

**COVIVIO**

**RAPPORT DE  
PERFORMANCE  
DURABLE**

ÉDITION 2020



# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2020

## Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre 2 du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) du groupe Covivio pour l'année 2020 et présente toutes les informations requises par les articles L. 225-102-1, R. 225-104, R. 225-105, R. 225-105-1 et R. 223-105-2 du Code de commerce. Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe. Elle est partagée en Comité Exécutif puis en Conseil d'Administration, qui est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à la Raison d'Être de Covivio. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés aux pages 140-147.

Ce chapitre 2 détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2 °C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'usage des bâtiments et corrigées des conditions climatiques. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour

la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Covivio intègre les recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Néanmoins, depuis 2017, Covivio y consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (IFPEB, Sekoya...) ou encore avec des organismes comme le CSTB ou MSCI visent à maîtriser ces risques.

Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB <sup>(1)</sup> ainsi qu'aux Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA 2017, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (p. 156-160) : l'une au titre des Green Bonds émis en 2016 et 2019, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 2.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport annuel de performance durable de Covivio. ([www.covivio.eu/fr](http://www.covivio.eu/fr)).

## UN REPORTING GLOBAL

**Depuis de nombreuses années Covivio publie différents types de documents, qui offrent une information complète et font l'objet d'une vérification par des tiers indépendants. À ces documents, accessibles sur le site Internet de Covivio ([covivio.eu/fr](http://covivio.eu/fr)) s'ajoutent notamment des communiqués de presse : publication des résultats trimestriels, informations ponctuelles, etc.**

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Une vision stratégique à long terme</b>	<b>13</b>
	Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	14
	Promouvoir un modèle économique résilient	20
	Une performance coconstruite avec les parties prenantes	24
	Identifier les risques et saisir les opportunités	28
	Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires	30
	Un plan d'action RSE européen et ambitieux	34
<b>2</b>	<b>Bâtiment durable</b>	<b>41</b>
	Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable	42
	Alignement avec les recommandations de la TCFD	44
	Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales	48
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	57
	Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire	67
	Participer à la mise en œuvre de la finance durable	72
<b>3</b>	<b>Accélérer la mutation des territoires</b>	<b>81</b>
	Indicateurs clés de performance sociétale (au 31 décembre 2020)	83
	Intégration dans la ville durable	84
	Supply chain responsable	96
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	100
<b>4</b>	<b>Un capital humain européen créateur de valeur</b>	<b>105</b>
	Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2020)	107
	Santé, sécurité et bien-être au travail : une année marquée par la gestion de la crise sanitaire	108
	Compétences/Attractivité/Diversité	110
	Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	118
<b>5</b>	<b>Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence</b>	<b>123</b>
	Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	124
	L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	131
	Protection des données corporate/smart building	136
<b>6</b>	<b>La performance RSE</b>	<b>139</b>
	Indicateurs environnementaux	140
	Indicateurs sociaux	148
	Tableau de concordance – obligations réglementaires	150
	Index SASB – Real Estate Standard	152
	Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	154
	Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	156
	Vérification du tiers indépendant – Green Bond	159

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## EN QUELQUES DATES

	2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livraison de DS Campus, 1er développement et 1er immeuble HQE de Covivio</li> <li>Adoption du Code Afep-Medef comme référentiel en matière de gouvernement d'entreprise</li> </ul>
03/08 Loi Grenelle 1	2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement de la cartographie énergétique et environnementale du parc</li> <li>Définition de la stratégie Développement durable</li> <li>Lancement du dispositif Passerelle en lien avec Sciences Po.</li> </ul>
12/07 Loi Grenelle 2	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signature des premières annexes environnementales aux baux tertiaires</li> <li>Réalisation de la première ACV (analyses du cycle de vie)</li> <li>Signature de la Charte de la Diversité</li> <li>Premier Rapport développement durable en plus du chapitre RSE</li> </ul>
31/12 Décret annexe environnementale	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelle structure de Gouvernance avec Conseil d'Administration</li> <li>Covivio sélectionnée pour la 1re fois dans l'indice FTSE4Good</li> <li>Signature du Pacte Mondial</li> <li>Signature de la Charte HQE Performance</li> <li>Définition puis lancement de la politique Achats Responsables</li> </ul>
24/04 Décret sur la transparence RSE	2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le rapport DD 2011 atteint le niveau GRI B+</li> <li>1re place <i>ex-aequo</i> au Baromètre Novéthic</li> <li>Mise en ligne du 1er COP (<i>communication on progress</i>) sur le site du Pacte Mondial</li> <li>Déploiement de la politique Achats Responsables</li> </ul>
Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires	2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>Covivio sélectionné dans le DJSI et dans 4 indices Vigeo</li> <li>Première ACV sur un développement Covivio Hotels : B&amp;B « Porte des Lilas »</li> <li>Première ACV sur une rénovation en bureaux : opération « Steels »</li> <li>Livraison du 1er hôtel vert (HQE) de Covivio : B&amp;B « Porte des Lilas »</li> <li>Signature de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires</li> <li>7 premiers immeubles certifiés BREEAM In-Use</li> </ul>
22/10 Directive européenne sur la transparence RSE	2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rédaction de 2 cahiers des charges Biodiversité</li> <li>Covivio reçoit le prix France GBC « Parties Prenantes »</li> <li>Le rapport DD 2013 reçoit l'EPRA d'Or (idem chaque année depuis)</li> </ul>
22/07 Loi de transition énergétique	2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achats Responsables : publication du Livre Blanc et signature de la Charte Relations Fournisseur responsables</li> <li>Réalisation de l'étude « Bâtiment et culture »</li> <li>Carré Suffren, premier site en exploitation obtenant le label BiodiverCity</li> <li>Covivio, seule foncière française membre de la « A list » du <i>Carbon Disclosure Project</i></li> <li>Saison 1 de l'étude à frais partagés consacrée à la valeur immatérielle avec Goodwill</li> </ul>
12/12 Accord de Paris		
	2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Covivio reçoit le Trophée « Meilleure COP » du Global Compact France (entreprises &lt; 500)</li> <li>Émission du 1er Green Bond (500 M€)</li> <li>Économie circulaire : travaux en lien avec la Sorbonne, première étude <i>Cradle to Cradle</i></li> <li>Trophée Cube 2020 (performances énergétiques – Carré Suffren)</li> </ul>
19/07 Ordonnance	2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place du reporting Green bond</li> <li>Cahier des charges GTB « ouvertes »</li> <li>Rédaction du Plan de Mobilité</li> <li>Travaux sur la trajectoire carbone du groupe</li> </ul>
09/08 Décret sur la transparence RSE		
Cadre de la DPEF devient obligatoire	2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalisation de la trajectoire 2 °C approuvée SBTi dès août. CDP : Note A</li> <li>Mise à jour des outils de la politique Achats Responsables : Charte, questionnaire...</li> <li>Grand Prix de l'AG 2018 – « Grand Prix Spécial du Jury » pour le volet RSE</li> <li>Réalisation d'une cartographie des risques RSE au niveau groupe</li> <li>Grand Prix de la « Meilleure DPEF, volet environnemental »/PEE-Pollutec 2018</li> </ul>
22/05 Entrée en vigueur de la loi PACTE	2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obtention de la certification HQE Exploitation sur 100 % du patrimoine Résidentiel Allemagne</li> <li>Covivio exprime sa Raison d'Être : Construire du bien-être et des liens durables</li> <li>Notation Sollicitée : Covivio obtient la note maximale A1+/<i>sector leader</i> auprès de Vigeo-Eiris</li> <li>Émission du 2e Green Bond (500 M€)</li> <li>Début du déploiement de la supervision sur les actifs tertiaires en gestion directe</li> </ul>
23/07 Décret tertiaire		
09/03 Rapport sur la taxonomie verte de l'UE	2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de 2 outils de suivi de la trajectoire carbone + 1 cahier des charges ACV européen</li> <li>Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats</li> <li>GRESB : Covivio obtient le statut <i>Sector Leader</i> Monde, dans la catégorie Patrimoine diversifié Bureaux/Résidentiel – sociétés cotées.</li> <li>Organisation du Air Quality challenge européen, en partenariat avec EDF</li> <li>Rédaction du cahier des charges tertiaire européen synthétisant des standards RSE Covivio</li> <li>Résilience : Cartographie sur le parc bureau européen (France, Allemagne, Italie)</li> <li>Anticipation de la mise en œuvre du décret tertiaire et de la taxonomie européenne</li> </ul>
10/04 Arrêté méthode du décret tertiaire		

# ÉDITO DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



## LA RSE, LEVIER DE RÉSILIENCE FACE À LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE

2020 restera l'année d'une crise sanitaire internationale d'une ampleur inédite, avec des conséquences sociales et économiques considérables depuis plusieurs mois et pour une durée que personne ne peut déterminer. Il est encore trop tôt pour mesurer les changements que cette crise va induire dans nos modes de vie et dans nos métiers. Pour certains, ce choc n'est qu'un avant-goût de bouleversements plus importants que notre civilisation va rencontrer du fait du changement climatique. Même si ces deux chocs diffèrent, en pratique, ils ont des conséquences qui impactent simultanément et de façon imbriquée, l'économie, la société, l'environnement et la santé publique.

Plaçant la santé et la sécurité de ses clients, salariés, fournisseurs, au centre de ses préoccupations, Covivio s'est attaché à déployer les meilleures pratiques en interne comme en externe dès le début de l'épidémie. Afin de sécuriser le lieu de travail de ses clients, Covivio a mis en place un protocole sanitaire rigoureux dans ses bureaux, complété par des audits, qui a donné lieu à l'obtention d'une certification développée avec le Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio. En outre, face à l'urgence de la situation, Covivio a notamment mis à disposition plusieurs de ses hôtels pour servir d'hébergement d'urgence afin d'accueillir notamment les personnels soignants. Au sortir de la crise et dès la réouverture de ses hôtels en franchise, Covivio a, entre autres initiatives, offert aux soignants des hôpitaux de Metz, berceau historique de l'entreprise et région particulièrement frappée par la crise, près de 2 000 nuitées gratuites dans ses établissements.

Cette crise sanitaire, rapidement devenue crise économique et sociale, a permis une nouvelle fois de confirmer la résilience du modèle de Covivio et la pertinence de notre politique RSE. Celle-ci s'est enrichie fin 2019 avec l'expression de notre raison d'être : « Construire du bien-être et des liens durables ». Le rôle de Covivio, en tant que développeur et propriétaire immobilier responsable, auprès de l'ensemble de ses parties prenantes y est consacré, ainsi qu'un certain nombre d'engagements et d'objectifs concrets exprimés dans une charte publiée sur le site Internet de la société. En 2020, Covivio a créé une Fondation d'entreprise destinée à fédérer l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. En outre, afin de suivre les engagements associés à notre Raison d'être, les challenger et les renouveler, Covivio a également décidé de créer un Comité des Parties Prenantes, rassemblant clients, fournisseurs et partenaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux.

Les pages qui suivent rendent compte des multiples travaux conduits par notre groupe en matière de développement durable au cours de l'année écoulée, couvrant bon nombre des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies à atteindre d'ici 2030 : construction bas carbone et basse consommation d'énergie, santé et sécurité, biodiversité, résilience, transition digitale, économie circulaire, finance verte, ancrage local et culture, éthique et transparence, nos actions couvrent avec cohérence les 360° du développement durable, et font progresser le groupe chaque année dans chacun de ces enjeux. Ces actions portent de façon concrète les valeurs de notre groupe et s'inscrivent au cœur de notre modèle d'affaire et de notre politique patrimoniale, qu'elles contribuent à faire évoluer. À fin 2020, 88 % de nos immeubles sont verts, c'est-à-dire certifiés HQE, BREEAM, LEED... avec des niveaux de performances encore en progression sur tous nos portefeuilles.

