

rapport climat

ÉDITION 2023



COVIVIO

COVIVIO EN QUELQUES CHIFFRES

1 050

COLLABORATEURS
EN EUROPE

12 pays

PRÉSENCE EN EUROPE
AVEC TROIS PLATEFORMES
EN ALLEMAGNE, FRANCE ET ITALIE

93,4%

DE SALARIÉS EN CDI

95/100

INDEX 2022 D'ÉGALITÉ F/H

50%

DE FEMMES
ET

50%

D'HOMMES SALARIÉS
PERMANENTS EN EUROPE

93,2%

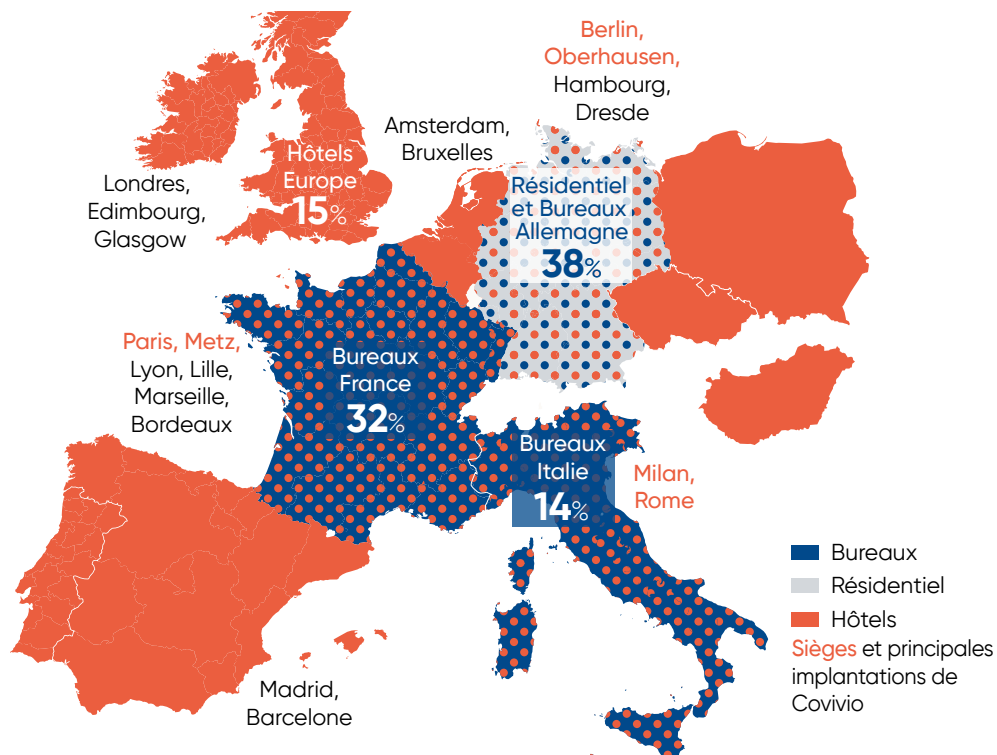
D'IMMEUBLES CERTIFIÉS À FIN 2022
EN CONSTRUCTION ET/OU EXPLOITATION

31% DE REVENUS ET **78%**

DE CAPEX ALIGNÉS À LA TAXONOMIE
(DÉFINITION OPÉRATIONNELLE)

Carte des implantations du Groupe en Europe

(en valeur part de Groupe à fin 2022)



SOMMAIRE

	La transition climatique, un défi structurant au cœur de notre stratégie	4			
	Une activité en transformation	5			
1	Une gouvernance impliquée dans les enjeux climat	7	3	Atteindre une performance carbone compatible avec les enjeux climatiques sur le cycle de vie de l'actif	19
	Une gouvernance adaptée aux enjeux climatiques	8		Une stratégie carbone couvrant tout le cycle de vie de l'immeuble	20
	Un Conseil d'Administration engagé dans la stratégie climat	9		Choisir des matériaux éco-responsables	21
	Des dirigeants et collaborateurs impliqués dans l'exécution de la stratégie	10		Constructions et restructurations	23
				Exploitation des bâtiments	27
				Sensibilisation des clients	31
				Déconstruction	32
2	Placer le climat au coeur de la stratégie d'entreprise	11		La résilience du business model de Covivio face aux risques climatiques	33
	Une vision long terme qui concilie impératifs commerciaux et climatiques	12	4	Identifier les risques climatiques pour mieux les prévenir	34
	Cap sur une trajectoire 1,5°C	14		Augmenter la résilience des bâtiments	36
	Le climat, pilier de la finance durable	15		Évaluer l'impact financier des risques liés au changement climatique	37
	Une exigence collective partagée avec l'écosystème bas carbone	16		Bilan carbone du Groupe sur l'ensemble des postes d'émissions du GHG Protocol pertinents pour Covivio	38
	Lier les enjeux climat à la biodiversité	17		Des engagements et objectifs mesurables	39
	Une performance reconnue	18		Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières	40

AVANT-PROPOS

Ce rapport climat s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Elle a été créée à l'initiative du Conseil de stabilité financière afin d'améliorer et d'accroître la communication d'informations financières liées au climat. Ce rapport prend en compte les « orientations pour tous les secteurs » et les « orientations complémentaires » de la TCFD pour les propriétaires d'actifs et les gestionnaires d'actifs. Les recommandations de la TCFD sont principalement axées autour de quatre piliers : stratégie, gestion des risques, objectifs et indicateurs, gouvernance, lesquels sont présentés en détail dans les pages qui suivent. Ce rapport climat partage un certain nombre d'éléments avec la Déclaration annuelle de Performance Extra-Financière (DPEF), constitutive du chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel 2022 de Covivio publié en avril 2023. Des renvois y sont d'ailleurs faits dans ce document pour obtenir plus d'informations sur la stratégie développement durable du Groupe. Comme la DPEF, le présent rapport fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (page 40). Les publications de Covivio sont présentes sur le site : <https://www.covivio.eu/fr>



LA TRANSITION CLIMATIQUE, UN DÉFI STRUCTURANT AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

La transition climatique constitue certainement le défi majeur que l'humanité doit relever au 21^{ème} siècle. Les contributions attendues du bâtiment et de la ville sont considérables : réduction de l'empreinte carbone, énergétique, écologique, hydrique, promotion de la biodiversité, le tout conjugué avec des préoccupations sociales et sociétales. Autant d'enjeux qui structurent la politique RSE de Covivio, par des engagements ambitieux et des actions concrètes, comme en témoignent les pages ci-après.

2022 a été l'année de sortie de la pandémie Covid et celle d'un retour à une activité intense dans nos immeubles de bureaux et nos hôtels. La crise sanitaire aura eu notamment pour effet d'ancrer sur le long terme de nouveaux modes d'organisation des entreprises. 2022 a par ailleurs été marquée par un contexte géopolitique tendu, une évolution historique des taux d'intérêt et de très fortes augmentations des prix de l'énergie au second semestre. Les tensions sur les ressources ont justifié un plan de sobriété énergétique initié par l'Etat français à partir d'octobre 2022, avec des équivalents dans les autres pays européens, visant à réduire de 10% les consommations d'énergie d'ici fin 2024. Chez Covivio, cette initiative a été conduite dans la dynamique de la mise en œuvre des dispositions du Décret Tertiaire, en coordination avec les locataires et les exploitants.

Au cours de l'année écoulée, nous avons décliné notre trajectoire carbone de façon opérationnelle et estimé à 254M€ les coûts de travaux d'ici fin 2030, pour atteindre nos objectifs dans l'ensemble de nos activités. Notre ambition demeure de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) et de viser une contribution « zéro émission nette » dès 2030 sur nos scopes 1 et 2. Nos objectifs, déjà validés par l'initiative SBT, ont été confrontés cette année aux scénarios du CRREM¹ sur nos différents portefeuilles tertiaires afin de s'assurer de leur pertinence au regard de cette initiative reconnue.

Comme le premier rapport climat publié en juin 2022, le présent document s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), initiative dont Covivio est devenu supporter officiel dès mars 2021. C'est dans

cette dynamique qu'une résolution « say on climate » a été proposée et largement approuvée par nos actionnaires (94%) lors de notre Assemblée Générale du 20 avril 2023.

Cette année a également été marquée par des avancées sur notre stratégie biodiversité, en nous appuyant sur la méthodologie « Global Biodiversity Score (GBS) ». Cette première étape nous a conduits à évaluer les impacts des activités économiques du Groupe sur la biodiversité tout au long de la chaîne de valeur, et à identifier les principaux leviers pour réduire ces impacts (choix des matériaux, réduction de l'artificialisation des sols, etc.). Nos travaux se poursuivront en 2023 pour fixer des objectifs long terme et des plans d'actions associés.

Les analyses de résilience que nous conduisons par ailleurs, notamment avec MSCI, démontrent la qualité de nos actifs et de leurs implantations, et la pertinence de notre stratégie de réduction des gaz à effet de serre, sécurisant la valeur de notre patrimoine dans la durée. Elles nous ont également permis de répondre aux obligations de la taxonomie européenne.

Afin d'aller plus loin dans la sensibilisation et l'implication des collaborateurs dans la stratégie climat du Groupe, nous avons initié en 2022 le projet « Covivio 4 Climate – C4C ». La première étape a consisté en la réalisation d'un bilan carbone complet sur les émissions « corporate », afin d'identifier les principales sources d'émissions sur lesquelles agir en priorité. Cette analyse se déclinera en feuille de route opérationnelle pour impliquer l'ensemble des collaborateurs tout au long de l'année 2023.

Avec tout le soutien de notre Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et l'engagement fort de nos équipes, Covivio contribue à la transition environnementale et sociétale, et entend poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, services et savoir-faire, avec une agilité et une vision long terme qui conforte sa résilience.

Christophe Kullmann
Directeur Général

¹ CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

UNE ACTIVITÉ EN TRANSFORMATION

Avec un **patrimoine de 26 Md€** (17 Md€ pdg), Covivio est la 1^{ère} foncière européenne diversifiée. Covivio détient et gère des actifs immobiliers sur un horizon long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments afin de sans cesse faire progresser les performances techniques, RSE, financières, de son portefeuille. La stratégie s'organise autour de trois piliers :

- **une présence renforcée dans les grandes métropoles européennes** offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attrayantes ;

- **des projets de développement comme axe de croissance**, permettant d'améliorer en permanence la qualité du patrimoine et s'impliquer sur toute la chaîne de valeur ;

- **une approche client-centric** visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et des réglementations.

Ces trois piliers intègrent les défis considérables auxquels les territoires et les immeubles doivent répondre : urgences environnementales, climatiques et sanitaires, révolution des modes de vie et des technologies...

UN SECTEUR AU CŒUR DES TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES

2022 a malheureusement été l'année de tous les records : chaleur extrême, sécheresse historique, hiver anormalement doux... Un terrain propice pour les catastrophes climatiques entraînant des conséquences parfois dramatiques tant sur les plans sociaux qu'environnementaux. En Europe, l'année 2022 a été dévastatrice sur le front des incendies, avec plus de 785.000 hectares partis en fumée, soit plus du double annuel sur la période 2006-2021¹. Ces incendies ont entraîné des émissions totales de carbone pour 2022 estimées à 9 mégatonnes, comparativement à une moyenne de 6,75 mégatonnes en 2003-2021.

Durant sa construction puis lorsqu'il est occupé, le bâtiment consomme de l'énergie et émet des gaz à effet de serre. Il représente en France plus de 40% des consommations d'énergie et un quart des émissions de gaz à effet de serre². Si l'on ajoute les enjeux liés à l'extraction des matières premières et à la fabrication des matériaux, il est indéniable que le bâtiment est un acteur majeur des transitions énergétiques et climatiques.

Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (équipements rejetant du chaud en extérieur ou utilisation de certains matériaux) et d'autre part de limiter la contribution des bâtiments au changement climatique en réduisant leurs émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables.

Les réglementations européennes et nationales se durcissent progressivement pour réduire l'empreinte environnementale du secteur. En France, de nombreux textes comme la loi Climat-Résilience du 22 août 2021 ou le décret tertiaire, issu de la loi ELAN, fixent des objectifs ambitieux. De son côté, l'Italie s'est engagée à « décarboner » son économie, en prévoyant notamment l'élimination progressive du charbon d'ici 2025. L'Allemagne vise la neutralité carbone dès 2045.

¹ EFFIS / European Forest Fire Information System / Système européen d'information sur les feux de forêt Programme Copernicus <https://www.copernicus.eu/fr>

² <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>



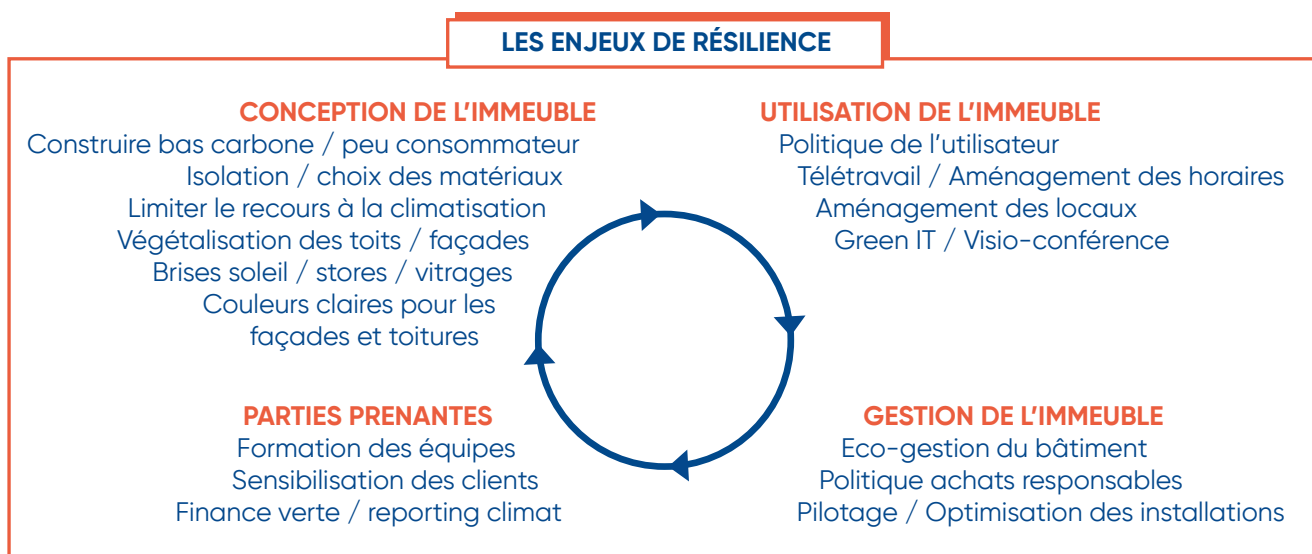
LE BÂTIMENT DE DEMAIN : RÉSILIENCE ET SOBRIÉTÉ

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en secteurs urbanisés et acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, Covivio s'implique depuis des années pour décliner ces enjeux en actions concrètes afin de faire évoluer son portefeuille. Au cœur des grandes transitions, Covivio conçoit et gère ses immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans climatique, culturel et sociétal qu'en matières de bien-être, connectivité, mobilité, biodiversité... Covivio s'attache à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en réfléchissant aux conditions de mise en œuvre d'un objectif « zéro artificialisation nette » (page 24). Autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en partenariat avec des associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...

