



# PARTICIPER 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>. Depuis 2018, les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des roads shows, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.



**Jean-Eric Fournier** –

Directeur Développement Durable – Covivio



La finance durable est un vecteur important pour impulser la transition en faveur d'une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. À l'échelle européenne, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable, via différentes initiatives. Parmi celles-ci, la création d'une Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy ») occupe une place majeure, avec l'objectif d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables ». Attentif à cette initiative, Covivio prend progressivement en compte, dans son reporting RSE, les nouveaux critères identifiés par cette Taxonomie, encore en cours d'élaboration.



(1) <https://www.novethic.fr/actualite/finance-durable.html>

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

Cette Taxonomie a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations sur l'investissement durable, ainsi que le nouveau label vert européen. Si les textes définitifs restent à ce stade en discussion au sein des instances européennes, Covivio est concerné par quatre « secteurs » de la liste définie par la Taxonomie, à savoir : construction de bâtiments neufs ; rénovation de bâtiments existants ; mesures individuelles et services professionnels (divisé en 4 secteurs dans le projet d'acte délégué pour différencier les équipements d'efficacité énergétique, les véhicules électriques, la mesure et le contrôle de la performance énergétique des bâtiments, les EnR) ; acquisition et détention d'actifs immobiliers.

Pour chacun de ces secteurs, l'entreprise pourra déclarer qu'elle exerce une activité verte au sens de la Taxonomie si elle respecte simultanément les trois conditions reprises dans la première colonne du tableau ci-après.

À fin 2020, la part verte des actifs détenus par Covivio est de 88,1 % en valeur (dont un tiers pour leur bâti), et 86,3 % des loyers bruts. Ce taux contribue à exprimer l'engagement de Covivio dans la transition climatique, en réduisant sa propre empreinte et celle de ses actifs, et à adapter son patrimoine et son modèle d'affaires, dans une démarche de progrès permanent.

Conformément à ses engagements, la totalité du pipeline tertiaire de Covivio, soit 1,2 Md€ au 31 décembre 2020, est composée de projets visant des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) globales d'un niveau au minimum « Très Bien » ou équivalent. Parmi les acquisitions de l'année, le portefeuille hôtelier a fait l'objet d'études préliminaires en vue d'une certification de leur exploitation, tandis que le portefeuille de Bureaux Allemagne présente déjà un taux d'immeubles certifiés de 36,4 %.

Le sujet des dépenses opérationnelles est présenté en détail dans la section « Maîtrise des dépenses d'exploitation » (p. 57), qui détaille les mesures prises sur le parc afin d'en améliorer son efficacité énergétique.