Cette année, nous avons conduit plusieurs études autour du changement climatique et de la résilience, avec notamment une analyse des portefeuilles fondée sur les critères du GIEC, ainsi qu'une première cartographie centrée sur le portefeuille d'immeubles de bureaux que nous détenons en Europe, enrichissant ainsi notre reporting TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). En 2020, nous nous sommes également dotés d'une cartographie des risques liés aux achats et de trois cahiers des charges européens : un concernant les standards RSE de nos immeubles, un autre sur les analyses de cycle de vie (ACV) de façon à les rendre plus comparables d'un pays et d'un produit à l'autre, et un troisième consacré au BIM : des travaux qui structureront encore davantage les ambitions de nos projets et faciliteront l'atteinte de nos objectifs dans ces domaines.

La participation à des initiatives autour du carbone et de l'économie circulaire, comme « le Hub des prescripteurs bas carbone » et Sekoya, ou encore l'organisation du Air Quality challenge à l'échelle européenne, en partenariat avec notre partenaire EDF, sont quelques-uns des exemples montrant également des réalisations partagées avec nos parties prenantes. C'est la somme de ces actions et des résultats obtenus qui renforcent la solidité et la pertinence de notre politique développement durable. Celle-ci a été une nouvelle fois saluée cette année par les agences de notation extra-financières, avec des notes encore en hausse.

Covivio obtient notamment le statut de Sector Leader Monde auprès du GRESB, au sein de la catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux/Résidentiel – sociétés cotées » ; Vigeo-Eiris attribue à Covivio la note maximale A1+ dans le cadre de sa notation sollicitée, arrivant ainsi au premier rang des opérateurs immobiliers et à la 5e place au monde, tous secteurs confondus. De même, les notations obtenues auprès de MSCI (AA), ISS-ESG (top 5 % monde), DJSI Europe et Monde (top 4 %), EcoVadis (top 1 % monde), ou encore la note A- attribuée par le CDP pour notre politique et nos résultats en matière de carbone, confortent Covivio parmi les références mondiales en termes de RSE.

Au-delà de ces excellents résultats, nous devons faire face à de nouveaux challenges comme l'accélération du télétravail et le développement du recours au bureau partagé (flex/desk sharing) ou l'évolution de la demande en faveur de formules plus flexibles dans la location de bureaux. Notre réponse s'appuie notamment sur notre approche globale incluant notre offre de proworking Wellio, permettant de proposer des solutions adaptées et flexibles à ces nouveaux défis. Ces derniers ne nous détourneront pas de nos préoccupations concernant la RSE, bien au contraire, puisqu'ils constituent une des clés de la réponse. Plus que jamais, la lutte contre le changement climatique, les transitions écologique et numérique ou encore la lutte contre les inégalités constituent des enjeux majeurs et structurants pour un acteur responsable comme Covivio.

C'est dans ce contexte, fait d'incertitudes, de défis forts mais aussi de projets passionnants, que Covivio aborde la nouvelle décennie, en redoublant d'ardeur et d'ambitions. Cette décennie doit en effet impérativement être celle de l'avènement d'une économie circulaire et bas carbone, d'une ville durable et plus responsable, de territoires plus résilients et inclusifs. Covivio, par son activité, sa volonté et son histoire, est au cœur de ces transformations !

**Christophe Kullmann**

Directeur Général

## ● RAISON D'ÊTRE ●

### Covivio exprime sa Raison d'être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements.

En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter.

Aujourd'hui, le Conseil d'Administration et les équipes de Covivio ont décidé d'aller plus loin et d'exprimer comment nous entendons apporter, en associant l'ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d'être

#### **Construire du bien-être et des liens durables**

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

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

#### **Pour nos clients,**

nous mettons à disposition des lieux et des services qui facilitent et enrichissent les échanges et assurent bien être et confort : qualité des emplacements, proximité des transports publics, qualité de l'air, confort acoustique et thermique, lumière naturelle, espaces verts, mixité et flexibilité des usages, concepts hôteliers « comme à la maison », autant d'atouts pour accompagner les utilisateurs de nos espaces dans leurs moments de vie, les connecter entre eux, accroître leurs opportunités de relations et d'échanges, et leur permettre de révéler tout leur potentiel.

#### **À nos actionnaires et nos partenaires financiers,**

nous assurons la solidité long-terme de notre modèle d'affaires, qui articule les métiers d'investisseur, de développeur, de gestionnaire et de créateur de services, tout au long d'une chaîne de création de valeur. Ils peuvent compter sur notre exigence en matière de transparence et de reporting.

#### **Avec nos fournisseurs et conseils,**

nous établissons des relations de qualité, durables et équilibrées, fondées sur la confiance et le respect des engagements. Travailler avec nous implique de partager notre Raison d'être et de contribuer à l'atteinte de nos ambitions.

## Pour nos équipes,

le bien-être au travail et la richesse des liens professionnels sont le socle de notre marque employeur. Soucieux du développement des talents, et en complément de nos actions en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes, du maintien en emploi des seniors et de la qualité de vie au travail, nous coconstruisons avec nos collaborateurs leurs parcours professionnels et le développement de leurs compétences.

## Aux côtés des collectivités,

nous contribuons à l'attractivité des territoires. Nous favorisons l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d'ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins énergivore, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l'humain au centre de son écosystème. Pour les générations futures et notre planète, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l'ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

## En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'être,

les challenger et les renouveler, Covivio créera un Comité des Parties Prenantes, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues...

Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d'être, et ses propositions de nouveaux engagements.

# Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants :

## Pour améliorer notre impact sur l'environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, roof tops, agriculture urbaine...)
- En 2025, 100% de notre patrimoine sera « vert » (certification ou labellisation sur le bâti ou l'exploitation).
- À l'horizon 2030, nous visons une réduction de 34% de nos émissions de carbone par rapport à 2010.

## Pour maximiser le bien-être de nos clients et nos équipes

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être.
- Toute demande clients sera traitée sous 24 heures, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération de nos équipes.
- En 2025, 95% de notre patrimoine sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun.
- La même année, tous nos développements Bureaux bénéficieront d'un haut niveau de connectivité.
- Et tous nos immeubles multilocataires de bureaux offriront une large gamme de services accessibles via une application mobile.
- Tous les deux ans, une mesure du bien-être de nos équipes sera réalisée. Nous leur communiquerons les résultats et investirons avec elles dans les points d'amélioration exprimés.

## Pour renforcer nos engagements sociétaux

- En 2020, Covivio créera une Fondation qui fédérera l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement.
- Afin que nos équipes contribuent à démultiplier nos engagements, les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.



**26 Md€**  
de patrimoine

## Une vision de l'immobilier vivant

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec **26 Md€ de patrimoine**, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

**Construire du bien-être et des liens durables telle est ainsi la Raison d'être de Covivio** qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

## Dividende 2020 : 3,60 €/action

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 la distribution d'un dividende de 3,60€ par action en numéraire, correspondant à un taux de distribution de 86% de l'EPRA Earnings

**Lancement de la Fondation Covivio** avec comme orientations : la promotion de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. En 2021, la Fondation concentrera ses actions pour soutenir les populations démunies frappées par la crise économique actuelle.



# Une stratégie européenne

France, Allemagne, Italie, Espagne, Royaume-Uni... L'Europe constitue à la fois notre terrain d'expression et la meilleure échelle pour capter les usages émergents. Nos métiers et nos activités en Europe nous font bénéficier des meilleures pratiques responsables et solidaires pour avancer ensemble, concevoir un immobilier performant et s'enrichir mutuellement.

Notre savoir-faire s'étend tout au long de la chaîne de valeur d'un projet immobilier : de la conception au développement technique à l'asset et au *property management*.

Notre qualité d'opérateur global nous permet de concevoir des projets immobiliers de A à Z.

Aujourd'hui, les synergies entre nos métiers sont de plus en plus fortes. Bureau, hôtel, logement, même ambition : traduire à travers l'immobilier l'évolution des attentes et des envies. À nous de comprendre, anticiper et satisfaire tous ces besoins pour enrichir l'expérience.

**1,4 Md€**  
d'investissements (PdG)  
dans les métropoles  
européennes à fin 2020

**969**  
collaborateurs  
en Europe

**50%**  
de femmes  
et

**50%**  
d'hommes salariés  
permanents en  
Europe

**92,4%**  
de salariés  
en CDI

**3,1%**  
d'étudiants en  
apprentissage

**93/100**  
index 2020  
d'égalité F/H

## Le client au centre de nos attentions

Dans le contexte que nous connaissons, il est essentiel de rester ouvert et à l'écoute.

La proximité avec nos clients demeure primordiale. En 2020, notre culture-clients et notre capacité à penser des offres qui s'adaptent aux nouvelles demandes ont ainsi fait la différence, que ce soit avec nos partenaires-hôteliers pour les aider à traverser la crise, avec nos clients bureaux qui ont fait le choix d'espaces Covivio, ou avec nos locataires résidentiels qui continuent de nous faire confiance.



# NOTRE APPROCHE CARE

SAFE REAL ESTATE, SAFE  
CLIENTS, SAFE BUSINESS!

Garantir les meilleures conditions sanitaires pour un retour au bureau sûr et efficace est aujourd'hui la priorité de Covivio. Parce que notre approche CARE appliquée à l'immobilier ne se limite pas à la qualité sanitaire de nos bâtiments, elle comprend également un volet service et un soin renforcé apporté à la relation client.

À la fois propriétaire, promoteur, gestionnaire et créateur de services, nous nous adaptons en permanence aux besoins de nos clients et sommes en mesure d'agir sur tous les leviers immobiliers.

Pour garantir une utilisation saine et sécurisée des espaces de travail, toutes les mesures nécessaires ont été mises en place. Covivio a ainsi fait appel à Bureau Veritas qui a analysé nos pratiques, émis des recommandations pour ensuite certifier nos guides sanitaires.

Le principe de définition et certification de protocoles sanitaires spécifiques a aussi été engagé sur les sites de pro-working Wellio avec la société SPRIM. Ceci a permis à tous les sites Wellio de rester ouverts en permanence afin d'y accueillir les équipes ayant besoin de se rendre sur leur lieu de travail. Italie, un protocole sanitaire stricte.



# Maintien de nos engagements de développement

1,7 Md€ de pipeline de développement engagé à fin 2021 dont 96% situé dans les centres-villes de Paris, Berlin, Milan et 2/3 sont des redéveloppements d'immeubles existants

Aujourd'hui en Europe, nous poursuivons l'objectif de certifier 100% de nos développements et l'ensemble de notre patrimoine est engagé dans une démarche ambitieuse de verdissement.

Toutes nos parties prenantes nous accompagnent et s'engagent pour garantir une meilleure insertion de nos projets dans la collectivité. Mobilité, connectivité, biodiversité, ouverture sur le quartier, développement culturel, autant de sujets qui font partie intégrante d'un projet immobilier Covivio.

Cette approche mixte et fluide de la ville, Covivio la développe à Berlin avec le projet Alexanderplatz, à Milan avec Vitae ou encore à Paris avec Stream Building. Les immeubles s'ouvrent sur la ville et les usages convergent en un même lieu.