Le bâtiment de demain doit intégrer les enjeux de flexibilité, en termes de construction, d'évolutivité pour faire face aux défis climatiques (résilience aux risques physiques). Il doit également répondre aux besoins de ses utilisateurs, tout en étant sobre en énergie et en eau, de façon à garantir notamment une bonne maîtrise des charges d'exploitation. A cet égard, Covivio a fait évoluer la palette des solutions qu'il propose : offres de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », coworking, coliving, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. Pour Covivio, le bâtiment de demain devra être : flexible, serviciel, ouvert sur le territoire, connecté, et environnementalement performant.

La conception et la maintenance des sites de Covivio répondent aux enjeux de résilience présentés dans le graphe ci-après, illustrés de quelques exemples de leviers d'actions mis en œuvre.

Optimiser la résilience des bâtiments





◀ **L'ATELIER À PARIS SAINT-LAZARE
– SIÈGE COVIVIO**

Acheté à Orange dans le cadre d'une opération de «sale and lease-back» il y a de plusieurs années, le bâtiment accueillera début 2024 les équipes de Covivio après une reconstruction complète à faible empreinte carbone, labellisée BBCA (bâtiment bas carbone)

Une gouvernance impliquée dans les enjeux climat

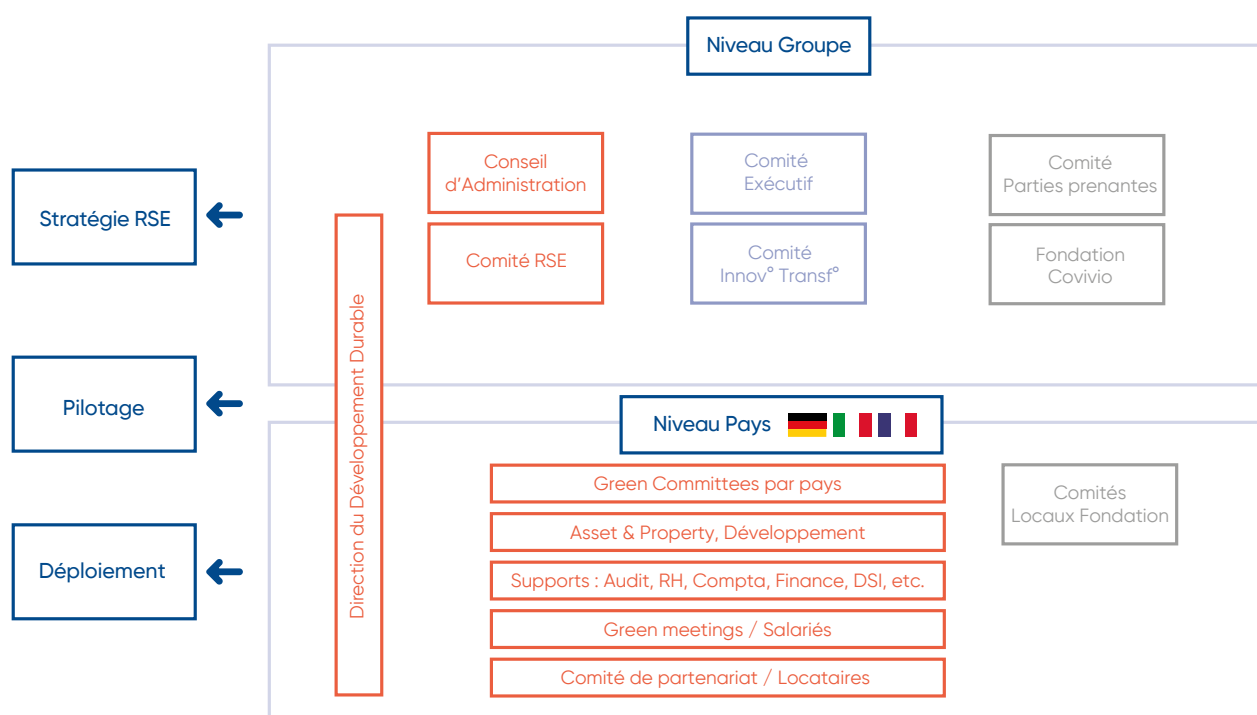
Au cours des dernières années, les enjeux RSE et en particulier ceux liés au climat ont pris une importance significative auprès de la sphère financière, d'actionnaires et plus généralement d'un nombre croissant de parties prenantes. Ces sujets font l'objet chez Covivio d'une gouvernance adaptée.

UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE AUX ENJEUX CLIMATIQUES

Depuis de nombreuses années, Covivio place la RSE au cœur de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement ; le climat y tient une importance cruciale. La stratégie climat de Covivio est partagée avec toutes les strates de l'entreprise, au sein de ses différentes activités, et bénéficie d'une implication particulière des instances de gouvernance :

- Le **Conseil d'Administration** est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.
- La **Direction du Développement Durable** impulse 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 impliquée dans les travaux du Comité RSE et est en lien avec le Comité Exécutif « Europe », en charge du déploiement de la stratégie du Groupe. Elle est en contact étroit avec les directions opérationnelles, notamment pour mettre en œuvre les objectifs RSE du Groupe, climatiques ou autres.

Pilotage du développement durable chez Covivio



● Siègè Covivio
- Milan

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ENGAGÉ DANS LA STRATÉGIE CLIMAT

Le **Conseil d'Administration** s'est lui-même saisi de sujets comme l'expression de la Raison d'Être de Covivio, il attache une place prépondérante aux enjeux liés au changement climatique, à leurs conséquences sur le patrimoine détenu par le Groupe, sur les projets de développements et rénovations, et sur l'évolution du modèle économique de l'entreprise. La mise à jour de la trajectoire carbone a fait l'objet d'une séance dédiée lors d'un séminaire du Conseil en 2021 et, afin de formaliser l'engagement du Conseil dans la stratégie développement durable du Groupe, un Comité RSE a été créé en juillet 2021. Ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Le Comité RSE s'assure depuis 2022 de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'Être de Covivio.



Alix d'Ocagne –

Présidente du comité RSE de Covivio



Le climat occupe une place majeure parmi les sujets traités par le Comité RSE tant il possède un rôle central dans la stratégie de Covivio. En 2022, chacune des réunions du Comité RSE a examiné au moins un sujet en lien avec la trajectoire carbone du Groupe. Par exemple, en novembre dernier, une partie de la séance a porté sur l'étude initiée par Covivio afin de chiffrer les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, validant ainsi la pertinence de ce plan au regard des enjeux du Groupe. Le Comité RSE partage bien sûr en détail ses travaux avec le Conseil d'Administration, et lui propose ses recommandations.



Composition du Comité RSE

<p>Alix d'Ocagne (53 ans) Administratrice indépendante et Présidente du Comité RSE Présidente - DOCK75</p>	<p>Christian Delaire (55 ans) Administrateur indépendant Senior Advisor - Foncière Atland</p>
<p>Jean-Luc Biamonti (69 ans) Président du Conseil d'Administration de Covivio Président du Comité Stratégique - Calcium Capital</p>	<p>Stéphanie de Kerdrel (47 ans) Administratrice représentant ACM Vie Adjointe du Directeur des Investissements des ACM</p>
<p>Patricia Savin (56 ans) Administratrice indépendante Avocate associée - DS Avocats</p>	<p>Daniela Schwarzer (49 ans) Administratrice indépendante Directrice exécutive - Fondations Open Society Europe et Eurasie</p>

Suivi de la cartographie des risques

Le Conseil d'Administration procède notamment à la revue de la cartographie des risques, y compris celle des risques RSE menée en 2018 (page 34).

Parmi les risques RSE identifiés dans le cadre de cette cartographie, plusieurs intègrent le sujet climatique : « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire ». Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives du Document d'Enregistrement Universel de Covivio.

9

ADMINISTRATEURS ONT UNE EXPERTISE EN ENVIRONNEMENT / RSE

3

RÉUNIONS DU COMITÉ RSE EN 2022, DONT 100% AYANT UN SUJET CLIMAT À L'ORDRE DU JOUR

3

CONSEILS D'ADMINISTRATION AYANT EU UN AU MOINS UN SUJET RSE À L'ORDRE DU JOUR

1

SESSION ANNUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DÉDIÉE AU CLIMAT PARTICIPANT À LA SENSIBILISATION DES ADMINISTRATEURS SUR CES ENJEUX

DES DIRIGEANTS ET COLLABORATEURS IMPLIQUÉS DANS L'EXÉCUTION DE LA STRATÉGIE

Réuni plusieurs fois par an dans une des métropoles où la société est présente, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant le suivi des filiales et participations, la politique financière et la politique de rotation des actifs. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, de RSE, et en particulier les sujets inhérents aux transitions énergétique, écologique et climatique.

À la clôture de l'exercice 2022, le Comité Exécutif rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio. La diversité de ce comité, en termes de mixité, d'expérience, de nationalités et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques et climatiques du Groupe. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilité, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité Exécutif : objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone ; féminisation des équipes ; attraction et développement des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle auprès des managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels. Fin 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, d'augmenter la pondération des critères RSE de 20% à 30%, dont la moitié est liée à des critères environnementaux (en s'appuyant sur le taux de certification du patrimoine).

La conduite du changement s'appuie sur tout un dispositif d'actions de formation coordonnées par la Direction des Ressources Humaines et de sensibilisation impulsée par la Direction du Développement Durable. Parmi ces dernières, citons les articles régulièrement partagés via l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des **réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable**, sur des sujets liés aux métiers de Covivio, etc. Des experts (bureaux d'études, avocats, associations, startup, collectivités, etc.) sont invités à présenter des solutions novatrices portant sur la construction bas carbone, les outils numériques, la biodiversité, la résilience, le biomimétisme, ou les résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone..).

Avec la création de la Fondation d'entreprise Covivio et la mise en place d'une plateforme solidaire, les collaborateurs ont la possibilité de s'impliquer dans des actions sociétales ou en faveur de l'environnement, dans le cadre d'une journée annuelle de solidarité. En cohérence avec sa Raison d'Être, le Groupe s'implique ainsi dans la société sur deux piliers que sont la défense de l'environnement et l'égalité des chances.

Covivio 4 Climate

Pour aller plus loin et impliquer les collaborateurs dans une démarche de développement durable, le Groupe a lancé un nouveau projet transverse en 2022 : Covivio 4 Climate (C4C). La première étape de ce projet consiste en la réalisation d'un bilan carbone complet (page 20) intégrant toutes les émissions de gaz à effet de serre du scope corporate. À travers différentes étapes de sensibilisation et la constitution d'une équipe européenne d'ambassadeurs climat, une feuille de route va être élaborée en 2023 afin de se fixer de nouveaux objectifs sur le périmètre opérationnel du Groupe. Cette étape de sensibilisation a débuté avec des ateliers Fresque du Climat d'une part pour l'ensemble des membres des trois Comités de Direction pays et d'autre part pour l'équipe d'ambassadeurs. Au-delà des ateliers, des communications sous différents formats sont mises en place afin d'informer les collaborateurs du Groupe des avancées du projet et se concentrer sur certains aspects de l'impact carbone comme les déchets ou les déplacements.



1 réunion

DE SENSIBILISATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE TOUS LES DEUX MOIS, OUVERTE À TOUS LES COLLABORATEURS

100%

DES MEMBRES DES COMITÉS DE DIRECTION PAYS ONT PARTICIPÉ À UN ATELIER FRESQUE DU CLIMAT



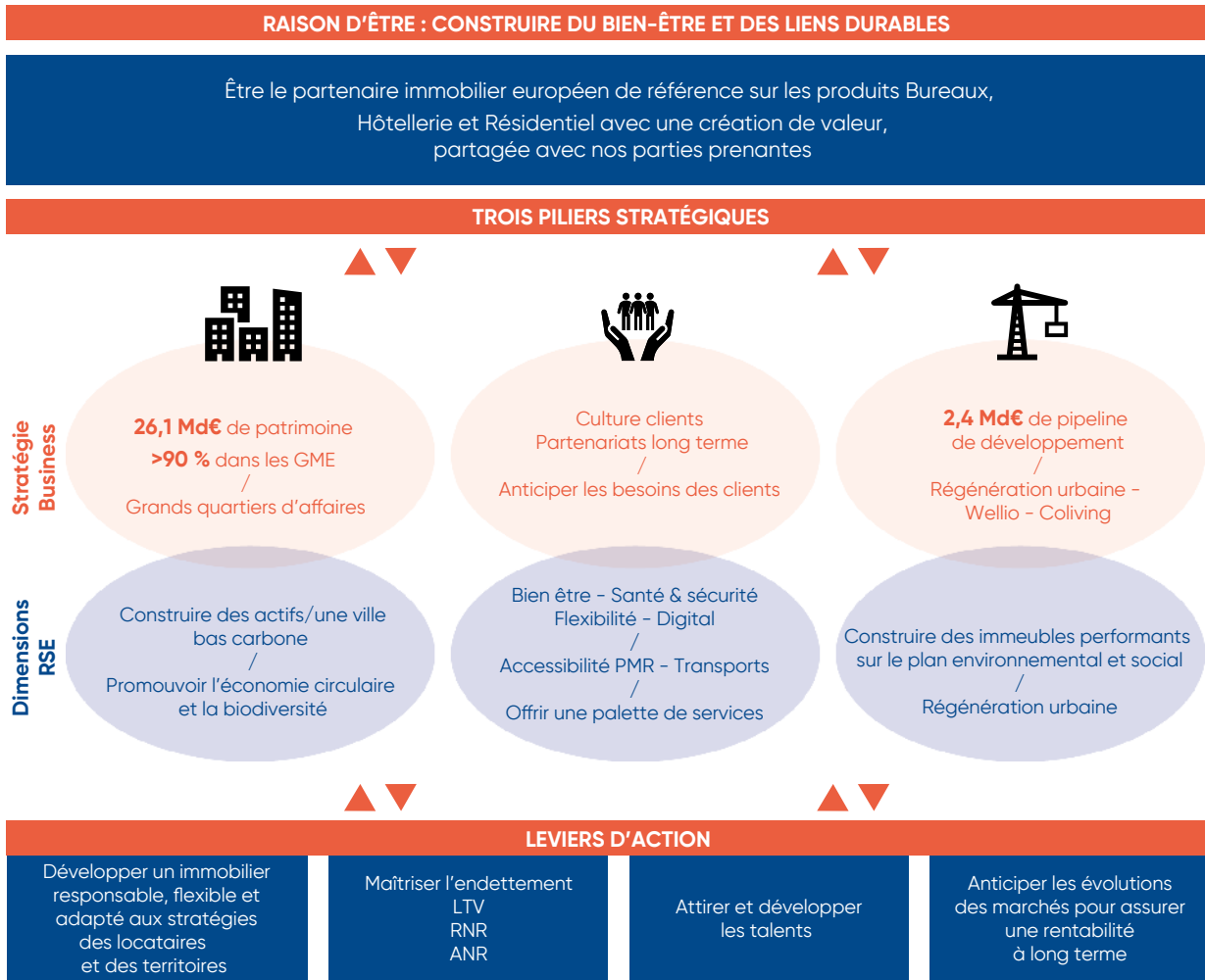
◀ **SYMBIOSIS**,
une opération de régénération
urbaine à l'échelle d'un quartier.
L'objectif du projet Symbiosis,
développé par Covivio dans le sud
de Milan, est de transformer une
zone industrielle historique en un
quartier d'affaires innovant de
125 000m² de bureaux offrant un
équilibre idéal entre productivité,
performance environnementale et
qualité de vie.