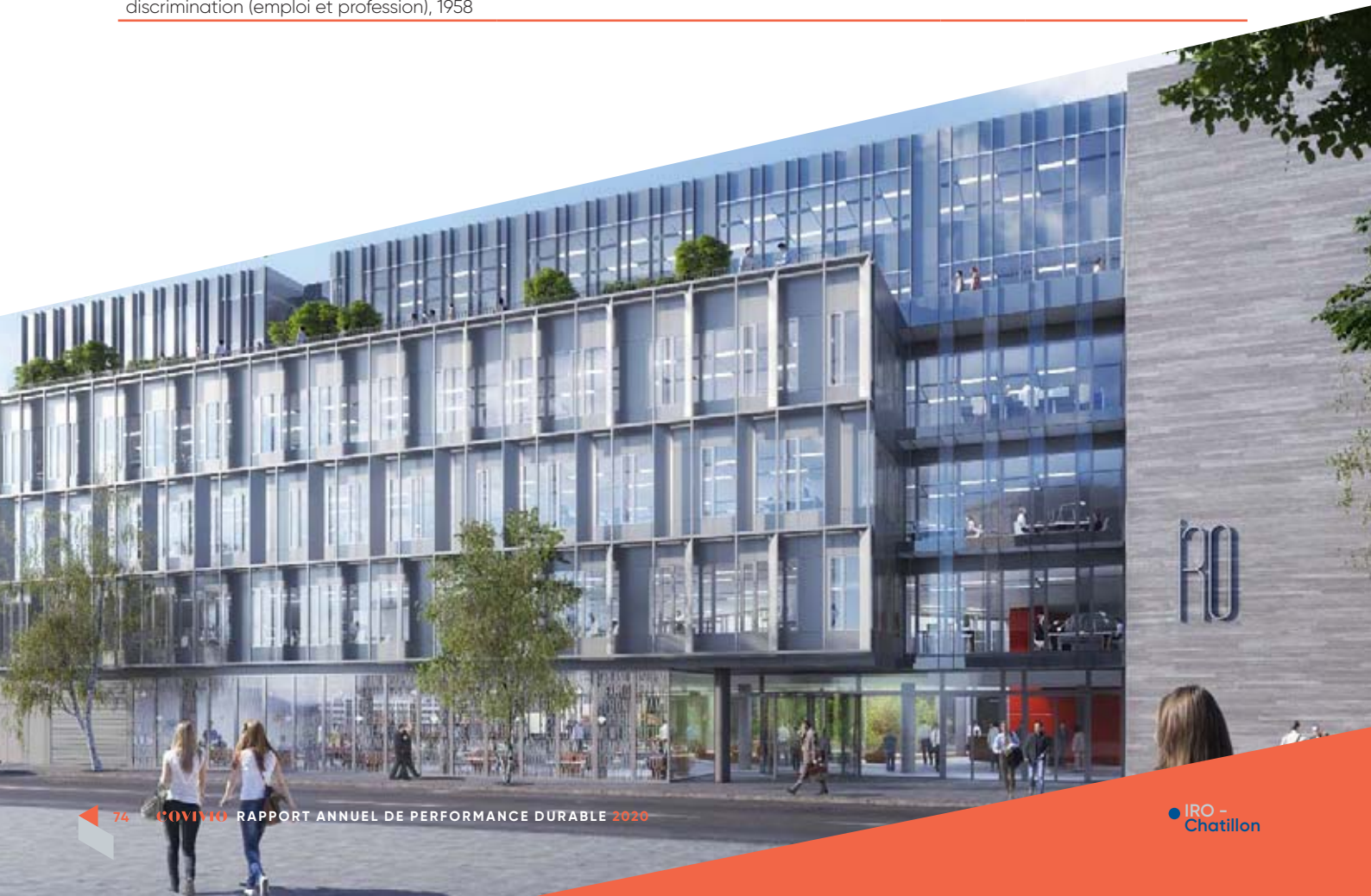
À ce stade des discussions, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique ont été couverts par les textes préliminaires. Pour satisfaire à la taxonomie il faut répondre à au moins l'un des six objectifs repris dans le tableau ci-après, sans porter préjudice aux autres objectifs. Le tableau ci-après montre comment Covivio répond déjà à ces conditions.



■ **Covivio répond aux trois conditions de conformité à la Taxonomie**

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Page	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	53	Taux de verdissement Plan pluriannuel de travaux
	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		
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc	58	Intensité énergétique Intensité carbone
	Trajectoire carbone		
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	48	
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	53	Taux de verdissement Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc	68	Part de sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
	Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs		
	Due diligence environnementale pour les acquisitions		
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau	64	Intensité eau du parc
	Chartes chantiers propres sur les projets certifiés		
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	91	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux	91	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
	Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions		
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire :	53	Taux de verdissement
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programme HQE Performance ;</li> <li>• réemploi de matériaux ;</li> <li>• etc.</li> </ul>	63	

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Page	Indicateurs suivis
<b>L'activité ne doit pas nuire significativement à l'un des autres objectifs environnementaux</b>			
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	57	Taux de verdissement
	Construction bas-carbone – ACV	63	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/ installations	57	
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	138	Référentiels EPRA sBPR/ TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	94	
	Études résilience ciblées	68	
	Veille réglementaire	153-157	
<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	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau <i>GC Advanced</i> ( <i>Global Compact</i> – niveau avancé),	108	Publication d'une COP annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949		153-157	
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014	Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs		
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957			
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973			
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			