**1,7 Md€**  
de pipeline de développement  
engagé à fin 2021

dont **96%** situés dans les  
centres-villes de Paris, Berlin, Milan et

**2/3** sont des redéveloppements  
d'immeubles existants



### ► Le développement comme outil de transformation.

- Coima SGR, Covivio et Prada remportent l'appel d'offres pour l'achat des terrains de la gare ferroviaire de Porta Romana à Milan. Une opération de régénération urbaine de référence en Europe.
- Covivio et Crédit Agricole Assurances renouvellent et étendent leur partenariat avec l'extension du Campus Dassault Systèmes de 27 600 m<sup>2</sup> et un renouvellement des baux en place jusqu'à fin 2032.
- Covivio annonce les résultats du concours d'architecture pour un futur développement à Leipzig, à proximité de la gare centrale. L'agence HENN concevra deux tours de bureaux d'une surface totale d'environ 30 000 m<sup>2</sup>.
- Covivio a signé des accords de cession pour six immeubles de bureaux et trois centres commerciaux en Italie, pour un montant total de 162 M€, poursuivant ainsi l'amélioration de la qualité de son patrimoine par la rotation d'actifs et assurant le financement de ses projets de développement à Milan.

### ► Un portefeuille exemplaire

- **88%** du patrimoine total de Covivio dispose d'une labellisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED), en bonne voie vers l'objectif de 100% avant 2025.

- **En 2019, Covivio devient le premier opérateur à obtenir la certification HQE Exploitation pour l'ensemble de son patrimoine résidentiel allemand, soit près de 40 000 logements**

- **Covivio reconnu comme l'une des références mondiales sur l'aspect environnemental, grâce à sa stratégie et ses actions en réponse au changement climatique**

- **34%** de trajectoire carbone pour Covivio entre 2010 et 2030.

- **Covivio poursuit sa progression dans le classement du GRESB 2020 (The Global ESG Benchmark for Real Estate)**

et obtient le statut de « Global Sector Leader » de la catégorie « **Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel – sociétés cotées** ». Un score qui confirme une nouvelle fois les performances et la pertinence de la politique RSE du Groupe.

- **Notation extra-financière**

- Covivio conserve le statut de leader de son secteur avec la note (A1+) au Sustainability Rating de Vigeo Eiris.





# UNE VISION STRATÉGIQUE À LONG TERME



# 1

Avec un patrimoine qui dépasse 25,7 Md€ (17 Md€ pdg), Covivio est la 5<sup>e</sup> foncière en Europe. Son succès s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir les opportunités. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, tout en capitalisant sur son expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.



## Une vision stratégique à long terme

Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, RSE, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio est fondé sur une vision long terme, qui 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 capter une plus large création de valeur ;
- une approche client-centrique visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et des réglementations.

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

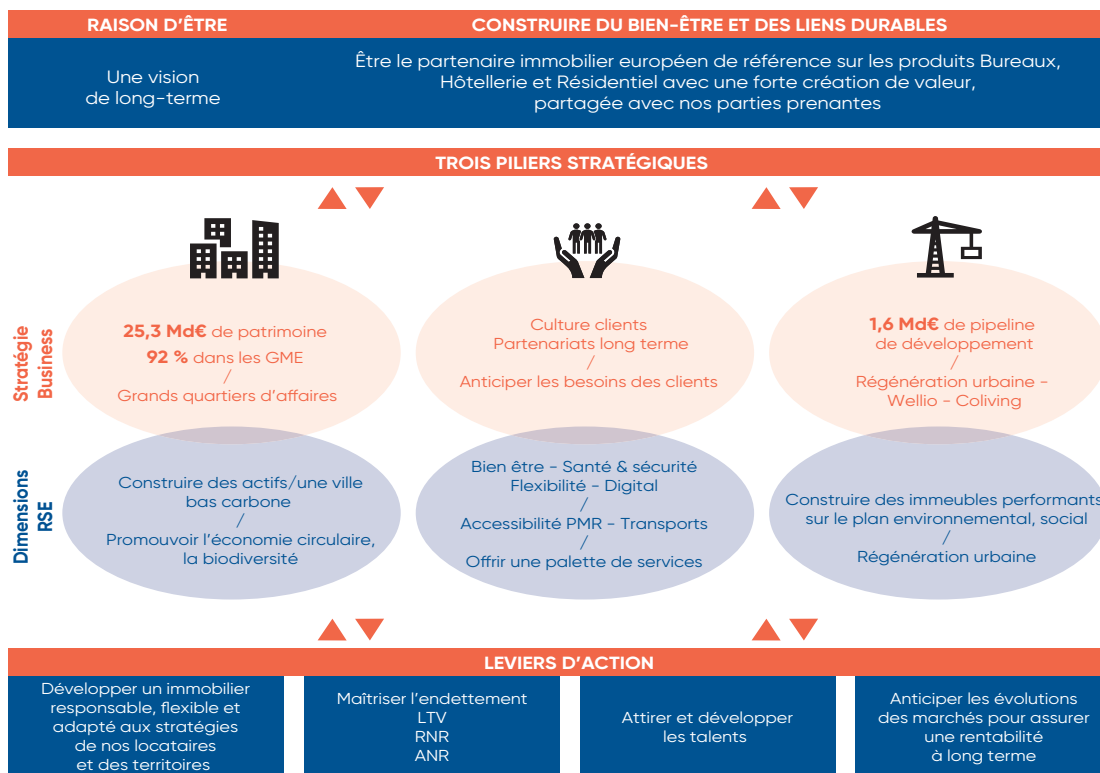
## AFFIRMER UN RÔLE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER RESPONSABLE

Covivio a bâti sa réussite en s'imposant comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation (sale and lease back), Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier vert et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel.

Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'être de Covivio, exprimée fin 2019, s'inscrit dans cette vision de long terme et ouvre le champ d'action de l'entreprise pour intégrer des ambitions et des objectifs financiers et extra-financiers nés des interactions entre l'entreprise et l'ensemble de ses parties prenantes décrites en page 25. La vision à long terme de Covivio se nourrit de la mission que le groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

### ■ Une vision long-terme qui s'appuie sur des expertises fortes





## Covivio : 3 activités, 12 pays européens

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

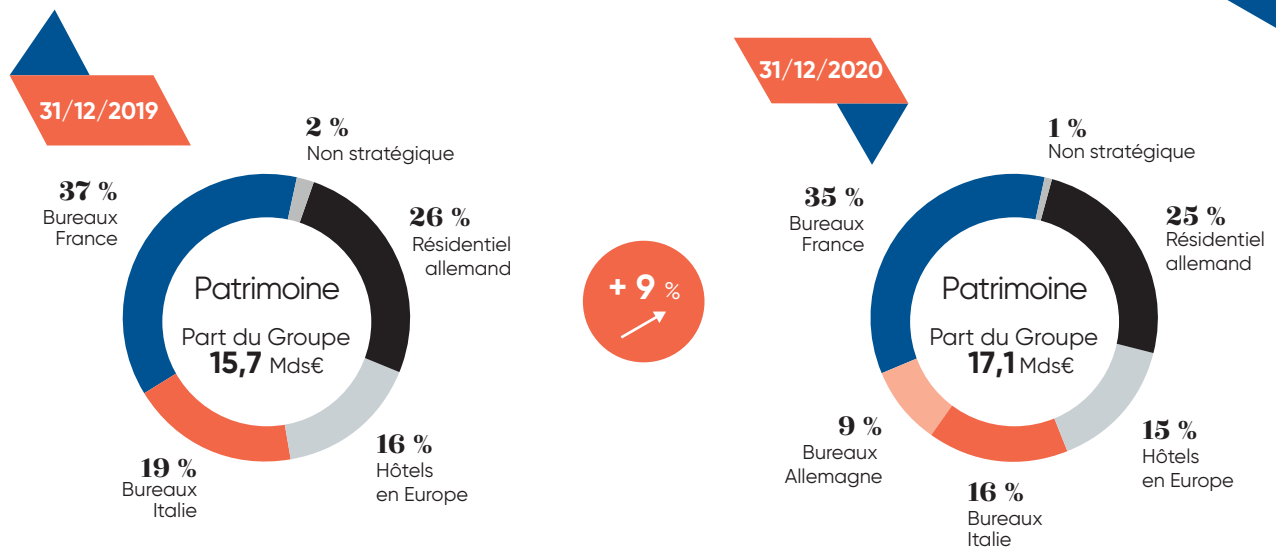
- les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux ;
- le Résidentiel en Allemagne, via Covivio Immobilien ;
- l'Hôtellerie en Europe, via Covivio Hotels, qui accompagne des acteurs de référence de ce secteur.

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



CAMPUS DASSAULT  
- Vélizy

### Évolution du portefeuille européen de Covivio



## Un secteur au cœur des grandes transitions

Le bâtiment et l'urbanisme doivent répondre à des défis considérables : révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales, climatiques et sanitaires, explosion démographique... Les changements climatiques ont des conséquences directes sur les territoires : élévation du niveau de la mer, pics de chaleur et vagues de canicule de plus en plus fréquents, multiplication des tempêtes et précipitations exceptionnelles... Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Quelles solutions privilégier pour limiter l'accélération du changement climatique et atténuer les effets de celui-ci sur la vie en ville ? Comment accompagner les habitants, en particulier les plus vulnérables, pour leur offrir des solutions d'accès à l'eau ou encore à des locaux leur permettant de se rafraîchir lors de vagues de grosse chaleur. Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (îlots de chaleur urbains accentués avec l'installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...) et d'autre part de

limiter la contribution des bâtiments au changement climatique via leurs émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables. La ville doit donc également devenir plus inclusive, en réduisant le nombre de laissés pour compte, en repensant les transports ou encore en tirant le meilleur parti de la révolution numérique.

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en secteurs urbanisés et acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, 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 ». Acteur des grandes transitions, Covivio conçoit et gère ses immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans climatique, culturel et sociétal qu'en matière de bien-être, connectivité, mobilité, biodiversité... autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en partenariat avec associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...



## Une vision stratégique à long terme

Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

### 17 Objectifs de Développement Durable pour transformer le monde

Afin que les acteurs publics et privés apportent des réponses concrètes aux défis humains et environnementaux précédemment évoqués, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies ont adopté en septembre 2015 à New York un programme de développement durable intitulé « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 ». Entré en vigueur le 1er janvier 2016, ce programme, se compose de 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) qui se déclinent en 169 cibles. Leur but est de lutter contre l'extrême pauvreté, les inégalités, l'exclusion, ou encore de faire face aux changements climatiques et à l'érosion de la biodiversité. Les opportunités que constituent les ODD représentent des enjeux importants en termes d'emplois (12 000 Md\$ d'opportunités par an d'ici 2030 selon Better Business, Better World <sup>(1)</sup> et une augmentation des investissements représentant de 5 000 à 7 000 Md\$ selon l'UNEP-FI).

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau GC Advanced en 2018, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE : Documents d'enregistrement universel, Rapports développement durable et bien sûr dans le cadre de la Communication On Progress (COP), disponible sur le site dédié de l'ONU ainsi que sur le site Internet de Covivio <sup>(2)</sup>. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans le présent document sont en cohérence avec les 17 ODD 2030 de l'ONU auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2 °C de l'Accord de Paris de décembre 2015.

### THE GLOBAL GOALS

Objectifs mondiaux de développement durable



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.



● IRO - Chatillon

(1) <http://www.globalcompact-france.org/actualites/objectifs-de-developpement-durable-comment-aller-plus-loin-dans-leur-integration-par-les-entreprises-103>  
(2) <https://www.covivio.eu/app/uploads/2018/11/2018-Pacte-Mondial-des-Nations-Unies-Communication-sur-le-progrès.pdf>

## L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

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

### 3 - Bonne santé/bien-être

Délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé.