Placer le climat au coeur de la stratégie d'entreprise



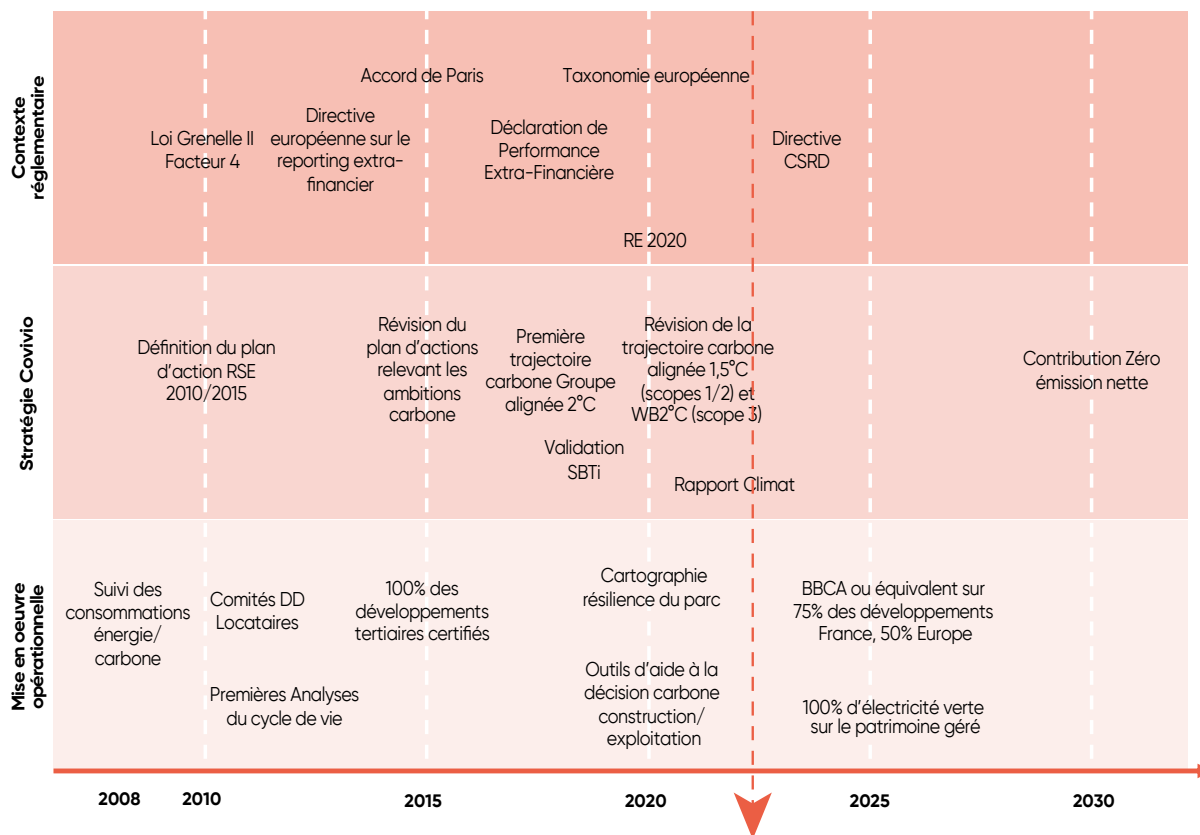
UNE VISION LONG TERME QUI CONCILIE IMPÉRATIFS COMMERCIAUX ET CLIMATIQUES

Décidé à transformer les risques en opportunités, Covivio intègre les enjeux climatiques au cœur de son modèle économique, basé sur une vision long terme.





Une stratégie climat et des actions qui s'inscrivent dans la durée



FAITS MARQUANTS 2022

Première année de déclaration des consommations sur OPERAT	Calcul des indicateurs d'éligibilité de la taxonomie	
Étude de l'impact de Covivio sur la biodiversité avec le Global Biodiversity Score	Chiffrage des CAPEX liés à l'atteinte des objectifs carbone du Groupe	Verdissement de 100% des dettes obligataires et nouveau Sustainable Bond framework
Trophée Cube2020 pour CB21	Label Best Managed Companies	Publication du premier Rapport Climat

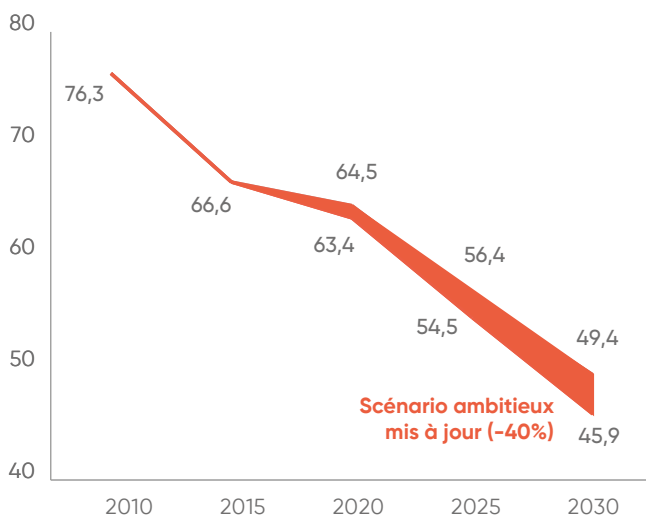


CAP SUR UNE TRAJECTOIRE 1,5°C

Moins de trois ans après la publication de sa 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 (SBTi¹), Covivio a décidé de relever le niveau de ses ambitions fin 2021. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe (bureau, résidentiel, hôtellerie), cette trajectoire actualisée prend en compte l'expérience acquise sur la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio reste fondée sur une démarche particulièrement ambitieuse intégrant l'ensemble du cycle de vie des actifs : construction, restructuration, matériaux, et exploitation. Tandis que les émissions sur ce périmètre ont reculé de 25% entre 2010 et 2022, Covivio se fixe désormais les objectifs suivants :

- **réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone ;**
- **avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5°C, soit une réduction de ses émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030 (Scopes 1 et 2).**



Jean-Eric Fournier –

Directeur Développement Durable Covivio



En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone, Covivio dispose d'une expertise forte dans ce sujet. Cela nous permet de conforter notre vision à 10 ans et d'anticiper les nouvelles réglementations : RE2020 (qui intègre la dimension carbone), le « zéro artificialisation nette », etc. Bénéficiant d'une bonne centralité, les développements de Covivio luttent contre l'étalement urbain. En outre, le Groupe mise de plus en plus sur la restructuration (55% des opérations du pipeline à fin 2022), réduisant ainsi l'empreinte carbone de ses nouvelles opérations, tout en limitant l'artificialisation des sols.



L'initiative SBT a approuvé en février 2022 les objectifs de réduction en émissions absolues mentionnés ci-dessus, confirmant ainsi leur alignement avec une trajectoire 1,5°C sur les scopes 1 et 2 et Well-below 2°C sur le scope 3.

Scopes 1 et 2 : Covivio vise à présent un alignement sur le scénario 1,5°C, sur un périmètre portant à la fois sur les immeubles multilocataires tertiaires en exploitation et sur les locaux « corporate » accueillant les équipes de Covivio. Pour atteindre le Net Zero Carbon, Covivio aura recours à des mécanismes de compensation sur les émissions résiduelles.

Scope 3 : Covivio vise l'alignement sur le scénario « well below 2°C », c'est-à-dire une trajectoire comprise entre 1,5 et 2°C (-37,5% entre 2015 et 2030 en émissions absolues). Le périmètre retenu englobe la construction, la rénovation ainsi que l'exploitation des surfaces privatives des immeubles de bureaux multilocataires ainsi que les bureaux monolocataires, le résidentiel et les hôtels.

¹ SBTi : partenariat UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>

LE CLIMAT, PILIER DE LA FINANCE DURABLE

Entrée en vigueur en 2021, la taxonomie verte européenne a pour vocation de poser des critères de durabilité notamment dans la gestion des risques, favoriser la transparence et le long-terme et finalement orienter les flux de capitaux vers des investissements durables. Pour satisfaire au règlement de la taxonomie, il faut contribuer significativement à au moins l'un de ses six objectifs, sans porter préjudice aux autres. À fin 2022, seuls les deux premiers objectifs, « Atténuation » et « Adaptation » au changement

climatique, ont été définis par les textes ; un reporting dédié est présenté dans la DPEF¹ 2022 de Covivio (sections 3.3.4.1 et 3.7.3).

L'analyse conduite dans ce cadre à la maille actif a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs et d'autres pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe.

	Définition réglementaire		Définition opérationnelle*	
	Éligibilité	Alignement	Éligibilité	Alignement
Chiffre d'affaires	78,5%	21,7%	93,4%	30,6%
CAPEX	100%	75,1%	100%	77,6%

* La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires IFRS brut à 100%. Covivio a également établi une définition opérationnelle qui s'appuie sur les loyers nets part du Groupe et EBITDA pour le flex office et les hôtels en management. Le calcul du taux d'alignement selon cette définition opérationnelle retient au dénominateur uniquement les activités éligibles.



CRITÈRES D'ALIGNEMENT À 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). Trois critères peuvent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin que ce dernier soit considéré comme vert :

1. **Appartenance au top 15%** régional en termes de consommation d'énergie primaire² ;
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)² ;
3. Pour les bâtiments construits après le 31.12.2020, **atteinte du seuil NZEB -10% + ACV** (hors résidentiel) et **étude thermique et d'étanchéité à l'air** (>5000m²).

Accompagner la transition du Groupe en optant pour des financements verts

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. Cela lui permet de détenir un portefeuille d'obligations Covivio (2,8 Md€) 100% vert, soit 38% de sa dette totale. À cette occasion, Covivio a revu son Sustainable Framework, 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. Les actifs éligibles aux Sustainable Bonds devront :

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

Moody's ESG a notamment attribué la meilleure note (niveau Avancé) dans sa Second Party Opinion aux piliers « indicateurs clés de performance » et « objectifs de réduction de l'empreinte carbone ».



Paul Arkwright –
Directeur Financier - Covivio



En ligne avec sa stratégie, Covivio intègre de manière croissante des critères liés à la performance environnementale de ses immeubles dans ses financements. En procédant au verdissement de l'ensemble de sa dette obligataire en 2022 et en signant 250 M€ de lignes de crédit ESG, Covivio s'engage auprès de ses investisseurs et partenaires à respecter les engagements présentés dans ce rapport.



¹ DPEF : Déclaration de Performance Extra-financière

² Une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) est également requise pour les grands bâtiments

UNE EXIGENCE COLLECTIVE PARTAGÉE AVEC L'ÉCOSYSTÈME BAS CARBONE

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, ex-FSIF), dont la Commission RSE est présidée par Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio. Ce dernier est par ailleurs vice-président de l'Alliance HQE-GBC France, membre 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 (BBCA, Orée, SBA), dans le cadre de travaux avec l'incubateur de start-up Immowell Lab, auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB) ou européennes (EPRA), et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte Paris Action Climat témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.



L'Alliance HQE-GBC : 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 Economie 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) ¹.

L'opération « So Pop » de Covivio, livrée en septembre 2022, a fait partie du panel de 23 bâtiments pour l'expérimentation, avec d'excellents résultats confortant notamment les choix de matériaux retenus dans le cadre de celle-ci.



BBCA ² : 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 la trajectoire 1,5°C (cf. page 14), 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 aboutira

en 2023 à la création d'un standard européen pour la construction et la rénovation d'immeubles bas carbone.



SEKOYA ³ : 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 d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.



Hub des Prescripteurs bas carbone ⁴ : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et



Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone.

Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.



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

² <https://www.batimentbascarbone.org/>

³ <https://www.sekoyacarbonateclimat.com/>

⁴ <https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/>

LIER LES ENJEUX CLIMAT À LA BIODIVERSITÉ

En décembre 2022, les négociateurs de la COP15 sur la biodiversité, représentant 193 pays, ont signé le cadre mondial de la biodiversité pour l'après-2020, une feuille de route commune pour la période 2020-2030 visant à enrayer et à inverser la perte de biodiversité. Cet accord rappelle l'importance capitale de la prise en compte de la biodiversité pour la décennie à venir et souligne le rôle clé des entreprises pour répondre à cette problématique. Comme pour le climat il y a quelques années, des cadres et des outils se développent (TNFD, SBTn, etc.) pour accompagner les entreprises dans leur démarche. Conscient de sa responsabilité et de celle de son secteur dans l'érosion de la biodiversité, Covivio a accéléré la réflexion sur ce sujet majeur en 2022, avec pour objectif de formaliser une stratégie dédiée en 2023.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité, compte tenu de l'impact du secteur sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la Convention sur la Diversité Biologique¹ (dont le changement climatique).

La politique biodiversité de Covivio peut se résumer en 6 points :

- **Eco-conception des développements, rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets** : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire ;
- **Aménagement de terrasses végétalisées** en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- **Plantation de végétaux indigènes** limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale ;
- **Mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts** : ajustement de la fréquence des tontes, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- **Valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs** ;
- **Participation à la recherche et à l'innovation sur le sujet.**

Afin d'assurer la prise en compte de ces enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été actualisées en 2019, l'une concernant la conception des espaces verts et l'autre portant sur leur gestion.

Sur la base des études conduites, Covivio vise à formaliser en 2023 une stratégie et un plan d'action dédiés à la biodiversité, en s'appuyant autant que possible sur la trajectoire proposée par la COP 15, qui porte l'ambition « d'enrayer et inverser la perte de biodiversité d'ici 2030 ». Cette stratégie s'appuiera sur les objectifs et politiques déjà mis en place, notamment dans le cadre de la stratégie climat du groupe et de ses engagements de zéro artificialisation nette.



