

## ALIGNEMENT AVEC LES RECOMMANDATIONS DE LA TCFD

### Gouvernance

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder stratégiquement les enjeux climatiques :

- le Conseil d'Administration contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique par le suivi de la performance RSE de la société, et les orientations stratégiques données au groupe. Le Secrétaire Général porte les sujets du développement durable et de changement climatique au sein du Conseil ainsi qu'un membre indépendant, Me Patricia Savin, avocate spécialiste du Droit de l'environnement et du Développement Durable, notamment dans les domaines des pollutions et nuisances, immobilier, énergies renouvelables, espèces protégées, eau, ICPE... (p. 127) ;
- la Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale, les initiatives en matière

de lutte contre le changement climatique dans les activités du groupe. La Direction du Développement Durable est en lien avec le Comité Exécutif « Europe », en charge du déploiement de la stratégie du groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du groupe en matière de climat (p. 31).

Les labels et certifications obtenues par Covivio représentent des opportunités de moyen terme en rendant les actifs de Covivio plus compétitifs et attractifs dans un marché confronté au changement climatique et à une forte évolution de la demande. Ils anticipent le sujet de la taxonomie (définition des actifs « verts », éligibles à des mécanismes de finance durable) en offrant transparence et comparabilité sur des critères partagés au plan international par la profession et par le secteur de l'ISR (Investissement socialement responsable).

### Gestion des risques

Covivio a réalisé en 2018 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 2018. La présentation a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis et mis en place.

La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, 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 (p. 99).

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

### Indicateurs et Objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE en introduction de ce document (p. 34-39). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les parties concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- intensité énergétique du parc (p. 58) : 234 kWh/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020 – Objectif – 15 % d'ici 2030 (vs 2019) ;
- émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (p. 61) : 61 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020, soit – 20 % par rapport à 2010 – Objectif – 34 % d'ici 2030 (vs 2010) ;
- verdissement du portefeuille européen (p. 50) : 88 % d'immeubles verts au 31 décembre 2020 – Objectif 100 % d'ici 2025.

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

#### RESIDENTIEL - Leipzig



## Stratégie

### Risques liés au climat

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis
<b>Risques physiques</b>				
<b>Extrêmes (moyen terme)</b>				
Phénomènes climatiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempêtes</li> <li>• Grêle</li> <li>• Incendies</li> <li>• Inondations</li> <li>• Sécheresse</li> </ul>	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs.  Blocage de transport.  Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie.	<b>Construction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'actifs</li> <li>• Coûts de réparation ou remplacement</li> <li>• Retards de construction</li> </ul> <b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'actifs</li> <li>• Perte de valeur</li> <li>• Interruption d'activité</li> </ul>	Adaptation progressive du patrimoine  Études de résilience ciblées  Choix de localisation  Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux  Part des actifs certifiés  Consommation énergétique  Émissions de CO <sub>2</sub>
Variations de températures : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vague de chaleur</li> <li>• Vague de froid</li> </ul>	Perte de confort thermique.  Risque pour la santé des locataires	<b>Construction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionnement des installations chaud/froid</li> <li>• Coûts supplémentaires</li> </ul> <b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des coûts opérationnels</li> <li>• Baisse du taux d'occupation</li> <li>• Baisse de loyer</li> </ul>	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.	Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts opérationnels</li> </ul>	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO <sub>2</sub>
Montée des eaux	Submersion d'actifs	Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'actifs</li> <li>• Interruption d'activité</li> </ul>	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/ statistiques
<b>Risques de transition</b>				
<b>Politique et juridique (moyen terme)</b>				
Taxation énergies fossiles/ carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles.	<b>Construction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des coûts</li> </ul> <b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des coûts</li> </ul>	Politique de construction bas carbone  Calcul de l'impact CO <sub>2</sub> des choix de matériaux	Pourcentage de bâtiments verts
Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	<b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts</li> </ul>	Calcul de l'impact CO <sub>2</sub> des actions d'efficacité énergétique	Montant des pénalités
<b>Évolution du marché (long terme)</b>				
Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	<b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des coûts d'exploitation</li> <li>• Baisse de la liquidité</li> </ul>	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments verts
Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	<b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité à payer les loyers</li> </ul>	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays...
Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	<b>Exploitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'attractivité des actifs</li> </ul>	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments verts