Exemple de cible : 3.9 - D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (p. 69) + actions concrètes contre Covid.

### 5 - Égalité entre les sexes

Parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale.

Exemple de cible : 5.5 Veiller à ce que les femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité. (p. 116)

### 7 - Énergie propre et d'un coût abordable

Mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes aux défis liés à la transition énergétique.

Exemple de cible : 7.2 - D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (p. 63)

### 8 - Travail décent et croissance économique

Participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe, au travers de ses différents métiers.

Exemple de cible : 8.5 - D'ici à 2030, parvenir au plein-emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (p. 116)

### 9 - Industrie, innovation et infrastructure

S'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur.

Exemple de cible : 9.1 - Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (p. 48)

### 11 - Villes et communautés durables

Créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes.

Exemple de cible : 11.6 - D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (p. 57)

### 12 - Consommation et production responsables

S'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable.

Exemple de cible : 12.6 - Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (p. 96)

### 13 - Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques

Adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie.

Exemple de cible : 13.2 - Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (p. 69)

### 15 - Vie terrestre

S'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne.

Exemple de cible : 15.5 - Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (p. 91)



## Une vision stratégique à long terme

Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

### Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Covivio est engagé dans une dynamique d'innovation qui irrigue l'ensemble de ses métiers. Cette stratégie d'innovation concentre investissements et ressources dans des projets porteurs de valeur pour ses clients, dans quatre domaines : transition énergétique, relation client, transformation numérique et écosystèmes. Chacun de ces piliers est un contributeur fort à l'excellence opérationnelle du groupe.

#### La transition énergétique ou comment l'innovation contribue à produire un immobilier plus durable

La stratégie innovation de Covivio est avant tout au service de l'ensemble des directions opérationnelles du groupe, à commencer par celle du développement durable. En prenant appui sur les nouvelles technologies ainsi que sur les très nombreux acteurs innovants, l'impulsion donnée permet de tester de nouvelles solutions en matière de nouveaux matériaux, d'éco-conception des bâtiments, de maîtrise énergétique, d'économie circulaire ou encore du recours aux nouvelles technologies. L'ensemble de ces innovations trouve un débouché concret au service de l'amélioration de la performance environnementale de Covivio.

#### Des capteurs pour la collecte des consommations énergétiques des bâtiments

Via le dispositif de supervision déployé avec Delta Dore sur une vingtaine d'immeubles en France, en Italie et en Allemagne, les consommations énergétiques remontent en temps réel sur une plate-forme numérique Powerbat. Cette innovation digitale basée sur l'Internet des objets (IoT) permet d'améliorer le pilotage des installations ainsi que la maîtrise des charges locatives.

#### Air Quality Challenge, appel à projets européen pour innover en matière de qualité de l'air intérieur

Mi-2020, Covivio a lancé avec EDF, et l'appui de notre partenaire d'innovation, Impulse Partners, un appel à projets européen : Air Quality Challenge. Objectif : identifier des solutions innovantes permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur tout en réduisant les consommations énergétiques des bâtiments.



**Philippe Boyer** –

*Directeur Relations Institutionnelles et Innovation – Covivio*

“

Imaginé dès 2019, le Air Quality Challenge que nous avons organisé avec nos partenaires EDF et Impulse Partners a trouvé encore plus de sens avec la crise sanitaire que nous traversons. Avec près de 70 candidatures en provenance d'une dizaine de pays, le challenge a rencontré un grand succès. Finalement, 9 entreprises ont été sélectionnées par un jury composé d'experts de l'innovation, de la R&D, de l'immobilier et de la qualité de l'air. Après évaluation des solutions proposées sur la base de critères liés à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et de l'efficacité énergétique, Covivio et EDF ont retenu 2 sociétés : OCTOPUS LAB et ENERBRAIN. Les expérimentations de ces solutions se dérouleront en 2021.

”



#### La relation clients ou comment l'innovation permet de répondre aux nouvelles attentes des clients

- Covivio déploie sur l'essentiel de ses immeubles une gamme variée de services « à la carte » : restauration, bien-être, confort...
- Wellio, offre de pro-working, permet à Covivio de proposer à ses clients un panel complet de solutions immobilières flexibles qui répondent aux nouveaux besoins des entreprises.

#### La transformation numérique ou comment l'innovation permet à Covivio de répondre aux nouveaux besoins de ses clients et de ses équipes

- Covivio et Wellio proposent à leurs clients de nouvelles expériences digitales grâce à des applications mobiles. Ces outils digitaux permettent de simplifier l'usage et le parcours des clients, en apportant de nouveaux services pratiques : vie au sein des immeubles, organisation de leur travail, mobilité, interactions avec leurs collègues, leurs clients et leurs partenaires... Grâce à leur grande proximité avec les clients, les équipes Covivio sont ainsi en mesure d'anticiper les nouveaux usages et d'imaginer de nouvelles solutions digitales qui facilitent les parcours clients.
- Cette transformation numérique porte également sur les nouveaux modes de construction et de gestion des immeubles. Qu'il s'agisse de faire appel à la technologie « Internet des objets » (IoT), à la maquette numérique (BIM), ou au Big Data... de nombreuses initiatives innovantes sont déployées par Covivio pour construire et gérer ses immeubles grâce à l'apport de ces nouvelles technologies.
- Grâce au déploiement à l'échelle européenne d'outils digitaux spécifiques (cloud computing ou logiciels de relation clients, CRM), Covivio se dote d'outils performants axés sur la satisfaction de ses clients et la performance des équipes.

#### Les écosystèmes d'innovation ou comment créer les conditions favorables à l'émergence de nouvelles idées

L'innovation se nourrit de l'ouverture. En interne, Covivio encourage l'émergence d'idées et l'intelligence collective. En externe, il soutient un réseau d'acteurs qui enrichissent ses approches et sont pourvoyeurs de nouvelles idées.

- En interne : en complément à la démarche d'innovation collaborative 1001 ideas déployée en 2018 et 2019, et qui a permis à chaque collaborateur de proposer ses idées sur l'entreprise de demain, la conception des immeubles de bureaux inclut désormais des approches spécifiques d'innovation du type design thinking qui associent collaborateurs, clients et partenaires... Cette approche s'appuie sur un processus de co-créativité impliquant des retours de futurs utilisateurs. Elle offre des opportunités stimulantes de croiser les regards et de tirer le meilleur de la pluridisciplinarité.
- En externe : depuis 2016, Covivio est résolument engagé dans la coopération avec des acteurs innovants du monde immobilier. À ce titre, sa stratégie d'innovation est pensée pour s'ouvrir à la co-création, à l'open innovation et aux partenariats, afin de s'adapter toujours plus vite et mieux aux nouveaux usages. Cette stratégie s'illustre via plusieurs partenariats thématiques développés : Impulse Partners en France pour le sourcing de nouveaux acteurs ou l'accompagnement sur des événements spécifiques tels que le Air Quality Challenge ; Proptech One en Allemagne ; la fondation Politecnico di Milano en Italie.

● STREAM -  
Paris



## Une vision stratégique à long terme

Promouvoir un modèle économique résilient

### PROMOUVOIR UN MODÈLE ÉCONOMIQUE RÉSILIENT

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

La crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Covid-19 a été une nouvelle occasion de constater la résilience du modèle économique de Covivio : la diversification de ses produits et marchés, associée à une proximité avec ses parties prenantes et en particulier ses locataires, a permis de négocier au mieux la période du confinement et des tensions économiques touchant en particulier le secteur hôtelier, inhérentes aux interdictions de circuler.

Le chapitre 3 du DEU détaille de façon complète et transparente le détail de la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.



#### **Dominique Ozanne –**

*Directeur Général Délégué – Covivio Hotels*

“

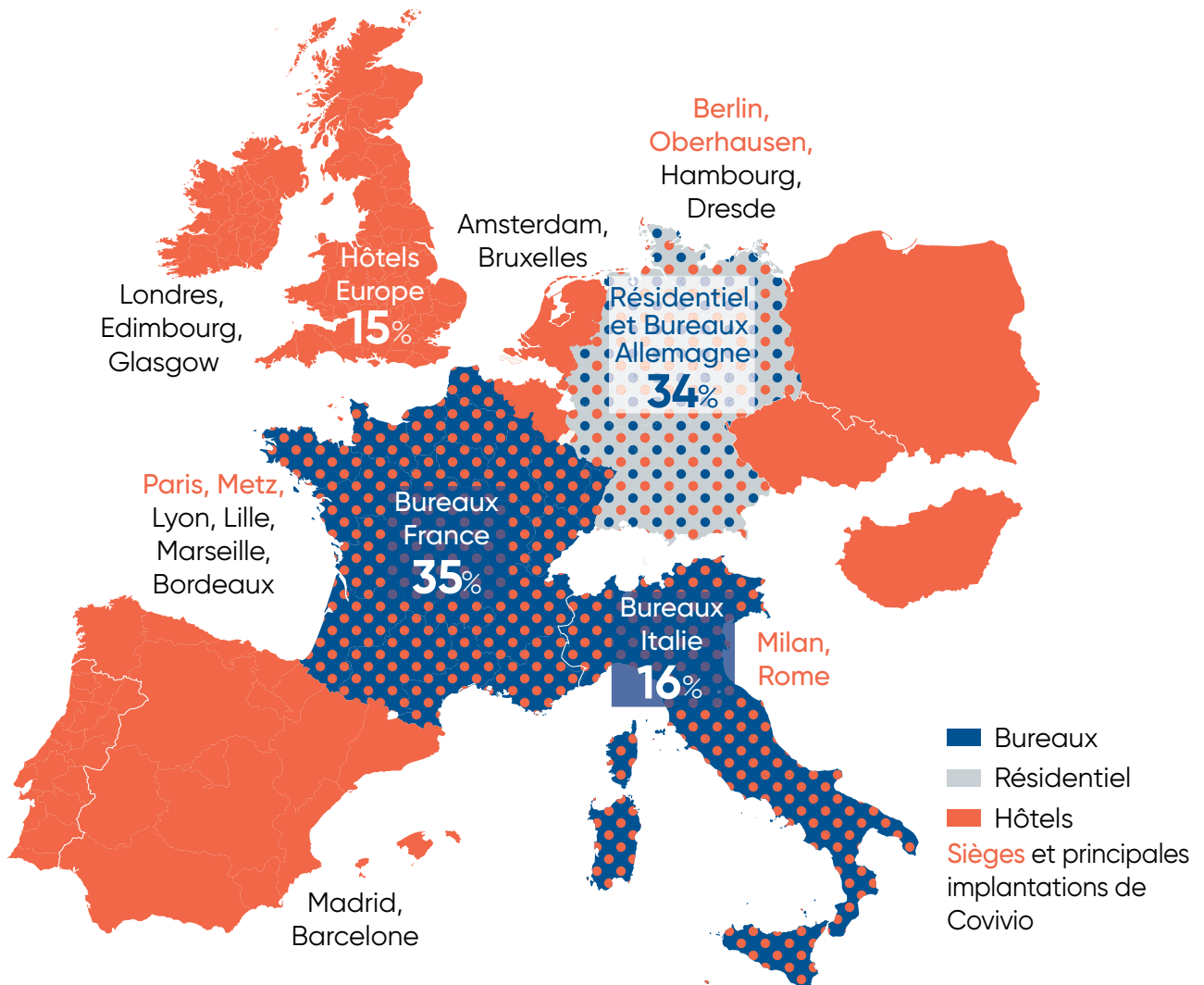
Nous traversons la plus importante crise que le secteur hôtelier ait connu depuis 50 ans. Au plus fort de la crise Covid en 2020, seulement 22% des hôtels du groupe étaient encore ouverts. Les discussions menées avec nos partenaires locataires et grandes enseignes ont permis dans un certain nombre de cas d'accepter des exonérations de loyers, en contrepartie d'un étalement de leur paiement et/ou une prolongation de la durée de leur bail. Si le chiffre d'affaires de Covivio Hotels recule de façon significative, la valeur du portefeuille hôtelier reste résiliente face à la crise. En définitive, l'impact à déplorer est d'abord social et économique, à l'échelle des hôtels concernés par les fermetures temporaires. La crise met aussi en évidence le besoin de souplesse, de flexibilité dans les contrats, qu'il s'agisse de contrat de management ou de bail, afin de permettre aux produits de s'adapter et de continuer à évoluer.