Afin de mesurer ses impacts sur la biodiversité, Covivio procède à différentes mesures à plusieurs échelles :

- **Projet / actif avec le Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS)** : (page 24) et une cartographie s'appuyant sur les indicateurs de la GRI réalisée sur la base d'un panel représentatif des actifs du Groupe.
- **Activité avec le Global Biodiversity Score (GBS²)** : cette analyse scientifique fait ressortir que les trois principaux moteurs de l'impact de Covivio sur la biodiversité, par ordre de grandeur, sont l'approvisionnement en matières premières pour la construction, situé en amont de la chaîne de valeur ; la consommation d'énergie des locataires ; la conversion des terres associées aux activités de développement.
- **Secteur avec la matrice Science Based Targets for Nature (SBTn)** : pour les secteurs construction et activités immobilières la pression sur la biodiversité est réalisée via son impact sur le changement climatique (y compris en amont) et sur l'utilisation et le changement d'usage des sols.



Simone Pinoli –

Sustainability manager – Covivio



En lien avec la stratégie du Groupe, Covivio s'engage pour la biodiversité sur ses projets en Italie. The Sign est ainsi devenu le premier complexe à recevoir le label BiodiverCity en Italy. A l'échelle européenne, ce sont **220 000 m²** de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées qui bénéficient de ce label ou équivalent. The Sign bénéficie par ailleurs d'un système de récupération d'eau permettant l'irrigation des espaces verts du complexe ainsi que le fonctionnement d'un double réseau sanitaire dans les bâtiments.



¹ Surexploitation des ressources naturelles ; destruction / perturbation des espèces et des habitats naturels et fragmentation des habitats ; pollutions ; introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes ; changement climatique.

² Lancé en 2020 par CDC Biodiversité, le GBS est un outil d'évaluation de l'empreinte biodiversité des entreprises qui se concentre sur les impacts des activités économiques sur la biodiversité tout au long de leur chaîne de valeur

UNE PERFORMANCE RECONNUE

En tant que société cotée, Covivio répond chaque année aux sollicitations émanant de différents analystes, agences de notation extra-financière et d'investisseurs, sur les sujets ESG. Afin d'assurer une réelle transparence vis-à-vis de ses parties prenantes, Covivio partage beaucoup d'informations dans ses publications, en se conformant à des référentiels internationaux reconnus (GRI, SASB, TCFD) pour en améliorer la lisibilité. De plus, Covivio sollicite deux agences reconnues, S&P Global Ratings et Moody's ESG Solutions pour lui fournir des évaluations ESG plus approfondies. Ces deux organismes ont placé Covivio comme Sector Leader.

Par ailleurs, le Groupe est retenu depuis plusieurs années dans les indices ESG DJSI World et Europe, EcoVadis, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Ethibel, FTSE4 Good, Gaïa, et Stoxx ESG, et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA sBPR Gold Award, CDP (B), GRESB (5-Star), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA). Les sujets liés au réchauffement climatique ont pris une importance croissante dans les travaux des analystes et dans les questionnaires de ces agences.

SÉLECTION DES NOTES OBTENUES PAR COVIVIO EN LIEN AVEC LE CLIMAT

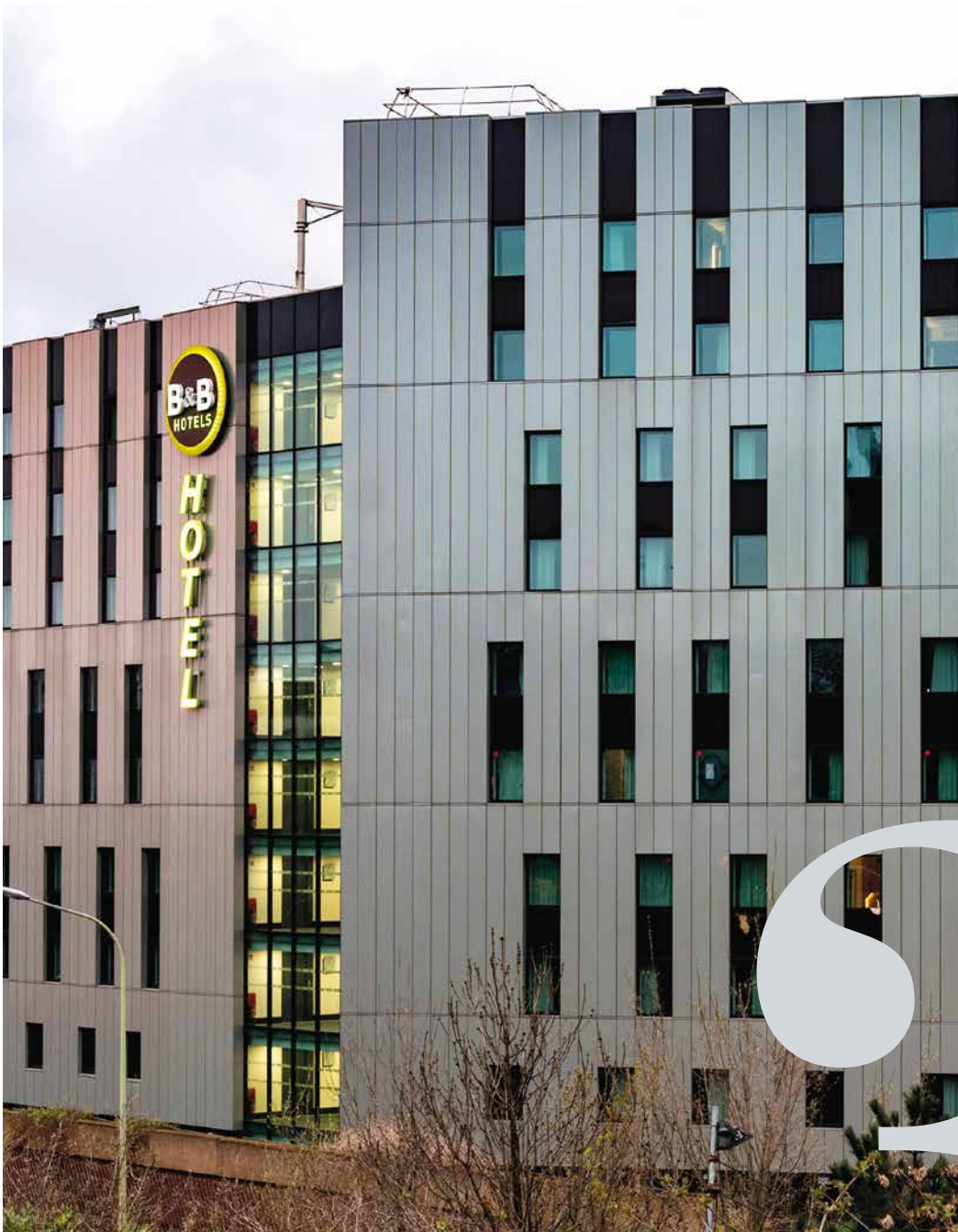
					
Sous-note spécifique liée à un enjeu climat	Gouvernance climat : A Initiatives de réduction des émissions : A Objectifs : A	Score de transition énergie/carbone : 76/100 (avancé)	Certification environnementale des actifs : 98/100	Impact environnemental des produits et services : A+ Plans d'actions et objectifs de réduction des GES : A+	Stratégie Climat : 87/100 Conservation et utilisation efficace des ressources : 100/100

En 2022 et pour la troisième année consécutive, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs sur les enjeux climatiques (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*), faisant ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects.

Sonya Bhonsle, Global Head of Value Chains, CDP

Le rapport de cette année montre que l'action environnementale ne se produit pas à la vitesse, à l'échelle et à la portée requises pour limiter la hausse de la température mondiale à 1,5°, de nombreuses entreprises ne reconnaissant toujours pas que leur impact sur l'environnement s'étend bien au-delà de leurs activités et des impacts sur le seul changement climatique. Par conséquent, nous devons voir le leadership environnemental des entreprises dès maintenant en s'attaquant ensemble à leurs impacts sur le changement climatique et la nature, en travaillant avec leurs fournisseurs d'une manière intégrée qui inclut la nature comme norme et en encourageant cet engagement au sein de leur organisation.





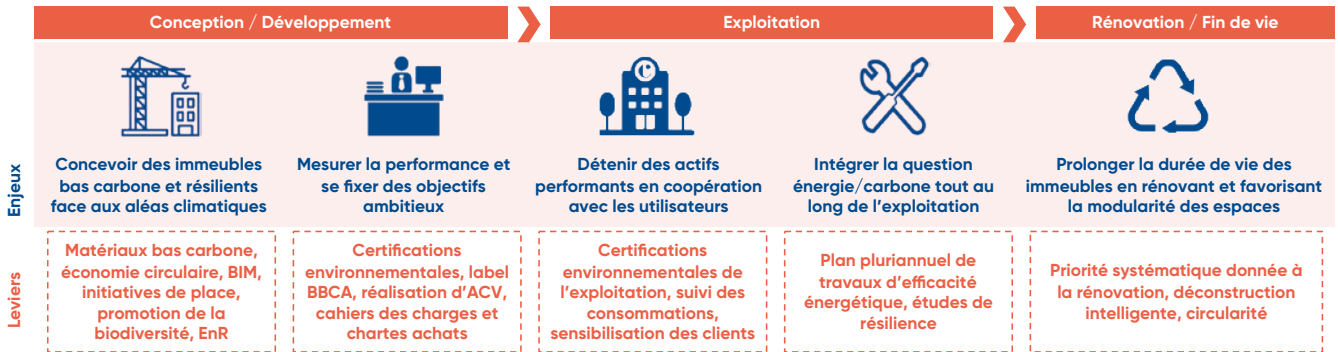
◀ Livré en 2013, **L'HÔTEL B&B** Porte des Lilas, propriété de Covivio Hotels, est l'un des premiers hôtels en France à avoir fait l'objet d'une analyse du cycle de vie (ACV).

**Atteindre
une performance
carbone compatible
avec les enjeux
climatiques sur le
cycle de vie de l'actif**



UNE STRATÉGIE CARBONE COUVRANT TOUT LE CYCLE DE VIE DE L'IMMEUBLE

Opérateur immobilier intégré, Covivio exerce à la fois les activités de développeur, propriétaire bailleur et gestionnaire d'actifs.



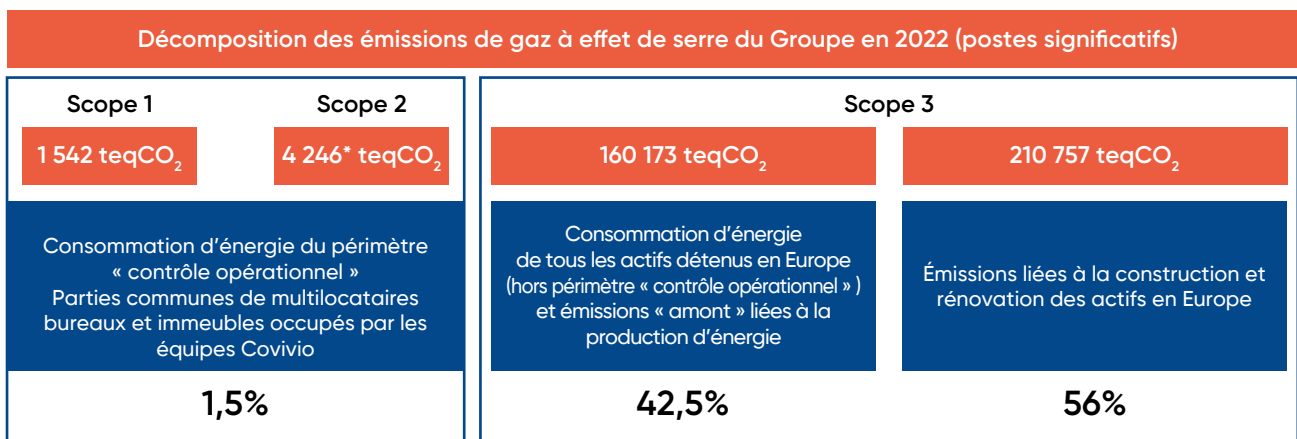
Les outils et procédures de reporting mis en place au sein du Groupe permettent de garantir un suivi des performances carbone tout au long de la vie de l'immeuble, de l'analyse de cycle de vie en phase chantier au suivi annuel des émissions de gaz à effet de serre en phase exploitation. La trajectoire carbone et les études de résilience menées sur le parc apportent une vue prospective de l'évolution des émissions des immeubles sur un plus long horizon.

La politique d'acquisition et de cession d'actifs s'intègre dans cette dynamique. Les immeubles récemment acquis font

systématiquement l'objet d'une étude pour les mettre à niveau via des travaux et/ou certification de l'exploitation notamment. En cohérence avec sa stratégie, le Groupe cède également des actifs matures performants d'un point de vue environnemental, notamment des actifs qu'il a développés ou récemment rénovés.

La trajectoire carbone du Groupe couvre tous les postes d'émission significatifs compte tenu de son activité, soit plus de 85% de ses émissions totales (bilan carbone réalisé selon le GHG Protocol).

Le bilan carbone du Groupe complet est présenté en page 38.



* incluant 726tCO₂e extrapolées pour le portefeuille Bureaux Allemagne

Peu impactante en comparaison aux émissions liées à ses activités, l'empreinte carbone du scope corporate de Covivio est mesurée séparément. En lien avec le projet C4C (page 10), un bilan carbone européen a été réalisé sur l'ensemble du périmètre corporate : déplacements des collaborateurs, politique voyage, gestion des sièges sociaux, digital, sourcing des fournisseurs, etc., 5 750 teqCO₂ ont été émises sur l'année d'étude, soit une

intensité de 5,5teqCO₂ par collaborateur à l'échelle européenne. Les achats de biens et services représentent plus de 50% des émissions globales, à commencer par les prestations de service, les services digitaux et enfin la restauration. Les déplacements domicile-travail représentent 21% des émissions totales et la consommation énergétique de nos sièges sociaux arrive à la troisième place avec 14% du bilan carbone.

CHOISIR DES MATÉRIAUX ÉCO-RESPONSABLES

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.