## Déjà 14 % de la dette de Covivio sont « verts »

À fin 2020, Covivio a d'ores et déjà émis deux Green Bonds : le premier en mai 2016, d'une valeur de 500 M€ (échéance 2026 – coupon fixe de 1,875 %), et le deuxième en septembre 2019 (échéance 2031 – coupon fixe de 1,125 %). Le succès de ces émissions est venu récompenser la stratégie ambitieuse de Covivio en matière de développement durable sur l'ensemble de ses activités en Europe. Ces deux Green Bonds ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

Dans le cadre de sa seconde émission verte, Covivio a fait le choix de modifier son Green Bond Framework afin de rendre les critères d'éligibilité des projets verts plus lisibles et compatibles par rapport aux standards internationaux. Les informations détaillées relatives aux deux Green Bonds émis par Covivio sont accessibles sur son site à la rubrique « Stratégie financière/ Dette ». Conformément au Green Bond Framework, les projets sélectionnés respectent les critères énoncés ci-après :

- bâtiments verts récents : les projets éligibles sont (i) des projets en cours de développement (pour lesquels une date prévisionnelle de livraison doit être communiquée) ou (ii) des bâtiments en exploitation livrés il y a moins de 3 ans à la date de l'émission ; en pratique il s'agit d'immeubles en cours de développement ou de restructuration ;

- niveau minimum de certification à atteindre : HQE Très Bon, BREEAM Very Good, LEED Gold ou autres standards équivalents ; en définitive, les actifs sélectionnés visent tous le niveau HQE Excellent ou BREEAM Excellent ou LEED Platinum ;
- efficacité énergétique : les projets doivent atteindre un haut niveau de performance énergétique, caractérisé par exemple par un niveau P ou TP à la cible 4 du référentiel HQE, ou autres standards équivalents ;
- accessibilité aux transports en commun : les projets doivent être situés à moins de 10 minutes à pied d'un réseau de transports en commun ;
- relations avec les locataires : les projets doivent faire l'objet d'une annexe verte en France ou d'un Memorandum of Understanding en Italie pour les nouveaux baux signés avec les locataires.

La sélection et l'évaluation des projets sont réalisées par le Comité Green Bond, composé des représentants des principales fonctions concernées au sein du groupe (Direction Financière, Direction des Opérations (asset et property management), Direction du développement durable...). Ce Comité est également appelé à sélectionner les immeubles destinés à prendre place dans un portefeuille Green Bond, lors de la composition de celui-ci ou en cas de cession de l'un des actifs qui le composent, en conformité avec les critères du Green Bond Framework publié sur le site Internet de Covivio.



## 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 Vigeo-Eiris pour réaliser une Second Party Opinion. L'objet de cette vérification externe est de s'assurer de l'alignement du Green Bond Framework aux Green Bond Principles de l'International Capital Market Association. À la suite de ses travaux, Vigeo-Eiris a exprimé un niveau d'assurance raisonnable (le plus haut niveau atteignable) sur les engagements de Covivio et la contribution potentielle de son Green Bond au développement durable, et plus particulièrement aux ODD 7, 11 et 13 (p. 16-17).

Comme pour sa première émission verte, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le Green Bond Framework ainsi que les indicateurs de performance environnementale. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site Internet de Covivio ainsi que dans le présent document aux pages 159-160. Ce rapport porte sur les deux Green Bonds. Les actifs du second portefeuille étant en cours de travaux, la vérification du reporting exploitation a visé exclusivement le premier portefeuille.

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 et sont séparés en deux grandes catégories (2.7.1.2 du DEU 2020) :

- indicateurs de reporting du portefeuille : taux de couverture du reporting (en m<sup>2</sup> et nombre de bâtiments), consommation totale d'énergie (en kWh<sub>ef</sub>), intensité énergétique (en kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an), émissions totales de GES (en t<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>), intensité carbone (en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), consommation totale d'eau (en m<sup>3</sup>), intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an), distance des actifs aux transports en commun (part des bâtiments accessibles) ;
- indicateurs de reporting par projet : date de livraison, localisation, annexe verte, surface totale du bâtiment (en m<sup>2</sup>), niveaux des certifications et labels obtenus, efficacité énergétique (exprimée par la cible énergie du référentiel de certification concerné), % de financement, % alloué aux actifs en joint-venture.



## Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2020

Suite à la cession d'un immeuble du portefeuille en 2019, la constitution du périmètre a évolué en intégrant l'actif Quai 8.2 localisé à Bordeaux. Cet actif livré fin 2019 offre des performances environnementales attractives en obtenant la double certification HQE (Excellent)/BREEAM (Very Good) et respectant tous les critères énoncés dans le Green Bond Framework de 2016.

2016 est l'année de référence des émissions de carbone ainsi que des consommations d'énergie et d'eau pour ce portefeuille d'actifs. Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (p.144-147), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année, ne sont pas pris en compte. Bien que le Green Bond ait été émis en avril 2016, le reporting afférent à ce portefeuille concerne l'année civile 2016 complète, permettant une juste comparaison avec les consommations des années suivantes. Comme pour les années précédentes, 100 % des consommations ont été collectées pour les immeubles du périmètre de reporting ainsi défini, soit 8 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles mono-locataires, le détail

des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été vérifiés par EY dans le cadre de sa mission. Les tableaux de synthèse sont publiés au chapitre 2.7.1.2 du DEU 2020.

À climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une baisse du ratio des émissions carbone de 8 % entre 2019 et 2020, celles-ci passant de 7,7 à 7,1 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an. Cette baisse est la conséquence de la réduction de 8,7 % des consommations d'énergie à périmètre constant, qui passent respectivement de 119,4 à 109,1 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an. Ces deux pourcentages de baisse ne sont pas équivalents puisqu'ils sont fonction du mix énergétique, lequel varie d'un immeuble à l'autre. Enfin, les consommations d'eau sont en forte diminution à 0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an (contre 0,40 en 2019). Le tableau ci-après présente le reporting environnemental du portefeuille en 2020 (la version complète est présentée au 2.7.1.2 du DEU 2020 de Covivio)

	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )		143 503	126 014
Proportion de données estimées		0 %	0 %
<b>Énergie – Carbone</b>			
Couverture du périmètre énergie – carbone en surface (%)		100 %	100 %
<b>Intensité (kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>121</b>	<b>108</b>
<b>Intensité (KWhep/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>258</b>	<b>238</b>
Total énergie directe (Gaz- Bois)	Fuels-Abs	836 107	181 817
Total énergie indirecte (Électricité – Réseaux)	Elec-Abs	16 464 128	13 429 853
Production d'énergie renouvelable	Elec-Abs	153 139	135 779
<b>Consommation totale d'énergie (kWh<sub>ep</sub>)</b>		<b>17 300 235</b>	<b>13 611 671</b>
dont origine renouvelable		6,7 %	6,6 %
<b>Consommation totale d'énergie (KWhep)</b>		<b>36 977 394</b>	<b>29 983 237</b>
<b>Intensité carbone (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>8,5</b>	<b>7,1</b>
<b>Eau</b>			
Couverture du périmètre eau en surface (%)		97 %	100 %
<b>Intensité eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,36</b>	<b>0,27</b>
<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	Water-Abs	51 017	34 573
<b>Déchets</b>			
Couverture du périmètre déchets en surface (%)		42 %	93 %
<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>277</b>	<b>371</b>
Dont recyclés, réutilisés ou compostés		15,3 %	45 %

Le tableau ci-après fournit une synthèse des critères d'éligibilité auxquels les actifs sélectionnés répondent dans le cadre du Green Bond Framework de 2016.

## Synthèse - Respect des critères

### ■ Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond d'avril 2016

Le Green Bond émis en 2019 permet le financement ou le refinancement de quatre projets de bureaux en cours de développement dont deux restructurations.

Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	Velizy Hélios	Vélizy Europe	Paris Passy Steel	Issy les Mx Edo
Société	Covivio	SCI Pompidou Metz	Covivio	SCI 11 Place de l'Europe	Technical	Covivio
<b>Détention</b>	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%
<b>Date livraison</b>	2012	2014	2014	2015	2015	2017
<b>Surface</b>	9 175 m <sup>2</sup>	5 286 m <sup>2</sup>	46 749 m <sup>2</sup>	33 268 m <sup>2</sup>	3 681 m <sup>2</sup>	10 938 m <sup>2</sup>
<b>Profil HQE</b>	<b>12/14</b>	<b>9/14</b>	<b>11/14</b>	<b>14/14</b>	<b>11/14</b>	<b>10/14</b>
<b>BREEAM</b>	-	-	<b>Very Good</b>	-	-	<b>Very Good</b>
<b>Montant alloué : 500 M€</b>	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	72 M€
<b>Montant utilisé : 475 M€ au 31/12/2020</b>	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	72 M€
<b>Label énergie</b>	BBC	BBC	-	BBC	BBC	-
<b>Cible 4 (Énergie) P ou TP</b>	TP	TP	TP	TP	TP	P
<b>Annexe environnementale</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Cible 3 (Chantier) P ou TP</b>	TP	TP	P	TP	TP	TP
<b>Gestion de l'eau</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Gestion des déchets</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Installation d'une GTB</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Clauses santé sécurité</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>lutte contre l'étalement urbain</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Accessibilité PMR</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Accessibilité transports en commun (&lt;1 km)</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Dialogue avec le locataire et les PP</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓

\* en attente signature du bail

### ■ Actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond de septembre 2019

Immeuble	Paris – Jean Goujon	Lyon – Tour Silex2	Chatillon – IRO	Milan – The Sign
<b>Surface</b>	8 460 m <sup>2</sup>	29 900 m <sup>2</sup>	24 600 m <sup>2</sup>	25 200 m <sup>2</sup>
<b>Livraison</b>	2021	2021	2020	2020 (A)/2021 (B-C)
<b>Taux de pré-location</b>	0 %	53 %	37 %	100 % (A)/97 % (B-C)
<b>Certification principale</b>	HQE Excellent	HQE/BREEAM Excellent	HQE TB/BREEAM Excellent	LEED Platinum
<b>Labels</b>	Osmoz/R2S/Biodiversity	R2S	Wiredscore/Biodiversity	Biodiversity
<b>Montants alloués : 500 M€</b>	182	138	74	106
<b>Montants utilisés : 413 M€</b>	144,9	91,5	74	102,6

Levallois Thais	Toulouse 21 Marquette	Bordeaux Quai 8.2 E	Montrouge Flow	Montpellier Orange	St Ouen So Pop	TOTAL	Nanterre Respiro	Nancy O'IGIN
Covivio	BGA Transact.	SCI Factor E	Avenue de la Marne	Covivio	6 rue Fructidor		Covivio	Covivio
100%	100%	35%	100%	100%	50%		100%	100%
2017	2018	2019	2020	2021	2022		2015	2017
5 555 m <sup>2</sup>	10 854 m <sup>2</sup>	10 425 m <sup>2</sup>	21 204 m <sup>2</sup>	16 500 m <sup>2</sup>	31 300 m <sup>2</sup>	204 935 m <sup>2</sup>	11 173 m <sup>2</sup>	6 437 m <sup>2</sup>
12/14	12/14	12/14	Visé : 14/14	Visé 12/14	Visé HQE 2016 Excellent	Moyenne : 12/14	-	12/14
Very Good	Very Good	-	Visé : Excellent		Visé Excellent		Excellent	Excellent
30 M€	31 M€	36 M€	100 M€	43 M€	37 M€	500 M€	49 M€	17 M€
30 M€	31 M€	36 M€	88 M€	30 M€	37 M€	475 M€	49 M€	17 M€
-	-		Effinergie		E+C-		BBC Effinergie+	-
TP	P	TP	TP	TP	C	100%	74%	TP
✓	✓	✓	*	*	*		✓	✓
TP	TP	TP	TP	TP	M <sup>2</sup>	100%	86% (Déchets)	P
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	M <sup>2</sup>	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	3 étoiles	100%	✓	✓