”



● PALAZZO NAIADI -  
Rome

## Une politique de rotation du parc au service des ambitions du groupe



À partir de ses principales plateformes, historiquement établies en France, Allemagne et Italie, Covivio déploie ses activités autour de marchés où le groupe possède une taille significative et continue de se développer. Covivio a ainsi procédé à l'acquisition en 2020 de l'entreprise Godewind Immobilien détenant un portefeuille de 10 actifs de bureaux prime dans de grandes villes allemandes, pour une valeur totale d'1,2 Md€. Confiant sur sa stratégie hôtelière à long-terme, Covivio Hotels a également finalisé l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels haut de gamme dans de grandes métropoles européennes, pour une valeur de 573 M€.

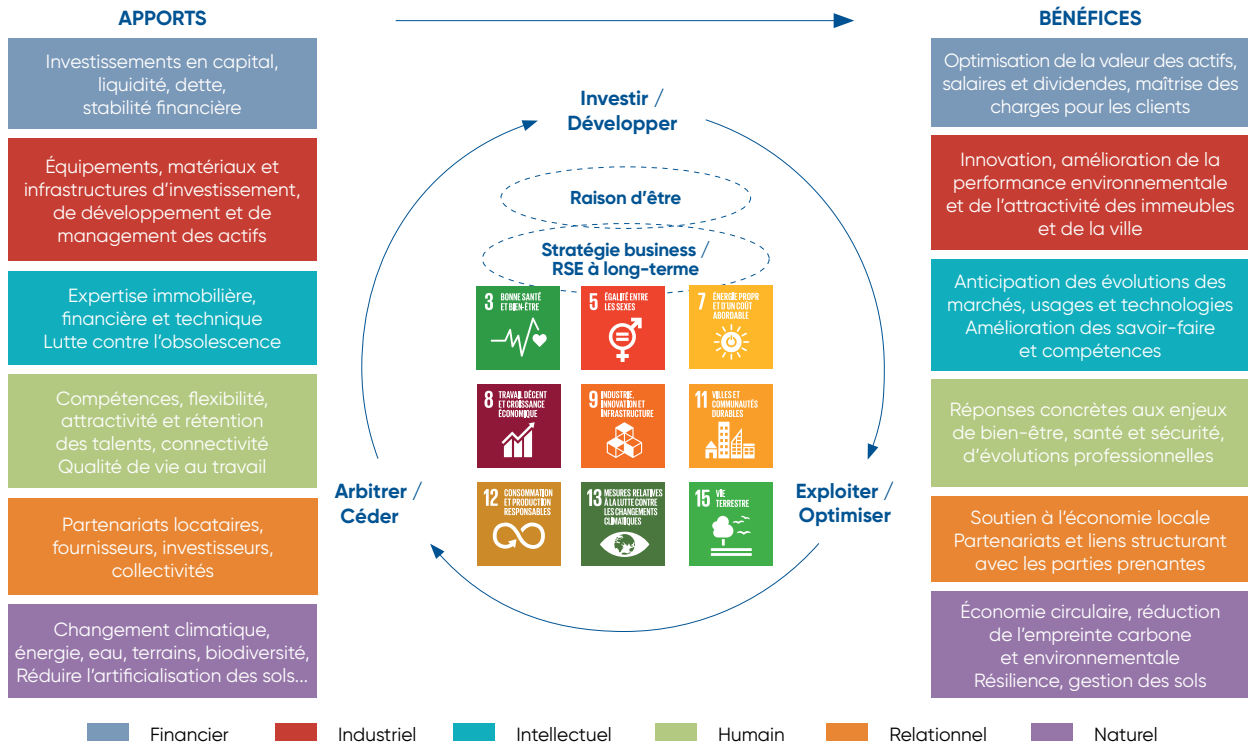
L'année a par ailleurs été riche en cessions, en ligne avec la stratégie de Covivio de recentrer son activité sur les actifs core dans les grandes métropoles européennes. Le groupe a également procédé à la cession d'actifs matures bénéficiant de hautes performances environnementales, parfois à la suite d'importants travaux de rénovation mis en œuvre par Covivio dans le passé.

## Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : acquisition ou développement, gestion, arbitrage. Profitable aussi à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. L'illustration ci-après présente de manière synthétique le modèle de Covivio. Elle utilise les six capitaux de la grille d'analyse de l'Integrated

Reporting < IR> (IIRC (1)) (financier, humain...) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires de Covivio, on retrouve les neuf Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités. (p. 16-17)

### Le modèle d'affaires de Covivio



Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le DEU font l'objet d'un suivi attentif et régulier, afin d'optimiser les bénéfices tirés des six types de capitaux et assurer ainsi la pérennité du modèle d'affaires de Covivio.

(1) International Integrated Reporting Council (IIRC).



## Des cash-flows sécurisés sur le long-terme

Avec un taux d'occupation moyen de 94,7 % à l'échelle du groupe, Covivio déploie une stratégie d'investissements qui privilégie les actifs mono-locataires (loués à un seul utilisateur). La durée ferme résiduelle des baux, de 7,3 ans en moyenne à fin 2020 (7,2 ans à fin 2019), offre à Covivio une bonne visibilité sur ses cash-flows à venir, quasiment sans vacance structurelle. La sécurisation des revenus de Covivio sur le long terme passe également par un pipeline de projets engagés d'1,6 Md€ (1,2 Md€ part du groupe), qui soutiendra le développement européen au cours des prochaines années.

Pour continuer à faire progresser ses revenus, Covivio sélectionne des immeubles possédant des atouts en termes de localisation, d'accessibilité et d'attractivité, et s'attache à faire progresser le niveau de services et la satisfaction des locataires. Lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio le restructure pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux. Covivio développe un immobilier environnementalement performant, flexible et innovant, ce qui permet d'en maximiser la valeur d'usage et financière.



**Tugdual Millet** –

CFO – Covivio

“

Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. Grâce à notre profil diversifié et européen nous affichons des performances solides sur 2020 avec une forte complémentarité de nos activités. Malgré la crise, notre action conserve une forte attractivité sur le marché, en offrant un rendement significatif. La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB+, avec une perspective stable, salue la qualité du patrimoine et la robustesse de notre modèle économique et financier.

“

### Créer durablement de la valeur

Les performances du bâti, qu'elles soient environnementales (performances énergétiques...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...) sont de nature à créer une survaleur sur les immeubles, dite valeur verte, qui n'est pas isolée aujourd'hui par les experts chargés des évaluations immobilières.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être, de santé et sécurité de ses salariés se traduisent par une réduction des arrêts de travail et une augmentation de leur concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique est appelée valeur d'usage ou valeur immatérielle. Dès 2014, Covivio s'est impliqué au côté de Goodwill Management et plusieurs partenaires au sein d'un groupe de travail (VIBEO) afin d'analyser la corrélation entre la productivité et des thèmes comme le bien-être, la biophilie, les nouveaux aménagements des locaux, l'art et l'architecture, etc.

Thésaurus VIBEO est un référentiel unique de conception responsable, durable et sociale des bâtiments. Il est enrichi dans le cadre du groupe de travail. En 2020 celui-ci est devenu le « Hub VIBEO de la Valeur d'usage », créé et animé par Goodwill Management et l'IFPEB, et soutenu par une dizaine de membres <sup>(1)</sup>. Les travaux menés en 2020/2021 portent notamment sur les impacts du télétravail sur les évolutions en termes d'organisation et d'attentes des entreprises <sup>(2)</sup>.

En intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Covivio déploie un modèle économique créateur de valeur durable, l'un des enjeux les plus matériels pour le groupe.

Enfin, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Covivio s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités. (p. 86)

(1) Au 31 décembre 2020 : BNP Paribas RE, Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Covivio, Dalkia, EDF, Ivanohé Cambridge Korus, Orange, Poste-Immo, et Sercib.

(2) [https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/Rapport-teletravailV3\\_planche.pdf](https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/Rapport-teletravailV3_planche.pdf)



## Une vision stratégique à long terme

Une performance coconstruite avec les parties prenantes

# UNE PERFORMANCE COCONSTRUITE AVEC LES PARTIES PRENANTES

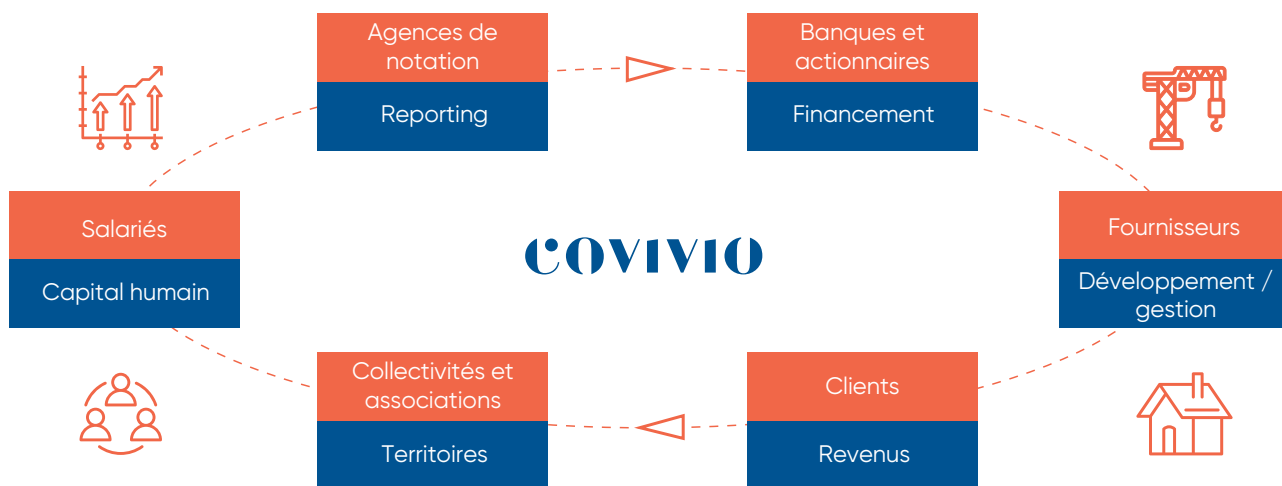
Pour atteindre de hauts niveaux de performances financières et extra-financières, Covivio est à l'écoute de ses parties prenantes et travaille en étroite collaboration avec elles afin de coinventer les solutions immobilières les plus adaptées. Covivio a ainsi réalisé, dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour depuis. Cette démarche s'appuie sur une bonne connaissance de ses parties prenantes et des défis qui s'imposent à chacune.