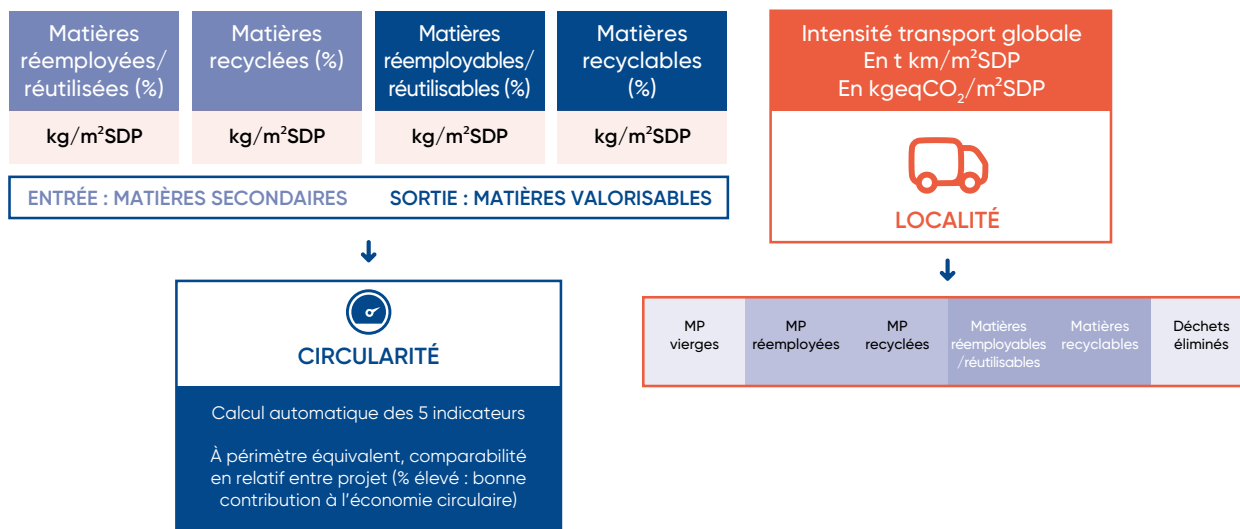
Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est en effet 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.

So Pop expérimente l'analyse de flux de matières

En 2019 et 2020, le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Economie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC afin d'expérimenter cette analyse de flux de matières (MFA). Celle-ci consiste à comptabiliser les flux matériels impliqués dans le fonctionnement du bâtiment en début et en fin de vie.

La MFA permet de calculer des indicateurs en s'appuyant sur les analyses du cycle de vie réalisées (notamment dans le cadre de labels comme E+C-) dans une démarche d'économie circulaire. Sur le projet So Pop, entre 10 et 40% de matières pour certains lots techniques et la couverture proviennent de sources secondaires (recyclées ou réutilisées). En sortie, le taux de valorisation atteint 64%.

Les indicateurs du MFA



Source : Alliance HQE-GBC, Cerqual, EVEA

Afin de rendre concrets ces engagements, différents projets et études ont été menés au sein du Groupe, comme par exemple :

- Une **étude Cradle to Cradle (C2C)**¹ a par exemple été réalisée dans le cadre de la construction du Motel One Porte Dorée. Celle-ci a donné lieu à l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble.
- En Italie, Covivio a travaillé avec son partenaire de longue date, **Politecnico di Milano**, pour mettre en œuvre une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'intranet de l'Université, cette base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.
- En Allemagne, dans le cadre des rénovations réalisées sur le parc résidentiel, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements.

- En France, le projet So Pop a recouru aux peintures de l'entreprise Circouleur, valorisant ainsi le recyclage de la peinture acrylique. Utiliser ces peintures permet de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste et conduit à un impact positif sur les COV et la qualité de l'air intérieur avec des émissions plus de 30 fois inférieures à celle d'une peinture classe A+. Grâce aux 390 pots commandés pour ce projet, Covivio a évité l'émission de 50 tonnes de CO₂ et 7,4 tonnes de déchets et contribué à générer 35 jours de réinsertion professionnelle. L'expérience a été renouvelée sur le projet d'extension Dassault Systèmes à Vélizy.
- Le projet Stream Building à Paris fait un large usage du bois dans la construction, avec environ 2 000m³ de bois (PEFC ou FSC) utilisés, permettant le stockage d'environ 1 400 teqCO₂. Ce projet mise principalement sur les ressources forestières locales (<500 km du site), participant au développement économique local. Ce matériau dispose par ailleurs d'un bon rapport capacité portante / légèreté, d'une capacité d'isolation importante et permet d'écouter le temps de présence sur le chantier grâce à la préfabrication en atelier.

Ces différents travaux ont ouvert la voie à l'étude menée avec le CSTB sur la trajectoire carbone du Groupe et ses outils de suivi.

Noème – Bordeaux Lac :

L'opération consiste en un redéveloppement de l'ancien site d'IBM pour y faire naître un quartier résidentiel urbain de 45 000m² répartis en 6 îlots offrant des modes d'habitats différents (700 logements) : résidence service seniors, résidence de coliving et logements familiaux. Le projet intègre plus de 33 000m² d'espaces verts (dont 40% de pleine terre) et conduira à la plantation de 240 arbres. Différents modes de construction vertueux ont été retenus : bardage en bois, construction en terre crue ou encore recours à un béton bas carbone pour l'ensemble du quartier. Un accent a été mis sur le choix de matériaux biosourcés ou géo-sourcés (isolants en fibre de bois, cloisons intérieures en terre crue, ossature bois de certaines façades, etc.) mais aussi sur ceux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Enfin, pour réduire le poids carbone lié aux matériaux, les circuits courts ont été favorisés : cheminements collectifs en granit du Tarn, terrasses collectives en cale bordelaise, parvis des commerces en grès de Gascogne, terrasses privatives en pin des Landes.



POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES

En signant la **Charte achats responsables de Covivio**², le fournisseur s'engage sur 11 principes fondamentaux dont deux sont clés dans l'atteinte de sa stratégie bas carbone :

- Mettre en œuvre les **dispositifs permettant de limiter les impacts environnementaux liés à son activité**, notamment à réduire ses consommations d'énergie et d'eau, ses émissions de gaz à effet de serre, à réduire et valoriser ses déchets et à préserver la biodiversité ;
- **Aider Covivio à limiter les impacts environnementaux sur l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement**, en favorisant les matériaux locaux, biosourcés, recyclés et recyclables et également en prenant en compte l'emballage et le mode de transport des produits sur tout le cycle de vie du produit.

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

87%

DES FOURNISSEURS DE COVIVIO ÉVALUÉS PAR ECOVADIS ONT ENTREPRIS DES ACTIONS POUR RÉDUIRE LEUR CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET LEURS ÉMISSIONS DE GES ET 22% ONT REJOINT L'INITIATIVE SBT (PÉRIMÈTRE FRANCE)

¹ Cradle to Cradle (« du berceau au berceau ») est un principe de conception développé par Braungart et McDonough, considérant que les déchets doivent être réutilisables ou neutres pour l'environnement.

² <https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2023/04/2023-Charte-Achats-Responsables.pdf>

CONSTRUCTIONS ET RESTRUCTURATIONS

Le pipeline de développements de Covivio repose, pour une large partie, sur des actifs déjà détenus. Ils font, à l'occasion de libérations programmées, l'objet de restructurations aux meilleurs standards internationaux. Celles-ci sont l'occasion de la revalorisation des surfaces artificialisées et d'une ambitieuse politique de certification des actifs.

S'APPUYER SUR DES STANDARDS RECONNUS

Un cahier des charges RSE a été rédigé en 2020/2021, en coordination avec les équipes allemandes, françaises et italiennes. Il inclut les différents enjeux liés au développement durable et fixe des objectifs d'obtention des certifications globales. **A fin 2022, 100% du pipeline vise un niveau a minima Excellent (BREEAM / HQE) ou Gold (LEED/DGNB).** Ce cahier des charges définit les conditions de recours aux labels énergétiques (Effinergie+...), climat (BBCA), biodiversité (BiodiverCity), connectivité (R2S, WiredScore), bien-être et santé (WELL, Fitwel, OsmoZ), etc.

À fin 2022, **44%** des actifs tertiaires (hôtels + bureaux) bénéficient ainsi d'une certification sur le bâti (construction ou rénovation), soit près de deux fois plus qu'en 2015. Sur les bureaux détenus en Europe, ce taux progresse même de 6 points en un an pour atteindre 55%.

Cette expérience dans les certifications va faciliter l'atteinte du nouvel objectif fixé en 2021 sur la construction bas carbone : développer 75% de bâtiments labellisés BBCA (neuf ou rénovation) en France et 50% en Allemagne et Italie, dès que le référentiel aura été adapté. Covivio est membre de l'initiative de place pour la création d'un label bas carbone pan-européen.¹

DES MÉTHODES CONSTRUCTIVES BAS CARBONE

Covivio a fait réaliser en 2021 une étude portant sur le projet Silex² à Lyon, afin d'identifier le poids carbone évité dans le cadre d'une restructuration d'immeuble par rapport à une opération de démolition/reconstruction. Il en ressort que la rénovation de l'immeuble a permis d'éviter 351 tCO₂e/an sur la durée de vie de l'immeuble (soit 17 kgCO₂e/m²/an et 17 550 tCO₂e au total)

par rapport à un scénario de démolition et reconstruction à neuf avec les meilleures techniques disponibles. De plus, en phase d'exploitation, les choix constructifs effectués dès la conception permettront d'émettre jusqu'à 30 tCO₂e/an en moins (soit 1 kgCO₂e/m²/an), amont inclus, par rapport à un immeuble de bureaux neuf de même qualité au niveau énergétique RT2012.

Des solutions innovantes mises en œuvre dès la conception pour une meilleure performance en phase exploitation

Dans le cadre de l'opération de développement du MEININGER Porte de Vincennes, Covivio a opté pour l'installation d'une pompe à chaleur de récupération d'énergie thermique contenue dans les eaux grises. Cette pompe à chaleur couvre 100% de la production d'eau chaude sanitaire et permet de valoriser la chaleur contenue dans les eaux usées. La mise en place de ce système vise une diminution de 40% des consommations énergétiques par rapport à un système sans récupération, diminuant ainsi les émissions de CO₂ liées à l'exploitation du bâtiment.



¹ <https://www.batimentbas carbone.org/14-mars-annonce-du-lancement-dun-label-bas-carbone-pan-europeen/>

ÊTRE ATTENTIF AU CHOIX DES SITES

Opérant principalement dans les grandes métropoles européennes, Covivio participe à la **reconstruction de la ville sur la ville et évite ainsi de participer à l'étalement urbain**. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation et de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles. En amont d'un projet, Covivio conjugue cette analyse avec celles portant notamment sur l'accessibilité et la sûreté sanitaire et environnementale.



Friederike Hoberg –

Head of German Offices - Covivio



“

Le projet de développement à Berlin (Südkreuz) mise sur la réversibilité et a été pensé comme un écosystème innovant et durable, misant sur des espaces chaleureux et lumineux ainsi qu'en offrant de grandes terrasses végétalisées.

Affichant des objectifs environnementaux ambitieux, cette opération de 14 150 m² bénéficiera jusqu'à 80% d'un béton recyclé et labellisé CSC. Elle va recourir à la géothermie pour le chauffage et la climatisation grâce à des pompes à chaleur et fourniture par plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, économes en énergie. L'ensemble immobilier possèdera 1 200 m² de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kWp (soit 125 MWh/an).

Le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse totalement végétalisée et perméable grâce à des tranchées de rétention et drainage et des espaces verts conçus avec un écologue/ornithologue. Il profitera d'une bonne accessibilité aux transports en commun et 50% des places de parking seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Le projet vise la certification DGNB Platinum et les labels KfW Efficiency Building 40 + Renewable energy et Wiredscore Gold.

“

À fin 2022, 55% des opérations de développement de Covivio consistent en des opérations de régénération urbaine (restructuration d'actifs existants dans les grandes métropoles européennes).

DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » À LA BIODIVERSITÉ POSITIVE

Covivio intègre les enjeux du « zéro artificialisation nette » en faisant en sorte de ne pas augmenter son emprise foncière, voire de la réduire, à l'occasion des développements et rénovations, valorisant d'autant plus la biodiversité. En 2021, Covivio a renforcé ses ambitions en s'engageant dans l'initiative ACT4Nature International¹ et a ainsi défini 12 objectifs mesurables dont celui de réaliser un gain net de biodiversité sur 100% des opérations d'ici fin 2025.

Afin de mesurer cette notion de gain de biodiversité tant sur les opérations de développement que les immeubles en exploitation, Covivio a choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP-Astrance, d'élaborer son propre indicateur. Celui-ci est capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites une fois mis en exploitation. La valeur du CBS (Coefficient de Biotope Surfaccique) 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 afin de choisir les aménagements les plus adaptés. Sur 4 projets livrés ou en cours en 2022 et analysés en France, soit une surface totale de 18 569 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2,6 par rapport à la situation initiale.

Gobelins : une rénovation exemplaire pour la biodiversité en ville

Le projet Gobelins (Paris 5^e) a permis de végétaliser environ 370 m², répartis entre la toiture terrasse et l'ancienne cour transformée en jardin, qui comporte 63 m² d'espaces verts en pleine terre. Au-delà de l'aspect quantitatif, le projet s'est attaché à développer la qualité des espaces verts avec une richesse floristique et faunistique (66 espèces dénombrées à la livraison) et de renforcer la connectivité urbaine pour les oiseaux et pollinisateurs. L'étude réalisée par un écologue a permis de faire ressortir les atouts de la toiture végétalisée : rétention des eaux de pluie et lutte contre le ruissellement urbain, isolant thermique et phonique, apport esthétique, amélioration de la qualité de l'air urbain, allongement de la durée de vie du toit et enfin contribution à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (différence de 2 à 5 degrés mesurée sur le site).

¹ <http://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

PROMOUVOIR LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Parce qu'il constitue un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié dans le cadre des projets de développement. Le tout électrique ainsi que les réseaux de chaud et ceux distribuant le froid sont privilégiés et plusieurs sites détenus par Covivio étant d'ores et déjà équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo© (énergie thermique de la mer) pour Euromed à Marseille.

Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions, à l'instar des Tours Garibaldi à Milan, qui ont été équipées en 2010 de 804 m² de panneaux solaires (58 MWh produits en 2022). Encouragés par une réglementation offensive sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments de l'ensemble immobilier Symbiosis (68 MWh produits en 2022 vs. 25 MWh en 2021). Le tout électrique ou électrique/réseaux est également devenu la norme, diminuant progressivement la part des énergies fossiles.

ESTIMER LES PERFORMANCES CARBONE D'UN PROJET

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, en prenant en compte six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets).