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

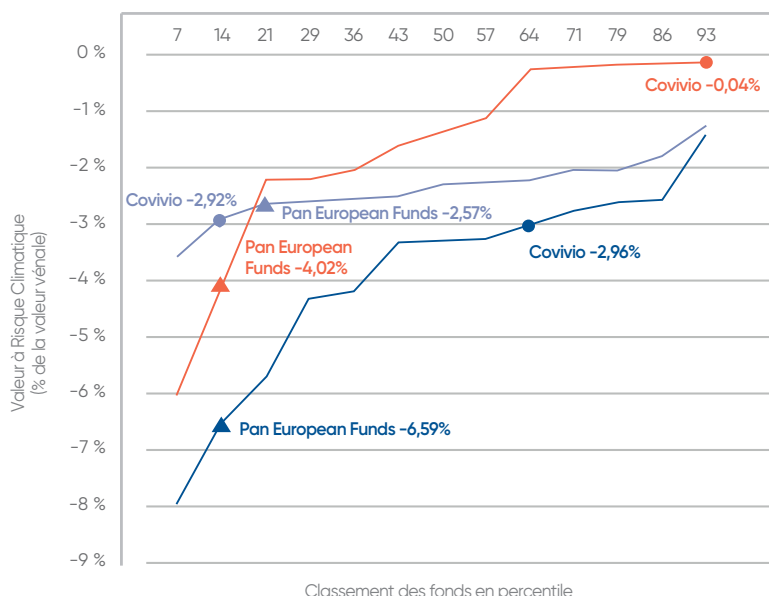
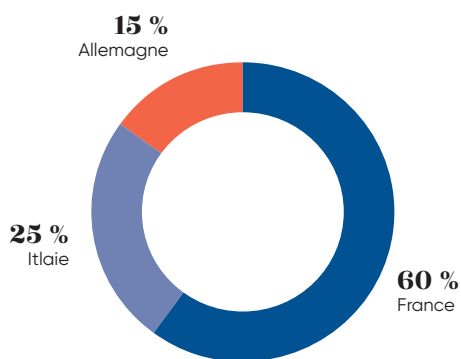
En décembre 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate-Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. Cet outil a été construit pour calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition en s'appuyant sur une série de modèles scientifiques reconnus. La Climate Value-at-Risk® représente les coûts actualisés à horizon 2100, exprimée en pourcentage de la valeur de l'actif ou du portefeuille.

Pour cette première étude de financiarisation des coûts liés au changement climatique sur la valeur des actifs, Covivio a décidé de soumettre son portefeuille de bureaux Core en Allemagne, France et Italie, soit 188 actifs. Pour l'étude, MSCI a utilisé les données spécifiques des actifs de Covivio (localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques et émissions de CO<sub>2</sub>).

Pour chaque actif, le modèle analyse les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, extrême chaleur, cyclones) et le coût lié aux risques de transition. L'étude confirme que peu d'actifs de Covivio sont exposés à des

risques physiques significatifs, de sorte que l'enjeu à l'échelle du portefeuille se situe davantage au niveau des risques de transition. À horizon 2100, les risques physiques pèsent à hauteur de 0,04 % de la valeur des actifs analysés et les principaux risques identifiés sont la chaleur extrême et les inondations fluviales. La quasi-totalité du risque financier repose ainsi sur les risques de transition (inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone), à hauteur de 2,92 % de la valeur, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner à une trajectoire 2 °C. Cela représente un effort de réduction annuelle des émissions de 3,7 % sur les 15 prochaines années.

La Climate Value at Risk® est donc de 2,96 % sur la base des valeurs des 188 actifs analysés (représentant plus de 7 Md€ de patrimoine en PdG, soit 10,5 Mds en 100 %). D'après MSCI, ce niveau se situe en dessous de la moyenne du secteur qui est de 6,6 % (sur la base de proxys pour un échantillon de fonds ouverts pan-européen en juin 2020).



— VaR climatique agrégée — VaR climatique - Risques de transition — VaR climatique - Risques physiques



**René Veerman** –  
Head of Real Estate, MSCI

L'analyse intègre les risques physiques, liés aux conséquences des événements climatiques et le risque de transition, découlant des changements vers un monde décarboné. La méthodologie a été développée par le MSCI Climate Risk Centre (auparavant Carbon Delta, acquis par MSCI en 2019). L'objectif est de transcrire les risques liés au changement climatique en impact financier et de donner une vision concrète de l'exposition du portefeuille de Covivio face à ces deux types de risques.