## Un rôle moteur au cœur de la filière

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

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes.

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



● WELLIO GOBELINS  
- Paris





**Céline Leonardi** –

Directrice de la commercialisation - Covivio



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

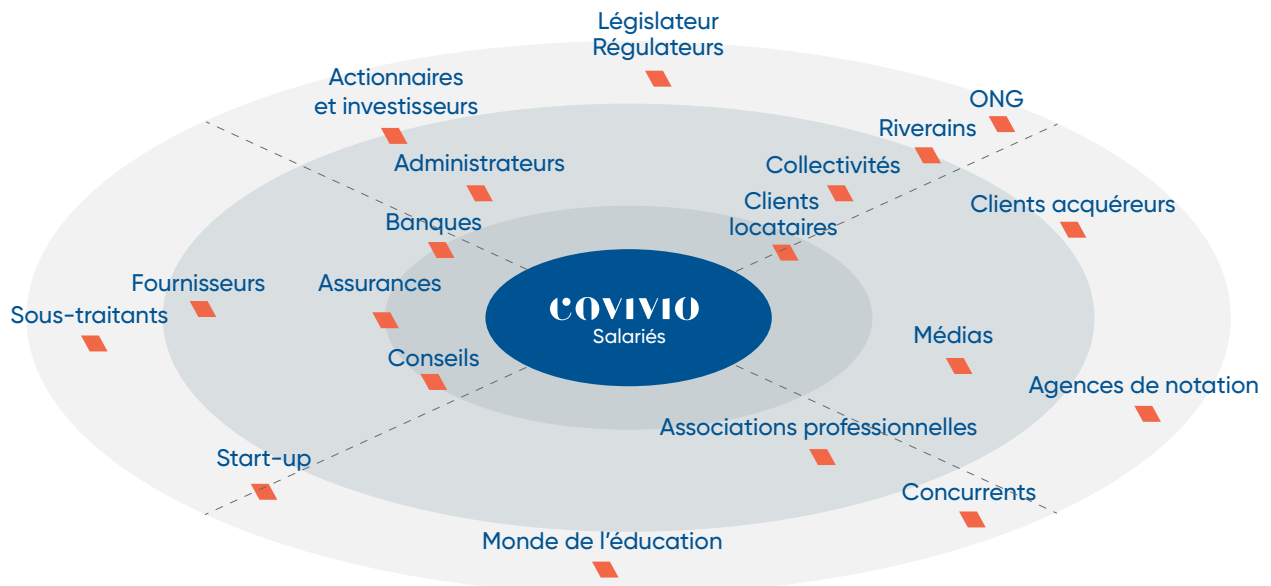


## Répondre aux attentes des parties prenantes (GRI 102-40 ; GRI 102-42 ; GRI 102-43 ; GRI 102-44)

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité.

Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés et mis à jour en 2015 et 2018.

### ■ Cartographie des principales parties prenantes de Covivio



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer...



## 1 Une vision stratégique à long terme

Une performance coconstruite avec les parties prenantes



● TOURS GARIBALDI -  
Milan

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'être, Covivio a décidé de créer un Comité des Parties Prenantes. Celui-ci aura pour objectifs de suivre et renouveler des engagements pris en lien avec la Raison d'Être et de porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Composition du Comité des Parties Prenantes : Bertrand de Feydeau (Président du Comité, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins), Sonia Lavadinho (Directrice Fondatrice de Bfluid), Jean-Paul Viguier (Architecte & urbaniste), Siegrid Henry (Conseillère du haut-commissaire à l'emploi et à l'engagement des entreprises, auprès du Ministère du Travail), Stephan de Faÿ (Directeur Général de Grand Paris Aménagement), Patricia Savin (Avocate, Présidente de l'association Orée, Administratrice indépendante de Covivio) auprès de Jean Laurent (Président du Conseil d'Administration de Covivio), Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général).

### ■ Des modes de communication adaptés

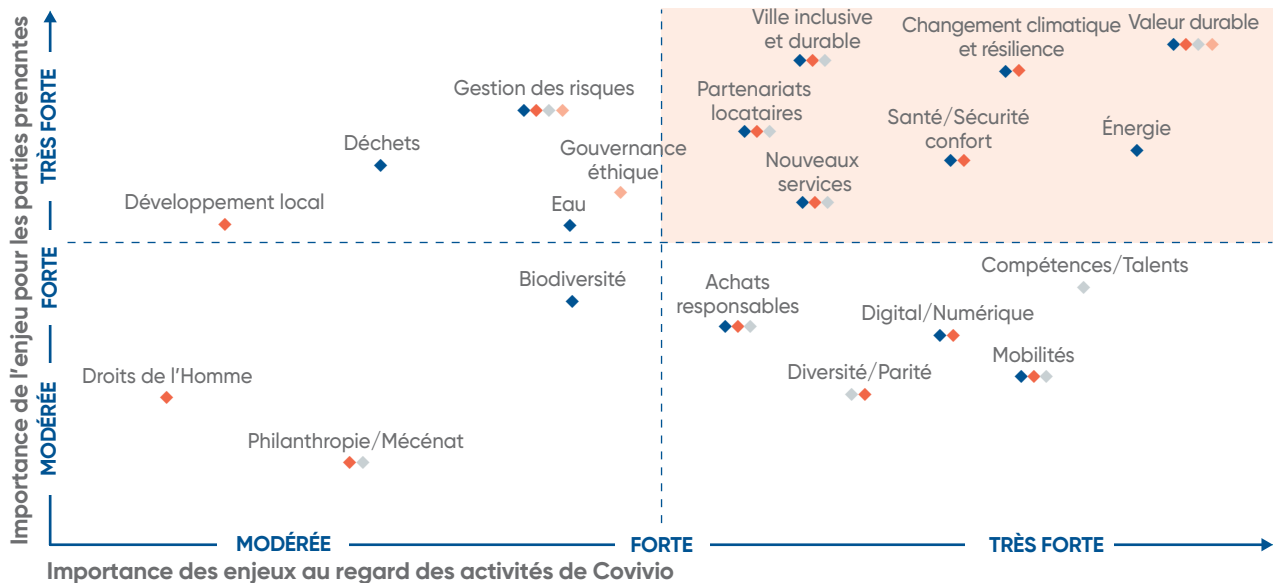
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de Développement Durable	p. 100
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , site Internet...	p. 130
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'enregistrement universel (DEU) et Rapport annuel de performance durable	p. 126
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	p. 104
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport développement durable Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	p. 84
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation fournisseurs Charte Achats responsables	p. 96

## Les enjeux RSE matériels de Covivio (GRI 102-46 ; GRI 102-48 ; GRI 102-49)

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

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

### Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (pages 40-79)
- S** ◆ Sociétal (pages 80-103)
- S** ◆ Social (pages 104-121)
- G** ◆ Gouvernance (pages 122-137)

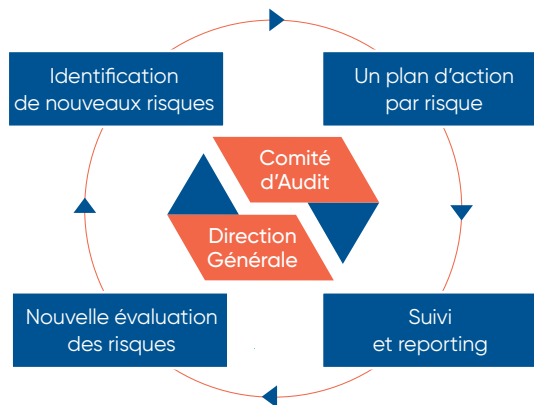
Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de préoccupations et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... Les enjeux de santé et sécurité des salariés, que ce soit dans ses propres bureaux ou dans les immeubles en exploitation ou en travaux, occupent déjà une place élevée dans la matrice. La crise sanitaire liée au Coronavirus a mis en lumière le bien-fondé de cette analyse. Plus généralement, la politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de l'exercice de cartographie des risques réalisé en 2018 (p. 28), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels à l'activité et la stratégie du groupe.

S'agissant des Droits de l'Homme, rappelons que Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, le groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine ; cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités mais Covivio reste attentif à ces sujets. Par ailleurs, Covivio possède une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences (p. 90), qui sont à présent portés via sa Fondation d'entreprise. La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, pages 151-152.

## IDENTIFIER LES RISQUES ET SAISIR LES OPPORTUNITÉS

Le chapitre 1.11 du document d'enregistrement universel 2020 détaille les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (p.122-137) explicite les mesures adoptées pour identifier et maîtriser les risques corporate (ensemble des risques auxquels le groupe est structurellement confronté). La méthodologie et les résultats de ces travaux sont présentés dans la partie Facteurs de Risque et organisation du Contrôle Interne du rapport de gestion.

### ■ Parcours de suivi des risques corporate



L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (cyber sécurité, pandémie, incendie...) comptent parmi les risques RSE identifiés. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit. En 2020, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par la mise en œuvre d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail, déjà largement répandue au sein du groupe, la flexibilité des outils informatique et l'engagement fort des équipes et du management.

En conformité avec la nouvelle réglementation française sur la transparence des informations extra-financières (2017) issue de la transposition de la Directive européenne (2014), une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio en 2018. Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des risques liés aux achats a été réalisée au sein du groupe pour la première fois en 2020, avec l'appui d'un conseil spécialisé ; elle est présentée au chapitre p. 99.

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

Conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, la cartographie des risques RSE a fait l'objet d'une vérification par l'organisme tiers indépendant mandaté pour la vérification de la DPEF, pour s'assurer notamment de sa conformité au cadre défini pour la DPEF. Cette étude a été menée courant 2018 auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel, afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise.

La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

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

Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'une information du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2018. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à des mesures correctives immédiates. Conformément aux prescriptions de la DPEF, des entretiens spécifiques sont réalisés entre l'organisme tiers indépendant dans le cadre de sa vérification annuelle et les collaborateurs les plus concernés par les neuf risques identifiés.