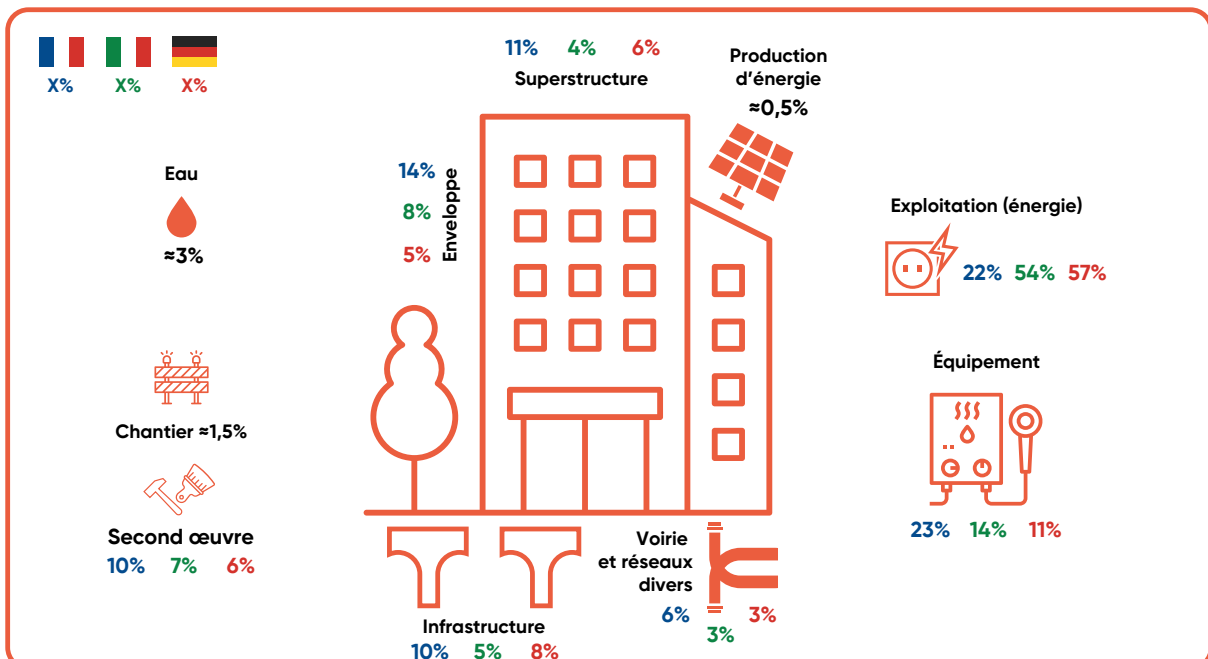
- **2013** : 1^{ère} ACV portant sur une rénovation d'immeuble (Steel - Paris 16^e)
- **2014** : 1^{ère} ACV sur un hôtel (B&B Porte des Lilas)
- **2015** : Création du label BBKA, notamment grâce aux données des ACV compilées dans la base de données du programme HQE Performance
- **2020** : Covivio mandate le CSTB pour la réalisation d'un cahier des charges ACV pour ses trois activités en Europe. Compatible avec la norme EN15603, ce document vise à faciliter

la comparabilité des résultats d'ACV sur ses différents projets, et d'assurer le suivi de la trajectoire carbone 2030

- **2021** : Test du cahier des charges sur l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes et sur l'immeuble de bureaux Unione à Milan. Les premiers résultats ont permis de fiabiliser la méthode et de l'ajuster aux spécificités nationales. Principal frein identifié : difficulté à obtenir des quantitatifs fiables en raison d'un nombre encore limité de fiches de déclaration environnementale des produits
- **2022** : Test du cahier des charges sur une opération résidentielle (Berlin Biesdorf)
- **2023** : Expérimentation du label LCBI (Low Carbon Building Initiative) avec Symbiosis D en Italie.

Les ACV réalisées à ce jour au sein du Groupe permettent de faire ressortir les chiffres suivants sur le poids carbone des bâtiments :

DÉCOMPOSITION DU POIDS CARBONE D'UN IMMEUBLE NEUF



IMPLIQUER TOUTES LES PARTIES PRENANTES DU PROJET

En tant que développeur, **Covivio engage ses parties prenantes sur un chantier** au moyen d'une relation partenariale forte, de procédures et documents détaillés. Pour tous les projets certifiés, 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : **notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment, 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. La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, favoriser les matériaux réemployés, recyclés et recyclables ou encore utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

Covivio, acteur de la régénération urbaine : le cas de Scalo di Porta Romana

En remportant, aux côtés de Coima SGR et Prada, l'appel d'offre pour l'acquisition d'une zone industrielle entourant l'ancienne gare de Porta Romana à Milan, Covivio participe à une vaste opération de régénération. La réflexion entamée avec le consortium a conduit à l'élaboration d'une stratégie en quatre piliers de durabilité, qui accompagnent le développement du projet, de sa conception à son exploitation :

- Décarbonation : développer un quartier à faibles émissions et efficient énergétiquement ;
- Santé, bien-être et résilience de la communauté : quartier inclusif, promouvant le bien-être, la participation collective et l'ouverture sociale.
- Circularité : assurer la récupération et la valorisation des ressources ;
- Adaptation au changement climatique : résilience climatique du quartier, permettant l'atténuation et l'adaptation aux effets ressentis des changements climatiques ;

Chaque pilier est décliné en plan d'actions et dispose d'indicateurs de suivi précis.



INNOVATION :

L'innovation au service d'une construction raisonnée : le cas du BIM

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. Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. À fin 2022, **100%** (en surface) des opérations de développement neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 5 opérations pour plus de 170 000 m². 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 européen a été rédigé afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets.

EXPLOITATION DES BÂTIMENTS

L'impact carbone des immeubles en exploitation fait l'objet d'une attention particulière. Il est abordé dès l'origine du projet, en phase conception, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien sûr, après la mise en gestion.

Le test HQE Performance a permis de mettre en évidence la répartition des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments neufs en France, à savoir 60% pour la part construction et 40% pour la part exploitation avec des variantes selon les typologies d'actifs. En Allemagne et en Italie, cette part est inversée en raison d'un mix énergétique national plus carboné d'après les premières ACV express réalisées sur les projets de développement en cours.

GÉNÉRALISER L'ÉCO-GESTION

L'optimisation de la performance environnementale des immeubles vise à la fois à réduire leur empreinte énergétique, carbone, eau et déchets tout en améliorant le confort et le bien-être des occupants. Le management de l'énergie est un levier important et revêt plusieurs formes, à commencer par la mise en place d'un suivi régulier et fiable ainsi que le choix de sa provenance, a fortiori si elle est verte. L'ensemble des immeubles développés par Covivio dispose de systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB), outil de pilotage des installations. Covivio s'est également doté d'une **plateforme de supervision** pour ses immeubles directement gérés en France (une vingtaine) et a procédé à des tests en Italie,

avec deux immeubles équipés en 2021/2022. Ces plateformes permettent de recueillir des données de consommation en temps réel, lesquelles sont ensuite analysées par un energy manager. En Allemagne, une solution spécifique du fait de la réglementation est à l'étude pour automatiser la remontée des consommations énergétiques.

Dès 2010, Covivio s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur son parc en exploitation, définis à partir du reporting environnemental réalisé chaque année sur ses différents portefeuilles.

Portefeuille	Objectif	Échéance	Réalisation au 31/12/2022
Bureaux France	-70% soit 7,9 kgeqCO ₂ /m ² /an	2010/2030	9,9 kgeqCO₂/m² -60% par rapport à 2010
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	-68% soit 13,4 kgeqCO ₂ /m ² /an	2015/2030	7,3kgeqCO₂/m² -82% par rapport à 2015 (26,3 sur le périmètre total)
Résidentiel Allemagne (Panel représentatif)	-15% soit 29 kgeqCO ₂ /m ² /an	2017/2025	28,8 kgeqCO₂/m² -16% par rapport à 2017
Hôtels Europe	-70% soit 14,6 kgeqCO ₂ /m ² /an	2010/2030	25 kgeqCO₂/m² -49% par rapport à 2010

En s'appuyant sur le premier reporting réalisé sur le portefeuille Bureaux Allemagne (intensité de **8,9kgeqCO₂/m²** sur le périmètre opérationnel) ainsi que les études réalisées dans le cadre de la trajectoire carbone, un objectif de réduction de la consommation d'énergie pourra également être fixé.

Gestion des déchets



Bien que peu significative au regard des impacts climatiques du Groupe, la gestion de l'eau et des déchets en phase d'exploitation fait l'objet d'un reporting annuel. Covivio assure la généralisation de la collecte sélective sur les immeubles et s'est aussi fixé l'objectif de diminuer sa production de déchets de 15% entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe.

Gestion de l'eau



L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), 25% et 15,9% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 29,2% et 25,9% de la consommation d'eau reportée. Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes et s'est fixé d'ambitieux objectifs de réduction de la consommation. Sur le parc Bureaux France, l'intensité eau a ainsi diminué de 38% entre 2008 et 2022, pour atteindre 0,26m³/m²/an. A l'échelle du Groupe, l'intensité eau est de 1,14 m³/m²/an.

ÊTRE ACTEUR DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

En réaction à la crise énergétique et climatique de l'automne 2022, le gouvernement français a requis un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques d'ici 2024. Au-delà des actions déjà entreprises, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct, un courrier portant sur le plan de sobriété, prolongeant la dynamique de sensibilisation effectuée dans le cadre du décret tertiaire.

Trois axes d'optimisation ont été identifiés :

- Adaptation des points de consigne : chauffage et climatisation ;
- Éclairage : extinction de l'éclairage des parties communes, enseignes et façades ;
- Bureautique : extinction des équipements bureautiques y compris les écrans numériques.

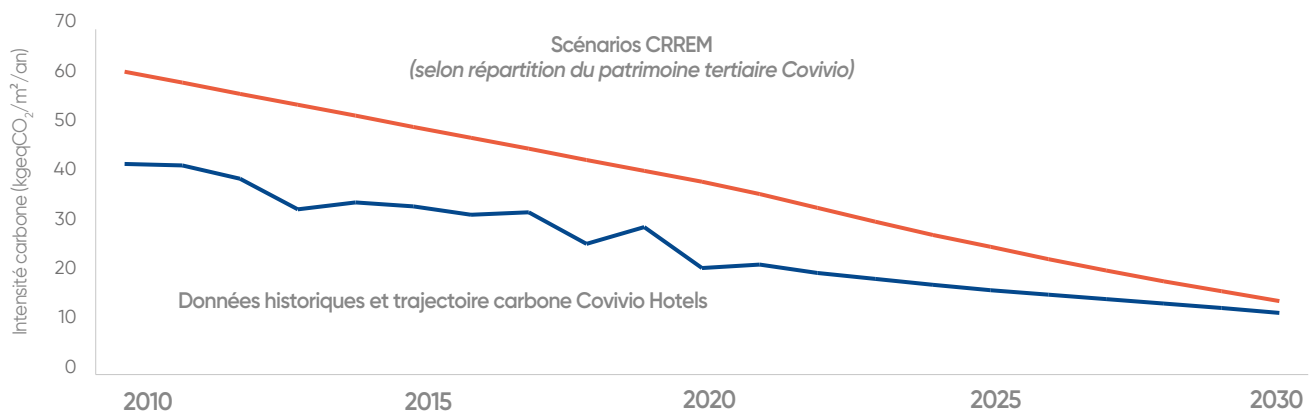
Les locataires ont également été encouragés à partager toute mesure pouvant participer à l'amélioration de la performance énergétique des immeubles.

DÉCARBONER LE MIX ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Covivio s'attache, dès les phases de programmation et de conception, à faire les choix les plus durables pour décarboner le mix énergétique tout au long de la vie de l'immeuble. Sur le parc en exploitation cela peut passer par l'installation de panneaux photovoltaïques, à l'instar du portefeuille résidentiel en Allemagne. 47 immeubles en sont ainsi équipés, ce qui a permis une production de 974 MWh d'électricité en 2022 (862 MWh en 2021). Autre solution, le raccordement à des réseaux de chaleur et froid lorsque cela est techniquement possible. Enfin, Covivio s'est fixé pour objectif de recourir à de l'électricité verte pour 100% de ses actifs directement gérés d'ici 2025. A fin 2022, cette part s'élevait déjà à 79% (75% en 2021 et 61% en 2020) de la consommation d'électricité totale.

Zoom sur les scénarios du CRREM

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de GES déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de bascule » identifiés par le CRREM¹.



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

974 MWh

D'ÉNERGIE SOLAIRE PRODUITE
EN 2022 EN ALLEMAGNE

79%

D'ÉLECTRICITÉ VERTE SUR
LE PARC DIRECTEMENT GÉRÉ

¹ Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

S'ENGAGER POUR LA MOBILITÉ DURABLE

La réduction de l'empreinte carbone indirecte de Covivio et celles de ses clients passe, entre autres, par des choix d'implantation favorisant l'utilisation des transports en commun et les transports doux pour les clients locataires et leurs salariés. A fin 2022, 97% des actifs Covivio se situent à moins de 5 minutes d'un transport en commun (99,8% à moins de 10 minutes), en avance sur l'objectif de 95% d'ici à fin 2025. Afin d'aller plus loin, Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité : installation d'espaces de stationnement, vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, équipements de réparation et gonflage, casiers sécurisés ou encore vestiaires et douches. Cette démarche intègre également l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, dont profitent également les équipes Covivio : les collaborateurs italiens bénéficient ainsi de bornes de recharge depuis 2013 et quatre véhicules électriques sont mis à leur disposition pour les déplacements professionnels.



● CB21 - La Défense



Marielle Seegmuller –

Directrice des Opérations – Covivio

“

En 2022, CB21 a remporté la 1^{ère} place du concours CUBE, catégorie Bâtiment de la ligue CUBE Paris La Défense. Organisé par l'IFPEB et A4MT, ce concours récompense les bâtiments qui réduisent leur impact énergétique selon trois facteurs : la qualité de la structure, la qualité de l'exploitation technique et le bon usage qui en est fait par les occupants. Vitrine du savoir-faire de Covivio, CB21 capitalise notamment sur :

1. une gestion performante : certification HQE Exploitation niveau Excellent ;
2. un contrat de performance énergétique en place depuis plus de 3 ans, qui a permis un gain de consommations énergétiques de 26% dès la première année ;
3. des équipements innovants comme des ascenseurs à récupération d'énergie installés en 2021 ;
4. une politique bas carbone intégrée dans le plan pluriannuel de travaux et un approvisionnement en électricité 100% verte ;

La tour a ainsi pu réaliser une économie d'énergie de 23% et une réduction d'émissions de CO₂ de 17% en 2022 par rapport à 2021 ! Félicitations à l'ensemble des contributeurs, nos équipes, celles des locataires et du facility manager, qui se sont impliqués dans ce challenge.

