processus de collecte d'informations ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations ;
  - nous avons vérifié l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.
- En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier :
  - si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition ;
  - la cohérence, entre elles, des principales informations fournies au titre du plan de transition, notamment pour ce qui concerne les informations financières fournies au titre des investissements (CapEX et OpEX) ainsi que les leviers de décarbonation.

#### **Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1 à S4)**

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.1.2.1 / Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité.

Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;

- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

#### **Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852**

##### **Nature des vérifications opérées**

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

##### **Conclusion des vérifications opérées**

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

## Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

### Concernant le caractère éligible des activités

Des informations concernant le caractère éligible des activités figurent au paragraphe « 3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ? » du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

### Concernant le caractère aligné des activités

Des informations concernant le caractère aligné des activités figurent au paragraphe 3.2.6.1 précédemment cité.

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé une sélection d'éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées ;
- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance de l'entité et de son environnement ;
- apprécié l'analyse réalisée sur l'intégration aux activités éligibles à la taxonomie, de la part du chiffre d'affaires de l'activité de coworking liée à l'occupation d'espaces, assimilée à des loyers.

### Concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent

Les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent au paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité.

S'agissant des totaux de chiffre d'affaires et CapEx et OpEx (les dénominateurs), présentés dans les tableaux réglementaires, nous avons examiné les rapprochements réalisés par l'entité avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers. S'agissant des autres montants composant les différents indicateurs d'activités éligibles et alignées (les numérateurs), nous avons :

- mis en œuvre des procédures analytiques ;
- apprécié ces montants sur la base d'une sélection d'actifs que nous avons déterminée en fonction du portefeuille auquel ces actifs sont rattachés et de leur contribution aux indicateurs.

Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans le paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité avec les autres informations en matière de durabilité de ce rapport.

Paris, le 19 mars 2025

Le Commissaire aux Comptes

**ERNST & YOUNG et Autres**

Pierre Lejeune



## 3.6.2 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

#### À 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 établis par la Société 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

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en se référant au Sustainable Bond Framework disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

#### Responsabilité de la société

Il appartient à la direction de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le Sustainable Bond Framework, de sélectionner les actifs pour les Green Bonds conformément à ces critères et de concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce, le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes et le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les Green Bonds ont été sélectionnés, 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*).

### 1. Rapport d'assurance limitée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

#### Normes professionnelles appliquées

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les Green Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le Sustainable Bond Framework.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Philippe Aubain, associé.

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 sélectionnés avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et par l'observation d'éléments probants.

(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>

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework*.

### Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 2.1 Use of Proceeds » du *Sustainable Bond Framework*, qui décrit que le critère de qualification et de suivi portant sur les relations avec les locataires n'est pris en compte qu'à l'issue de la mise en place des annexes environnementales.

## 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 KMPGS.A., un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2024 (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 2024 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (capital restant dû au 31 décembre 2024 au titre des dettes financières adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de € 5,3 milliards au 31 décembre 2024.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025  
L'un des Commissaires aux comptes

### ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune  
Associé



Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

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