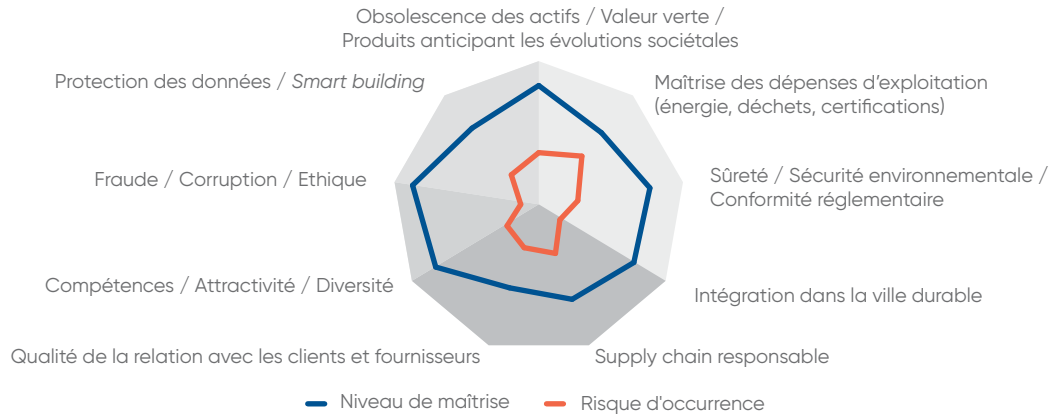
### Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs :

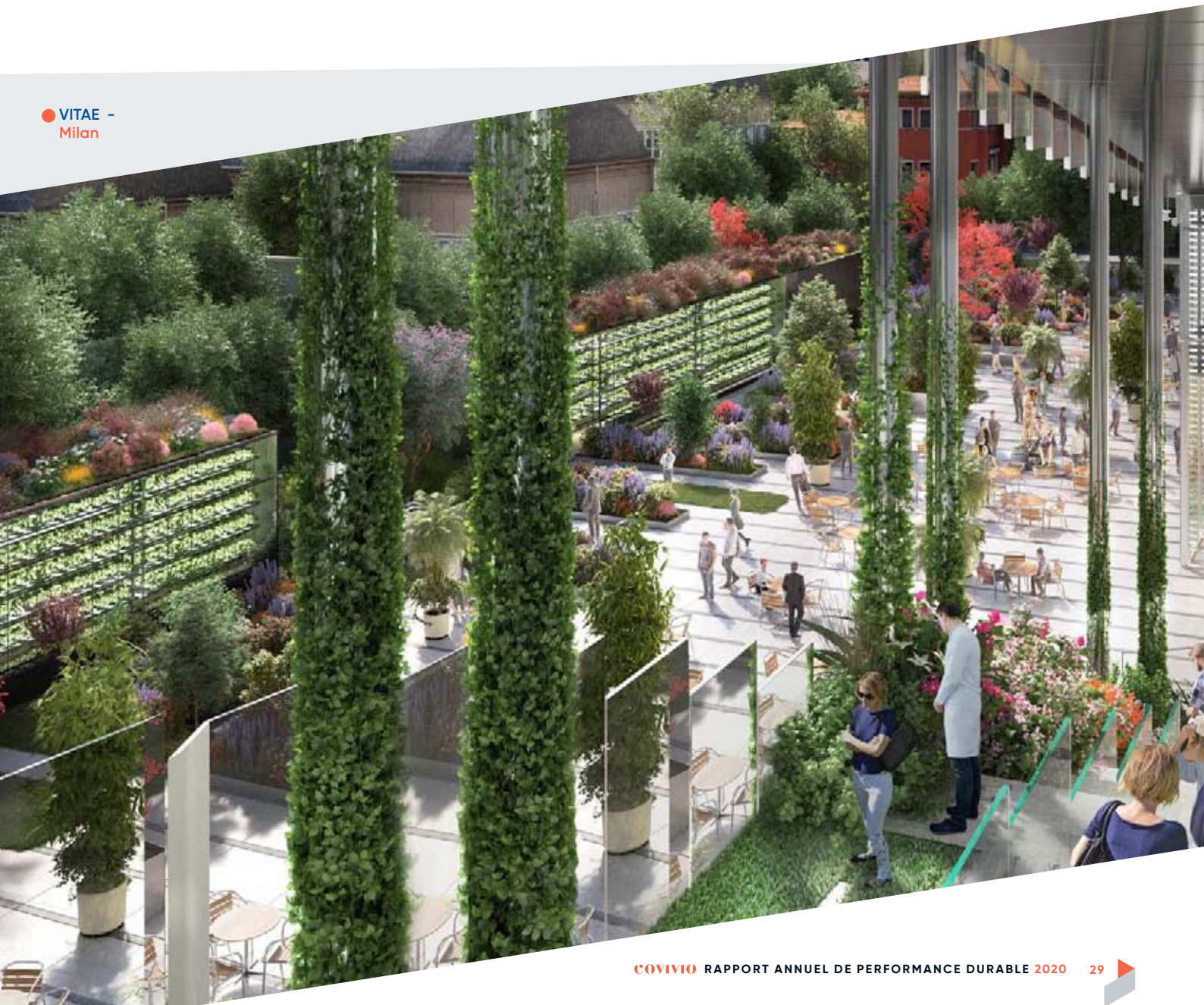
- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales : (p. 48) ;
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) : (p. 57) ;
- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire : (p. 67) ;
- intégration dans la ville durable (p. 84) ;
- supply chain responsable (p. 96) ;
- qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) (p. 100) ;
- compétences/Attractivité/Diversité (p. 110) ;
- Fraude/Corruption/Éthique (p. 130) ;
- protection des données/smart building (p. 136).

Des sujets comme la résilience ou les aspects bien-être et santé sont caractérisés par plusieurs de ces 9 risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent comme tels.

■ Synthèse des risques RSE de Covivio



La Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté aux pages 44-45.





## Une vision stratégique à long terme

Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires

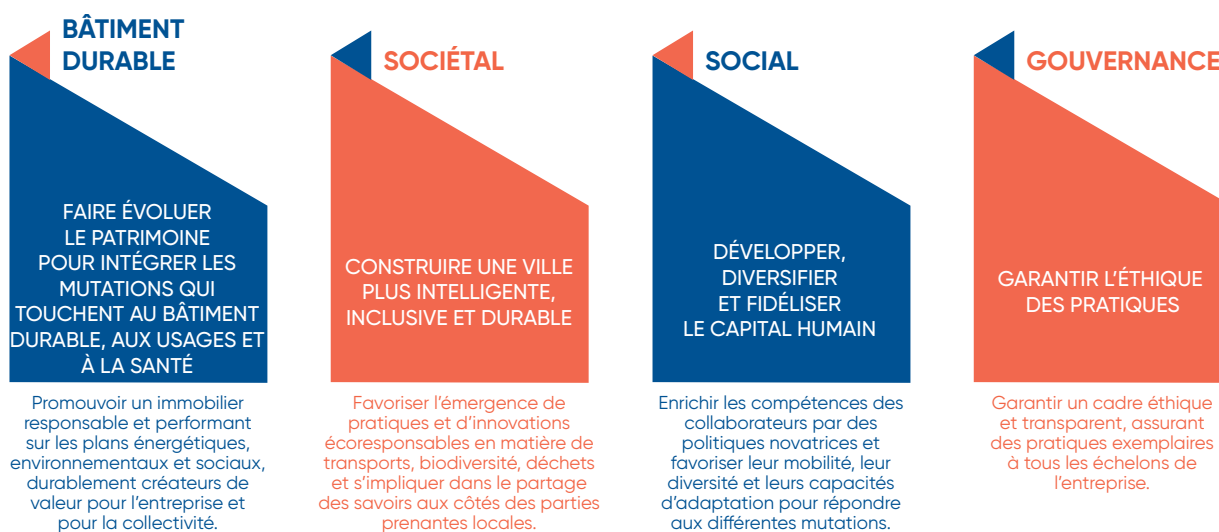
# DÉVELOPPER LA RSE AU CŒUR DU MODÈLE D'AFFAIRES

Plus que jamais, en exprimant sa Raison d'Être fin 2019, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux ainsi qu'à l'innovation au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer son modèle économique, Covivio dépasse la seule recherche de profit en estimant que cet objectif doit s'inscrire dans une mission plus large intégrant l'ensemble des acteurs participant à la réussite de l'entreprise.

## Une stratégie de développement durable globale et européenne

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse de ses enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'actions (p. 34-39) qui fait écho aux différents objectifs portés par la Raison d'Être.

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



## Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

La Direction du Développement Durable impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting. Christophe Kullmann, Directeur Général, ainsi que Maître Patricia Savin, Avocate spécialiste des questions d'environnement et Présidente de l'Association Orée, administratrice de Covivio, portent les thèmes RSE au sein du Conseil d'Administration.

Le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages. Le Comité Développement Durable, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann, Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable), permet de réaliser un point d'avancement par rapport au plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration. Le Comité

Innovation-Transformation a pour vocation de partager sur les sujets d'innovation et de valider certains choix et outils opérationnels, portant notamment sur le développement durable (trajectoire carbone, etc.), le numérique (BIM, BOS, etc.) ou encore les services (implémentation des solutions) ; il rassemble Olivier Esteve (DGD), les managers du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'innovation, du développement durable ainsi que la Chief Digital Officer.

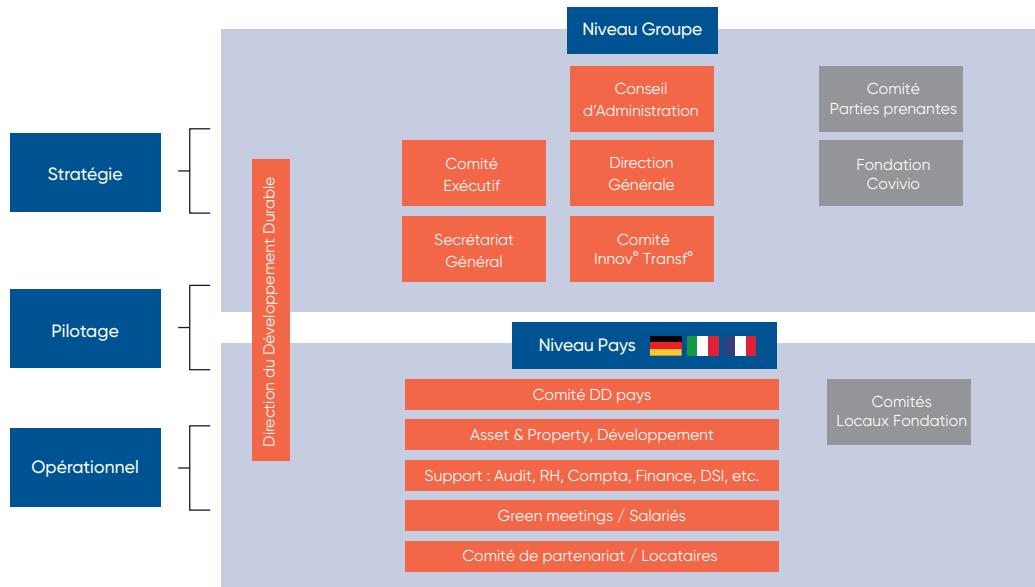
Dans chaque pays, des Green Committees permettent d'acter des actions et réalisations avec le CEO et les managers locaux, en coordination avec les métiers et fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation (Green Meetings) et de formation (pilotées par les RH). Afin de décliner la stratégie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



En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un Comité des Parties Prenantes, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la Fondation d'entreprise Covivio, dont le Conseil d'Administration compte huit membres : Jean Laurent (Président), Alix d'Ocagne (Vice-Présidente – Administratrice indépendante), Géraldine Lemoine (Chief Communication Officer), Tugdual Millet (Chief Financial Officer), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), Daniel Frey (CEO Allemagne) et trois membres externes : Marion Chapulut (Fondatrice de CitizensCorps – conseil pour

le développement des associations), Guillaume Rossignol (Directeur de JRS France – soutien aux réfugiés) et Anne Lhuillier (Responsable du mécénat social – Fondation Bettencourt). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des Comité Locaux garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, mixité, ancienneté...

■ Pilotage du développement durable chez Covivio



Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés aux pages 140-145 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI Standards et le supplément sectoriel CRES<sup>D</sup> (1), Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le Carbon Disclosure Project (CDP) et le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé aux pages 140-145.

Le reporting RSE de Covivio fait l'objet de deux vérifications par un tiers externe indépendant (EY). La première permet de confirmer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. La seconde vérification porte sur les Green Bond : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance environnementale... Les deux lettres d'assurance sont reproduites aux pages 156-160.

● RESIDENTIEL -  
Hambourg

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



## Une vision stratégique à long terme

Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires

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

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le succès des Green Bonds émis en 2016 et 2019 (p. 72) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio fait également partie des indices DJSI World et Europe, Euronext Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance (2e/230), MSCI (note AA), STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde, et obtient la note A- de la part du CDP. En 2020, Covivio a obtenu le statut de Global Sector Leader au GRESB dans la catégorie « Patrimoine diversifié Bureau/Résidentiel ». Enfin, en octobre 2020, Sustainalytics a attribué une note de risque ESG de 8,5 (échelle inversée de 0 à 100), considérant comme négligeable le risque pour Covivio de faire face à des impacts financiers conséquents liés à des facteurs ESG.