“

ÉTUDE MOBILITÉ SUR LE PARC BUREAUX EUROPE (EN VALEUR PDG AU 31/12/2022) :

94,3%

ACTIFS BÉNÉFICIAIRES D'AU MOINS UN MOYEN FERROVIAIRE DANS UN RAYON DE 1 KM (85% DANS UN RAYON DE 500 M)

54,4%

ACTIFS DISPOSANT D'UN MOYEN DE TRANSPORT FERROVIAIRE RÉGIONAL ET URBAIN

171 MÈTRES

DISTANCE MOYENNE DES ACTIFS AUX TRANSPORTS EN COMMUN (277 M SANS PRISE EN COMPTE DES BUS)

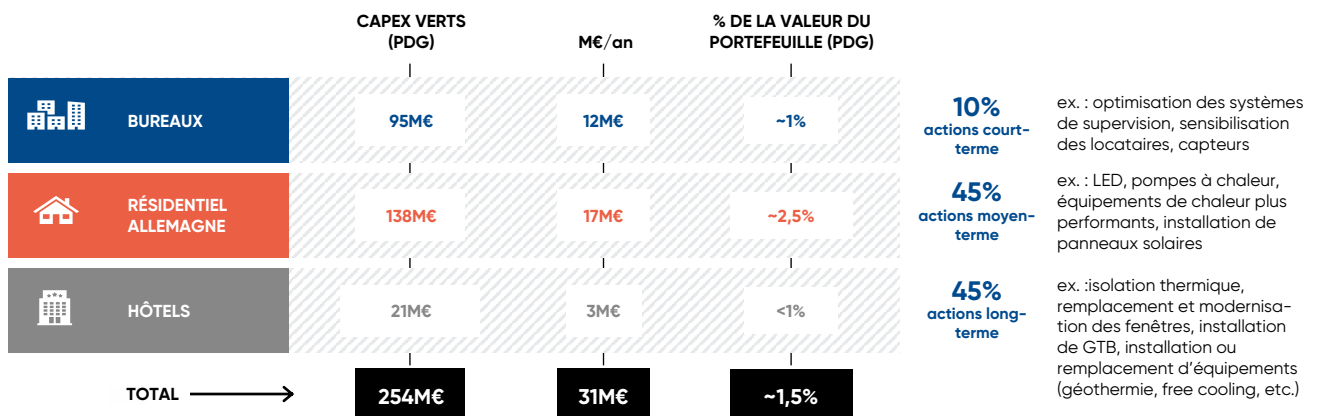
UNE POLITIQUE TRAVAUX AMBITIEUSE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour rester attractifs (pour des candidats locataires) et liquides (faciles à vendre), il importe que les immeubles se positionnent aux meilleurs standards, notamment en termes de performances énergétiques et carbone. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte au cœur de la stratégie du Groupe est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES.

Méthodologie retenue

- **Revue de la performance des portefeuilles** à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (Hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne).
 - Cas particulier du portefeuille Bureaux France : travaux concomitants avec la mise en œuvre du décret tertiaire et l'étude réalisée sur le parc avec E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire.
- Cas particulier du portefeuille Résidentiel Allemagne : travail avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de détermination des CAPEX verts à la maille actif.
- **Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre** pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs.

L'étude aboutit ainsi aux résultats suivants :



En 2022, 408M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale de notre portefeuille en Europe en incluant les développements (définition taxonomie).

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

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

SENSIBILISATION DES CLIENTS

Au cœur de la stratégie partenariale du Groupe et de sa Raison d'Être, les clients de Covivio sont parties prenantes de sa stratégie bas carbone. Dès 2010, les Comités mis en place dans le cadre des annexes environnementales ont permis d'inclure le développement durable dans les échanges avec les locataires et ont notamment permis de systématiser la remontée des informations de consommation énergétique des bâtiments. Différentes mesures sont venues compléter cette stratégie :

- Le Memorandum of Understanding rédigé en Italie en 2017 pour identifier les solutions et mesures considérées comme utiles pour améliorer les performances environnementales du bâtiment tout au long de la durée du bail ;
- Les certifications exploitation pour tous les portefeuilles, permettant de faire le point avec les locataires sur la performance de l'immeuble et d'identifier des voies de progrès ;
- Les livrets d'accueil incluant les consignes et bonnes pratiques à adopter pour optimiser les performances environnementales des actifs. Covivio Immobilien¹ sensibilise ainsi chaque nouvel arrivant à la bonne utilisation du chauffage, à la collecte sélective des déchets dans l'immeuble et rappelle également les engagements de Covivio, notamment dans le cadre de la certification HQE Exploitation.

Covivio accompagne ses clients français dans la mise en œuvre du Décret Tertiaire

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire a fixé de nouveaux objectifs ambitieux pour réduire la consommation des bâtiments tertiaires : -40% d'ici 2030, -50% d'ici 2040 et -60% d'ici 2050 (ou alternativement l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue). Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les clients, notamment dans le cadre des Comités dédiés aux annexes environnementales. Dès fin 2020, une première lettre a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif et de l'obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT². Tout au long de l'année 2021, des rendez-vous ont été organisés afin d'évoquer le sujet avec l'ensemble 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 pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue ne sont pas encore publiés à fin 2022, ce qui repousse à 2023 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

DES CLIENTS ENGAGÉS DANS LA TRANSITION

93% des 17 plus grands locataires tertiaires, représentant plus de 50% des loyers, se sont fixés des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. **59%** ont des objectifs approuvés par l'initiative SBT (85% visant un objectif 1,5°C).



Jean-Michel DUFFIEUX –

Europe & Sub Saharan Africa Real Estate Director
(MRICS) – L'Oréal

“ En 2017, L'Oréal comptait parmi les 100 premières entreprises au monde se fixant des objectifs validés par l'initiative Science Based Targets (SBT). Notre objectif global est de réduire nos émissions de carbone de 50% entre 2016 et 2030 pour être aligné sur un scénario 1,5°C (scopes 1, 2, 3). Pour y parvenir, nous devons agir sur tous les leviers et choisir des partenaires engagés. Nos implantations immobilières constituent un levier important. Pour notre implantation milanaise, nous avons retenu le bâtiment The Sign, développé par Covivio, car il répond à cet impératif grâce à ses hauts niveaux de performance tant sur le plan environnemental qu'en termes de confort et bien-être pour ses occupants (LEED Platinum, WELL et BiodiverCity). ”

¹ www.covivio.immo/mieterhandbuch/

² Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

DÉCONSTRUCTION

En lien avec son engagement en faveur de l'économie circulaire (page 21), Covivio s'attache à accorder une attention particulière à la gestion des déchets de construction et de déconstruction. Leurs traitements sont encadrés par une réglementation dédiée concernant, selon les cas, leur dépose, traçabilité et mise en décharge. Sur tous ses chantiers, Covivio obtient un suivi en cours et en fin d'opération sur le tonnage des déchets et le taux de recyclabilité.

RÉSUMÉ DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL CONSOLIDÉ DE TROIS CHANTIERS LIVRÉS OU EN COURS EN 2022 (PARIS MADRID, LEVALLOIS ALIS, SO POP, STREAMBUILDING, DASSAULT BOIS)

Surface Bureaux (en m ² SDP)					61 859 m ²
Énergie consommée					3 300 MWh
Eau consommée sur le chantier					15 646 m ³
Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/ réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis/ mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	TOTAL
Déchets non dangereux - DIB	76,2%	16,6%	6,7%	0,0%	5 006 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux - Acier	99,5%	0,3%	-	-	65 tonnes
Déchets inertes	97,2%	1,5%	1,3%	-	3 942 tonnes
Déchets bois	60,4%	39,3%	-	-	1 409 tonnes
Déchets carton	98,5%	-	-	-	271 tonnes
TOTAL DÉCHETS NON DANGEREUX	82,6%	13,5%	3,6%	0,0%	10 724 TONNES
Déchets dangereux					1,6 tonne

D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage et revalorisation s'élève à plus de 95% sur l'actif livré en 2022 et un objectif de 75% a minima est fixé sur les développements en cours.

En amont d'une déconstruction, Covivio fait réaliser un audit afin d'identifier le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux et des équipements. Par exemple, dans le cas de l'immeuble So Pop à Saint-Ouen, de nombreux équipements (luminaires, fauteuils, etc.) ont été mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (Cycle Up), de façon à leur offrir une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi local ainsi que des structures (associations, startup, collectivités). Sur ses différents projets, Covivio promeut le recours à des matériaux réutilisés (faux plancher sur So Pop par exemple) ou encore du mobilier réemployé (sur Stream Building).



INNOVATION : La déconstruction à l'heure du BIM et de la Blockchain

A l'avenir, la déconstruction sera facilitée par le recours à des outils comme le BIM, capables d'offrir une traçabilité et un inventaire des matériaux et modes constructifs depuis la construction de l'immeuble et durant toute sa période d'exploitation. Covivio est pionnier en ce domaine, avec plusieurs réalisations à son actif en Europe.

Suite au départ de Citroën du site de Saint-Ouen, Covivio a organisé la déconstruction de cet immeuble de 20 000 m² via un marché de travaux dont la contractualisation recourant à la blockchain, ce qui a permis de simplifier et sécuriser la procédure de signature numérique des documents.



SO POP
- Saint-Ouen



◀ **RÉSIDENTIEL EN ALLEMAGNE**

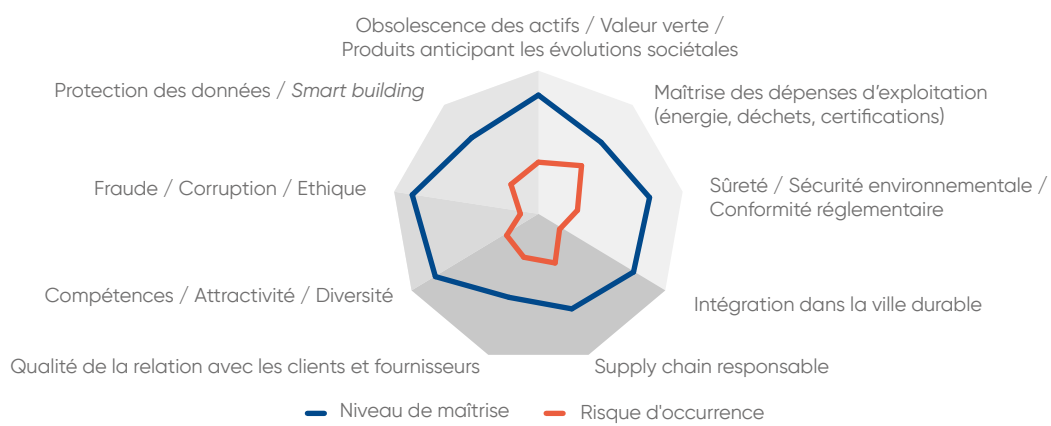
Présent dans différents secteurs et pays, le Groupe possède un modèle d'affaires qui a montré sa résilience en période de crise. Le portefeuille d'immeubles a par ailleurs montré sa résilience chocs externes ; parmi eux, le risque climatique a été identifié depuis plusieurs années et fait l'objet de plans d'actions dédiés.

La résilience du business model de Covivio face aux risques climatiques

IDENTIFIER LES RISQUES CLIMATIQUES POUR MIEUX LES PRÉVENIR

Pour prévenir et gérer les risques, Covivio a réalisé une cartographie et détaillé les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise ou sur ses résultats (voir DEU). Outre la cartographie des risques Groupe, qui est régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, deux autres cartographies ont été réalisées : l'une en 2018, portant sur les risques RSE les plus matériels pour Covivio et l'autre en 2020, couvrant les risques, notamment RSE, liés aux achats.

La cartographie RSE a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'une information du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2018. Elle est depuis régulièrement mise à jour et a permis d'identifier neuf risques RSE majeurs représentés dans le graphe ci-après :



Chacun de ces risques est décrit dans la DPEF de Covivio (chapitre 3 du DEU 2021) en précisant les plans d'actions qui y sont attachés ainsi que des exemples d'application et des indicateurs de suivi de performance. Compte tenu de la multi-dimensionnalité des enjeux liés au changement climatique, celui-ci n'apparaît pas directement dans cette liste mais se retrouve dans la plupart des risques identifiés.

Les risques climatiques prennent différentes formes et peuvent être regroupés en deux grandes catégories : les risques physiques et les risques de transition. Ces deux catégories sont décrites dans le tableau en page suivante au regard des activités de Covivio et de l'environnement réglementaire. Le niveau d'impact de chacun de ces risques dépend évidemment de l'ampleur de l'événement mais aussi des mesures de gestion du risque évoquées dans ce document. Les études réalisées, notamment concernant la résilience du parc, permettent d'appréhender de manière plus claire l'occurrence du risque et ainsi de prendre des mesures correctives adaptées ou d'identifier en amont des localisations à ne pas privilégier dans le cadre de nouveaux investissements.



LA CARTOGRAPHIE RSE 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.



Marjolaine Alquier –

Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes – Covivio

“
Conscient des impacts potentiels du changement climatique sur les activités de Covivio et grâce aux différentes analyses conduites sur le portefeuille pour caractériser ces risques, ceux liés au changement climatique ont été intégrés à la cartographie des risques du Groupe en 2022. Les impacts potentiels identifiés sont notamment : perte d'attractivité du patrimoine pouvant se traduire par une diminution de sa valeur et des loyers qu'il génère ; augmentation des coûts et des charges ; fragilisation de la base locative ; destruction matérielle d'actifs (risque limité). La stratégie de Covivio présentée dans ce document apporte des solutions concrètes pour faire face à ce risque.
”

IDENTIFICATION DES RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION

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

AUGMENTER LA RÉSILIENCE DES BÂTIMENTS

LA RÉSILIENCE URBAINE

Les réponses de Covivio aux **enjeux de résilience** des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale et d'autre part s'adapter au changement climatique grâce à une éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut notamment 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...

Les bâtiments face aux aléas climatiques

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, Covivio a fait réaliser en 2019 et 2020 une analyse de résilience sur deux actifs emblématiques du portefeuille, par un cabinet spécialisé en partenariat avec un expert de la valorisation immobilière. À travers plusieurs scénarii d'adaptation, le bâtiment est passé au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis d'aboutir à plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative selon le scénario d'adaptation adopté. Pour les deux actifs, les risques d'inondation et de hausse des précipitations extrêmes sont les plus significatifs.

MESURER POUR MIEUX ANTICIPER

Covivio a expérimenté l'outil **PREDICT** développé par EY afin de mieux appréhender l'exposition de son patrimoine aux risques liés au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans son reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

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

Basé sur les scénarios du GIEC, le modèle a permis de déterminer, qu'en tendance, le portefeuille de Covivio devrait en moyenne faire face à une augmentation moyenne de la température sur la période 2015-2050 de **0,8°C** par rapport à la période 2005-2014 (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, **14%** (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1°C. Le modèle s'intéresse également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs de Covivio : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5°C par rapport à la moyenne historique) et les précipitations intenses (plus de 20mm/m²/jour).

Également calculés sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, **29%** des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (respectivement 13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et **13%** pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an. Ces premiers résultats viennent étayer l'analyse de Covivio en confirmant une exposition limitée aux aléas climatiques compte tenu des différents territoires d'implantation des actifs du Groupe.

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

L'étude réalisée avec MSCI apporte un éclairage complémentaire qui fournit une appréciation en termes d'impact sur la valeur du fait de l'exposition.