MSCI a travaillé avec l'équipe ESG de Covivio en 2020 pour approfondir leur analyse de risque climatique en y intégrant un nouvel axe, la valeur à risque. Dans un contexte où la prise de conscience des effets du changement climatique s'accélère, Covivio a été un pionnier dans le domaine et a adopté la solution MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk.

Celle-ci consiste en l'évaluation prospective des coûts à risques au niveau des actifs et d'un portefeuille immobiliers et permet aux investisseurs de mesurer l'impact des risques climatiques, dès à présent et dans le futur.



## Empreinte Carbone de l'activité

La stratégie climat de Covivio consiste prioritairement à réduire son empreinte carbone résiduelle et celle de ses locataires dans le respect du « scénario 2 °C ». Cette stratégie sera prochainement complétée par des travaux sur la neutralité carbone, sans attendre 2050, date à laquelle elle sera obligatoire.

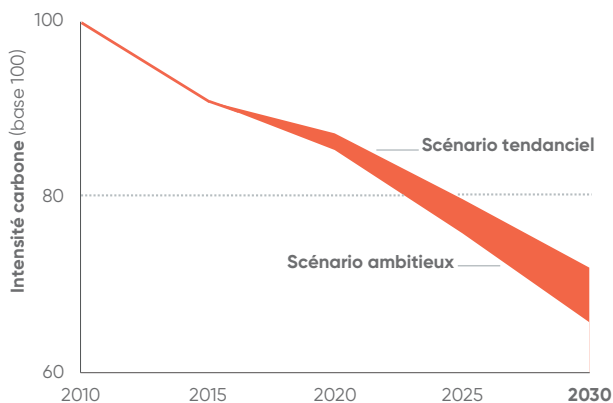
Les travaux réalisés avec le CSTB en 2017/2018 ont permis à Covivio de calculer sa trajectoire carbone pour l'ensemble de ses activités en Europe (Bureaux, Hôtels, Résidentiel). Les objectifs carbone de Covivio couvrent à la fois les immeubles neufs (développement), les travaux menés sur le parc existant (rénovation/restructuration), ainsi que les portefeuilles en exploitation (plans pluriannuels de travaux et consommations énergétiques des bâtiments). En 2018, l'initiative Science Based Targets (SBTi) a approuvé ces objectifs, en ligne avec un « scénario 2 °C » de l'Accord de Paris. Cette initiative est le fruit de la collaboration du CDP (Carbon Disclosure Project), du Pacte Mondial des Nations Unies, du WRI (World Resources Institute) et du WWF (World Wide Fund for Nature).

Deux scénarii 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 m<sup>2</sup> composite, tous pays/tous produits.

Ces travaux ont mené à la définition d'un engagement ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- réduire de 35 % les émissions de gaz à effet de serre par m<sup>2</sup> directement géré par Covivio (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 par rapport à 2017 ; au 31 décembre 2020, l'intensité carbone du portefeuille sous gestion directe (scopes 1 et 2) a diminué de 8 % par rapport à 2017 ;
- réduire de 34 % les émissions de gaz à effet de serre sur un périmètre élargi à la construction et l'exploitation de l'ensemble du patrimoine européen (Scopes 1, 2 et 3) d'ici 2030 par rapport à 2010 ; au 31 décembre 2020, l'intensité carbone totale de Covivio (scopes 1, 2 et 3) était de 61 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, soit - 20 % par rapport à 2010.

### ■ Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m<sup>2</sup> (construction + restructuration + exploitation) (Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe)



**Lionel Bertrand** –

Directeur Adjoint Énergie & Environnement – CSTB

“

Fort du partenariat de long-terme tissé avec Covivio depuis plus de 10 ans, notamment concernant les travaux liés au carbone, nous avons participé au développement de deux outils en 2020 permettant de suivre les performances réelles du portefeuille par rapport à la trajectoire 2°C. À destination des équipes du développement, le premier porte sur la construction et la rénovation, sous la forme d'une « ACV Express » qui permet d'estimer les sensibilités aux impacts du choix des matériaux et techniques constructives sur le bilan carbone de l'opération. Le second couvre la phase exploitation et permet de calculer l'impact financier et carbone des actions d'efficacité énergétique conduites sur le portefeuille.

”