0,8°C

AUGMENTATION MOYENNE DE LA
TEMPÉRATURE SUR LA PÉRIODE 2015-2050
POUR LE PORTEFEUILLE DE COVIVIO

ÉVALUER L'IMPACT FINANCIER DES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Depuis 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la **réalisation d'une analyse MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk®** sur son portefeuille. Dans un premier temps, cette étude a été réalisée sur les actifs de bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. Cette solution permet de calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition, en s'appuyant sur une série de modèles scientifiques reconnus et utilisés à l'échelle mondiale. La Climate Value-at-Risk®, exprimée en pourcentage de la valeur

du portefeuille, représente les coûts actualisés à un horizon de temps futur (2050 et 2100). En 2022, Covivio a décidé d'étendre le périmètre de cette analyse à l'ensemble de son portefeuille en Europe (soit 16,8 Md€ PdG à fin décembre 2021). MSCI a utilisé les données réelles des actifs de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques et émissions de CO₂.

RISQUES PHYSIQUES

Pour chaque actif, le modèle analyse les principaux risques physiques : inondations côtières et fluviales, froid et chaleur extrêmes, vents violents issus des tempêtes tropicales et cyclones, ainsi que les feux de forêt. L'analyse des risques physiques est réalisée sur la base d'un scénario 5°C - RCP 8.5, selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au

niveau mondial. Selon ce scénario et d'ici à 2100, les risques physiques représenteraient **0,61%** de la valeur des actifs analysés. Les principaux risques identifiés sont les inondations côtières et fluviales et la chaleur extrême. Très peu d'actifs de Covivio sont exposés à des risques physiques (4 actifs exposés à des risques d'inondations côtières et 1 au risque d'inondation fluviale).

RISQUES DE TRANSITION

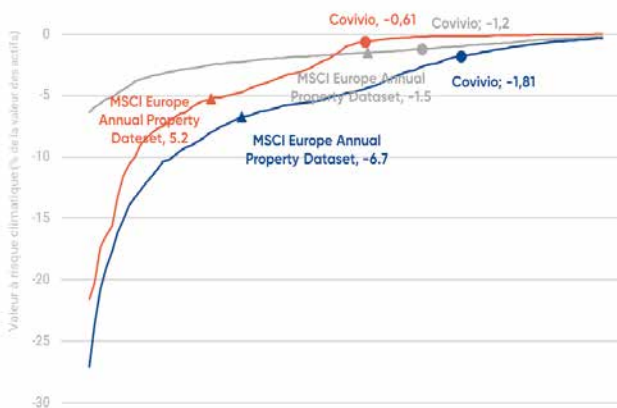
L'enjeu à l'échelle du portefeuille porte principalement sur les risques de transition, inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'analyse des risques de transition peut être modélisée selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût des crédits carbone.

des actifs du portefeuille. Cette fourchette de risque **[1,2-5,9%]** à horizon 2100 selon les scénarios de transition sélectionnés exprime en termes monétaires le coût associé au risque d'inaction, sur la base du niveau actuel d'intensité carbone des actifs. La trajectoire carbone du Groupe et les plans d'investissements qui y sont liés (cf. infra) visant à réduire le niveau de risque de transition ne sont pas pris en compte dans ces calculs.

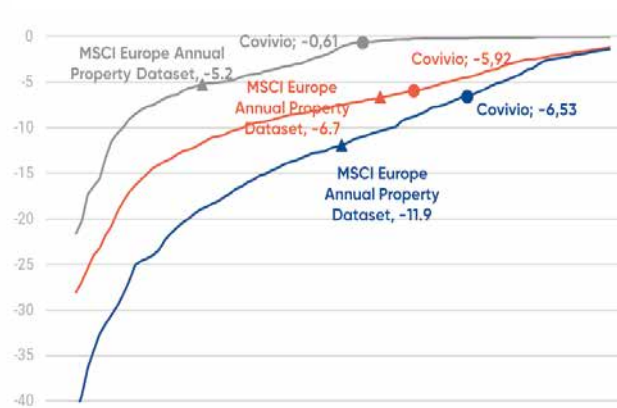
Selon le modèle REMIND Orderly, le risque de transition représente 5,92%, soit le coût des efforts à réaliser pour s'aligner avec une trajectoire 1,5°C. Ce coût tient compte d'une l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Selon le modèle CRREM, le risque de transition représente 1,20% de la valeur

Le schéma suivant présente les résultats de Covivio, et leur positionnement par rapport au benchmark MSCI Europe Annual Property (composé de plus de 35 000 actifs pour une valeur de 875,5 milliards d'euros à fin 2021).

Risques de transition - scénario CRREM 1,5°C



Risques de transition - scénario Remind Orderly 1,5°C



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

En l'état, les émissions de carbone du portefeuille correspondent à un potentiel de réchauffement de 2.5°C à horizon 2100. Le plan d'action carbone déployé par Covivio doit donc se poursuivre pour atteindre les objectifs que le Groupe s'est fixé afin de tendre vers un potentiel de réchauffement limité à 1,5°C.

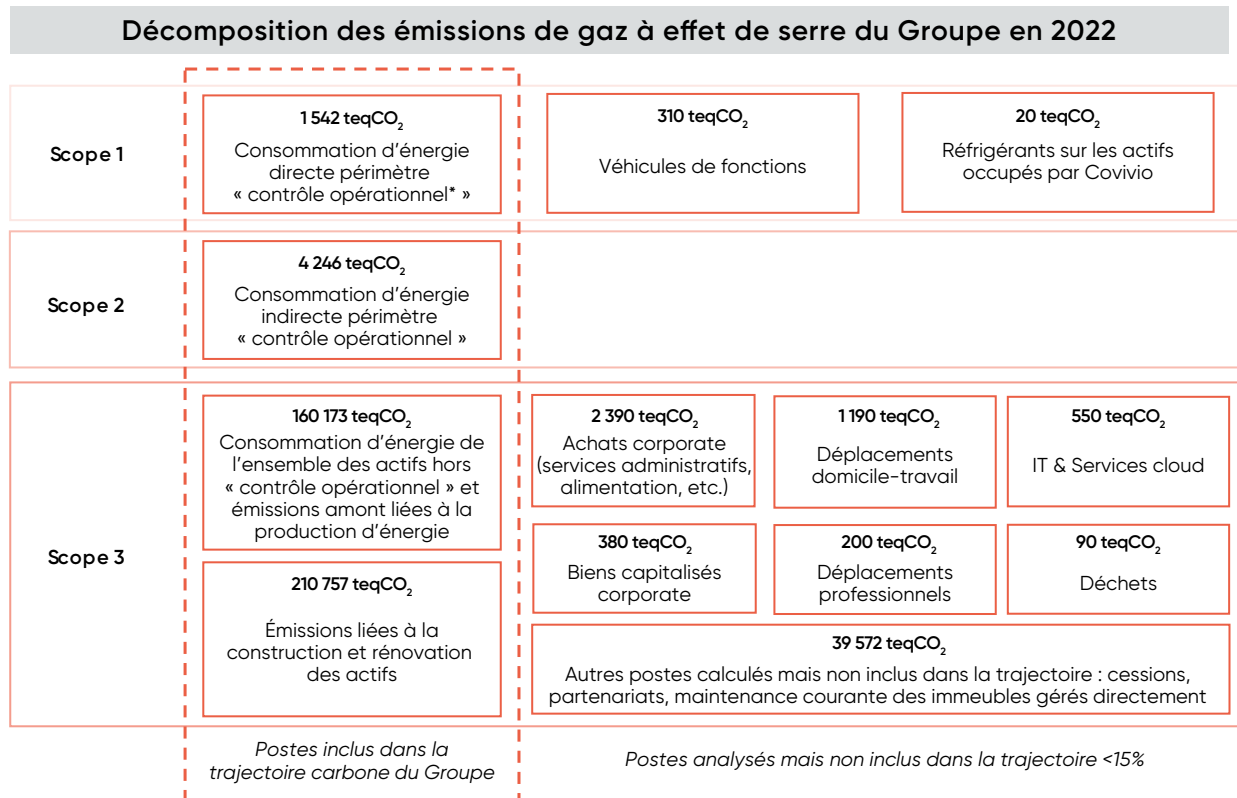
BILAN CARBONE DU GROUPE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES D'ÉMISSIONS DU GHG PROTOCOL PERTINENTS POUR COVIVIO

Ce bilan carbone a été réalisé en suivant l'approche GHG Protocol à partir de plusieurs sources :

- Reporting énergie carbone du Groupe 2022 ;
- Analyses du cycle de vie et modélisations du CSTB concernant les émissions liées à la construction et la rénovation des actifs (page 12) ;
- Bilan carbone corporate réalisé avec le soutien d'un consultant.

Les facteurs utilisés sont principalement ceux de la Base Carbone de l'ADEME ou de ses équivalents nationaux en Allemagne et en Italie.

Les postes inclus dans la trajectoire carbone du Groupe sont les plus significatifs pour Covivio et les plus matériels compte tenu de son activité. Pour autant, l'ensemble des actions mises en œuvre et décrites dans ce document visent à réduire l'ensemble des émissions générées directement et indirectement par les activités de Covivio.



- * Le périmètre « contrôle opérationnel » couvre les parties communes des immeubles de bureaux multilocataires et immeubles occupés par les équipes Covivio.

Les émissions liées aux déplacements domicile-travail intègrent l'impact du télétravail :

- Émissions additionnelles liées à la consommation d'énergie chez le collaborateur ou encore l'augmentation de l'empreinte digitale : 48 teqCO₂ ;
- Émissions évitées liées à la réduction du nombre de déplacements : 297 teqCO₂.

DES ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS MESURABLES

Les principaux indicateurs et objectifs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont les suivants :

Détenir des actifs certifiés à hauteur de 100% d'ici 2025 :

Bureaux Core France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
100%	98%	46,1%	100%	87,5%

Afin de continuer à améliorer la qualité environnementale de son parc, Covivio cherche à obtenir les meilleurs niveaux de certification tant sur la construction que sur l'exploitation. Ainsi, 51,2% des actifs tertiaires bénéficient d'une certification HQE / LEED / BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good. En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

Réduire la consommation énergétique du parc de 25% entre 2019 et 2030 (-24% à fin 2022) ¹ :

Portefeuille	Objectif	Échéance	Réalisation au 31/12/2022
Bureaux France	Objectif -50% soit 270 kWhep/m ² /an	2010 / 2030	237 kWhep/m ² -56% par rapport à 2010
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	Objectif -30% soit 137 kWhep/m ² /an	2015 / 2030	116 kWhep/m ² (233 sur périmètre total) -41% par rapport à 2015
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)	Première année de reporting	À définir	127,8 kWhep/m ²
Résidentiel Allemagne (panel représentatif)	Objectif -15% soit 194 kWhep/m ² /an	2017 / 2025	195 kWhep/m ² -14% par rapport à 2017
Hôtels Europe	Objectif -50% soit 308 kWhep/m ² /an	2010 / 2030	273 kWhep/m ² -56% par rapport à 2010

Consommation totale d'énergie finale du parc en 2022 : 493 951 366 kWhef, ie. 164,4kWhef/m²/an, dont 17% d'énergies renouvelables (électricité verte, gaz vert, photovoltaïque, bois)

Consommation totale d'énergie primaire : 744 878 660 kWhep, soit 247,9 kWhep/m² sur le périmètre de reporting 2022 (3 004 344 m²)

Développer 75% d'immeubles labellisés BBCA ou équivalent en France et 50% en Allemagne et Italie d'ici 2025

- 14% en surface et 39% en budget PdG à fin 2022 en France
- Covivio partenaire de l'élaboration d'un label bas carbone européen ²

Atteindre 100% d'électricité verte sur le périmètre « contrôle opérationnel » d'ici fin 2025

- 79% à fin 2022

Au 31/12/2022

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC
248 KWHEP/M²

SOIT -24% PAR RAPPORT À 2019
OBJECTIF -25% D'ICI 2030

INTENSITÉ CARBONE (SCOPES 1, 2, 3)
57 KGCO₂/M²

SOIT -25% PAR RAPPORT À 2010
OBJECTIF -40% D'ICI 2030

CERTIFICATION DU PARC
93,2%

EN VALEUR PDG
OBJECTIF 100% D'ICI 2025

¹ À noter une mise à jour à la baisse du coefficient d'énergie primaire pour l'électricité en 2022.

² <https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2022/03/2022-03-14-LCB-Initiative-Press-Release.pdf>

RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES DU RAPPORT CLIMAT

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion sous forme d'assurance modérée sur la conformité d'informations extra-financières sélectionnées par l'entité présentées dans le rapport climat, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2022, détaillées en Annexe 1 (ci-après les « Informations ») avec les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »).

Conclusion sous forme d'assurance modérée

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 Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans le rapport climat ou disponible sur demande au siège de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans le rapport climat, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans le rapport climat.

Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;

- d'établir des Informations conformément au Référentiel établi par elle et dont il lui revient d'assurer la mise à disposition ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sous forme d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'ensemble du rapport climat relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, et notamment sur le respect par l'entité des dispositions légales et réglementaires applicables.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations tels que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Doctrine professionnelle applicable

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la norme ISAE 3000 (révisée)¹ et aux normes professionnelles applicables en France.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues par le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2022 et mai 2023 sur une durée totale d'intervention de onze semaines.

¹ ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives présentées en Annexe 1 ;
- nous avons mis en œuvre sur les informations quantitatives présentées en Annexe 1 :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;

- des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès de la sélection de portefeuilles suivantes : Covivio Office Holding (bureaux Allemagne) et Bureaux France, et couvrent entre 5 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (5 % des consommations d'eau, 21 % de la production de déchets, 24 % des consommations d'énergie finale, 100 % des diagnostics de performance énergétique réalisés) ;

- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 30 juin 2023

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
Informations sociales	
L'effectif total. La part des employés en CDI.	-
Informations environnementales	
Le taux de certification du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe). L'intensité énergie (kWh/m ² /an et kWh/m ² /an) du parc immobilier. L'intensité carbone (kgCO ₂ /m ² /an) du parc immobilier (scope 1, scope 2 (market-based) et scope 3 (émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne et émissions amont associées aux consommations énergétiques). L'intensité eau (m ³ /m ² /an) du parc.	Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs. Les résultats des mesures de certification des actifs. Les mesures prises pour améliorer la performance environnementale du portefeuille et réduire les coûts d'exploitation. La trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs entre 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets.
Informations sociétales	
L'accessibilité des transports en commun.	Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement. Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients. Les mesures prises pour favoriser l'accessibilité des bâtiments.

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits photos :

Covivio, Martyna Pawlak, Diego de Pol, Carlo Ratti Associati, Olivier Ouadah, ALAIN Buu; Thomas Laisné,
LBB Architecture, PCA Stream, Sauerbruch Hutton, Linus Lintner, Patrick Sordoillet

30 avenue Kléber - 75116 Paris

covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_ et sur les réseaux sociaux

Follow-us on Twitter @covivio_ and on social media



COVIVIO