Par ailleurs, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE : « Meilleure Déclaration de Performance Extra-Financière volet environnemental » au Grand Prix Entreprises et Environnement 2018 ; Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise ; Prix spécial du jury lors des Grand Prix de l'Assemblée générale en 2018 et Grand Prix Compliance en 2020. Enfin, Covivio a de nouveau reçu en 2020 deux EPRA Gold Awards pour son reporting financier d'une part et extra-financier d'autre part.










#### Covivio obtient la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris

Au terme de sa notation sollicitée de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo-Eiris, Covivio a obtenu la note maximale de A1+. Vigeo-Eiris (rachetée par Moody's) évalue et analyse les risques et les performances de durabilité des entreprises au regard de plus de 330 indicateurs. Covivio est donc Sector Leader pour la deuxième année consécutive avec la meilleure note obtenue par une entreprise du secteur « Services financiers – Immobilier Europe » et la 5e en Europe et au monde tous secteurs confondus.

● IRO -  
Chatillon














■ Évolution des notations extra-financières 2019-2020

		2019		2020
	VIGEO-EIRIS Première notation ESG sollicitée en 2019	<b>A1+</b> Rang secteur : 1/84 Monde : 7/4869	▶	<b>A1+</b> Rang secteur : 1/86 Monde : 5/4823
	Carbon Disclosure Project Participation depuis 2012	<b>A-</b>	▶	<b>A-</b>
	ISS-ESG Prime depuis 2015	<b>C+</b>	◀	<b>B-</b>
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star depuis 2013	<b>80/100</b> (Groupe)	◀	<b>85/100</b> (Global Sector Leader)
	DJSI Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	<b>68/100</b>	◀	<b>73/100</b>
	Gaïa RATING Dans l'indice depuis 2013	<b>88/100</b> Rang : 2/230	◀	<b>89/100</b> Rang 2/230)
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	<b>81/100</b>	▶	<b>81/100</b> Top 1 %
	MSCI	<b>AA</b>	▶	<b>AA</b>
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	<b>12,1</b>	◀	<b>8,5</b> Rang secteur : 10/953 Monde : 37/12820

## UN PLAN D'ACTION RSE EUROPÉEN ET AMBITIEUX

Le plan d'actions RSE Europe 2015/2020/2025 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conduite en 2018, conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et offre un point d'avancement quant à la réalisation de ceux-ci. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
<b>BÂTIMENT DURABLE</b>	<b>AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR</b>			
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolésence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	<b>Verdir le patrimoine</b>    	Détenir des actifs verts à hauteur de : 100% 	
			Développer et réhabiliter des actifs verts à hauteur de : 100% N/A	
		<b>Garantir le bien-être des clients</b>  	Développer des actifs labellisés en matière de bien-être 100% 	
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	<b>Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO<sub>2</sub></b>  	<b>Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc</b> 2008 / 2020 : -40% - Objectif : 295 kWhep/m <sup>2</sup> SHON/an 2015 / 2020 : -15% - Objectif : 165 kWhep/m <sup>2</sup> GLA/an Objectif : 194 kWhep/m <sup>2</sup> Nütz/an	-15% 2010 / 2030 -50% 2015 / 2030 -30%
			2008 / 2020 : -40% - Objectif : 415 kWhep/m <sup>2</sup> /an	2010 / 2030 -50% (hôtels)
			<b>Réduire les émissions de CO<sub>2</sub> :</b> 2008 / 2020 : -20% - Objectif : 20kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHON/an Objectif : 20,5KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> GLA/an	2010 / 2030 -34%  2015 / 2020 -50%
			Objectif : 29 KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> Nütz/an	2017 / 2025 -15%
			Objectif : 33,6 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	2008 / 2020 -50%

Les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de carbone ainsi que les tonnages de déchets connaissent en 2020 des baisses significatives sur les différents portefeuilles. Concernant les immeubles tertiaires, il est difficile de distinguer la part attribuable à l'amélioration de leurs performances intrinsèques de celle inhérente à l'impact du télétravail et des mesures de confinement. Dans ce contexte de renforcement du travail à domicile, la baisse des consommations d'énergie et des émissions de GES constatée sur le périmètre résidentiel doit être soulignée.













◆ Challenge    ◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte    ◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	PAGES
Parc européen core	2025	• Total portefeuille : 88,1% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 83,8% en 2019)	◆ ◆	53-55
		• Bureaux France: 99% d'immeubles core verts à fin 2020 (contre 90,4% en 2019 > l'objectif 100% sera atteint début 2021)	◆ ◆	
		• Bureaux Italie : 88,7% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 72,5% en 2019 > objectif 80% atteint)	◆ ◆ ◆	
		• Bureaux Allemagne : 36,4% d'immeubles verts à fin 2020 (1ère année)	◆ ◆ ◆	
		• Résidentiel Allemagne : 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint)	◆ ◆ ◆	
		• Hôtels : 72,5% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 56,4% en 2019 > objectif 66% atteint)	◆ ◆ ◆	
Parc tertiaire Résidentiel Allemagne	2025	• 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2020 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED : 13 actifs verts livrés, soit 91 460m <sup>2</sup> et 108 chambres	◆ ◆ ◆	56
	2025	• Réalisation d'un premier pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE)	◆ ◆	55
Bureaux	2020 / 2030	• Covivio expérimente les labels WELL sur les opérations Flow (Montrouge) et Symbiosis D (Milan), Osmoz dans le cadre de la rénovation de l'immeuble situé rue Jean Goujon à Paris, et FitWel suite à la rénovation de Art & Co. (Paris). Sa politique de labellisation «bien-être» sera décidée sur la base de cette expérimentation.	◆ ◆	50
Groupe	2019 / 2030	• 234 kWhep/m <sup>2</sup> en 2020		58
Bureaux France	2030	• 261,1 kWhep/m <sup>2</sup> en 2020 -46,7% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Bureaux Italie	2030	• 130,9 kWhep/m <sup>2</sup> en 2020 -33,2% par rapport à 2015	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne	2025	• 204,3 kWhep/m <sup>2</sup> en 2020 -10,4% par rapport à 2017	◆ ◆ ◆	
Hôtels Europe	2020	• 228,8 kWhep/m <sup>2</sup> en 2020 -66,8% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	• Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) approuvée par l'initiative SBT : -34% d'ici 2030 par rapport à 2010, -20,1% à fin 2020	◆ ◆	61
Bureaux France	2030	• 11,1 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2020 -55,6% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Bureaux Italie	2020	• 15,5 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2020 -62,2% par rapport à 2015	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 29,1 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2020 -14,9% par rapport à 2017	◆ ◆	
Hôtels Europe	2020	• 17,8 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> en 2020 -68,8% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	

\* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (pages 4-5)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	<b>Mener la transition écologique</b>  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de : ≤0,5m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> SHON/an ≤1m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> GLA/an ≤1,5m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> Nütz/an ≤2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	
			Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe	2019 / 2030 -15%
			Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et 100% des chantiers de développements et restructurations	100%
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	<b>Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité</b>    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA
			Santé et sécurité	NA
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%
<b>AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES</b>				
SOCIÉTAL	Supply chain responsable	<b>Echanger avec les fournisseurs et les clients</b>  	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés	
			Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du Groupe	
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	 	Optimiser la satisfaction des locataires <b>R</b>	
			Innover avec nos clients <b>R</b>	
	Intégration dans la ville durable	<b>Agir pour une ville durable</b>  	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	
			Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif <b>R</b>	
Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances <b>R</b>				












◆ Challenge    ◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte    ◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	PAGES
Bureaux France	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2020 -35,7% par rapport à 2008</li> </ul>	◆ ◆ ◆	64
Bureaux Italie	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,68 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2020 -26,9% par rapport à 2015</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,24 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2020 -5,3% par rapport à 2016</li> </ul>	◆ ◆	
Hôtels Europe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2020 -58,7% par rapport à 2008</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Groupe	2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>83% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets 7,2kg/m<sup>2</sup>/an en 2020 (vs 16,2kg/m<sup>2</sup>/an en 2019)</li> </ul>	◆ ◆	66
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles</li> <li>Réalisation d'un audit résilience sur un pilote afin d'identifier la capacité de résistance aux principaux chocs environnementaux potentiels</li> </ul>	◆ ◆ ◆	67
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Air Quality Challenge en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur</li> <li>Programme Care certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe</li> </ul>	◆ ◆ ◆	71
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 83,5% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2020</li> </ul>	◆ ◆ ◆	95
Bureaux Italie	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 99,9% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2020</li> </ul>	◆ ◆ ◆	
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Politique achats responsables lancée sur périmètre français dès 2010 et totalement remise à jour en 2018</li> <li>Expérimentation lancée sur périmètre italien en 2019</li> <li>En 2020 : réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats</li> </ul>	◆ ◆	96
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, valeur immatérielle, etc.</li> <li>En 2020 : réalisation du Air Quality Challenge en partenariat avec EDF et Impulse Partner.</li> </ul>	◆ ◆ ◆	84
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019 : réalisation d'une étude de satisfaction des locataires en tertiaire bureaux (France + Italie).</li> </ul>	◆ ◆	100
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de nouveaux concepts de services : Poursuite du développement de Wellio: livraisons de Wellio Gobelins à Paris et Wellio Dante à Milan</li> <li>Application Covivio Immobilien en Allemagne</li> <li>Lancement de l'application MonBuilding sur les immeubles multilocataires de bureaux</li> </ul>	◆ ◆	102
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018.</li> </ul>	◆ ◆ ◆	86
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité...: Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille</li> <li>Création d'un Comité des parties prenantes - première actions en 2021</li> </ul>	◆ ◆	89
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018</li> <li>Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement</li> </ul>	◆ ◆ ◆	18

\* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (pages 4-5)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS		
Ville inclusive et durable	Intégration dans la ville durable	<b>Faire de chaque site un levier de biodiversité</b> 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet <b>R</b>		
		<b>Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité</b>  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%		
<b>SOCIAL</b> <b>AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPETENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITE, LEUR DIVERSITE, LEUR CAPACITE D'ADAPTATION POUR REpondre AUX DIFFERENTES MUTATIONS</b>					
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	<b>Développer le capital humain</b>   	Attirer, développer et retenir les talents Promouvoir la diversité et l'égalité Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans <b>R</b>		
		<b>Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE</b> 	Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> générées par nos salariés Faire de chaque salarié un acteur du développement durable Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe <b>R</b>		
		GOVERNANCE			
		<b>AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE</b>			
		Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Éthique	<b>Conduire une gouvernance performante</b>  	Optimiser la performance du Conseil d'Administration Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités 40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration
				<b>Promouvoir les valeurs éthiques</b> 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs
<b>Améliorer la connectivité des bâtiments</b> 	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles <b>R</b> Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (smart metering)				



◆ Challenge    ◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte    ◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	PAGES
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1km de zones d'intérêt</li> </ul>	◆ ◆ ◆	91
		<ul style="list-style-type: none"> <li>230 000m<sup>2</sup> de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin. Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine)</li> </ul>	◆ ◆ ◆	92
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>99,1% (en valeur) du patrimoine situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun : 100% Bureaux France core / 99,9% Bureaux Italie / 96,6% Hôtels Europe / 98,7% Résidentiel Allemagne (panel représentatif)</li> </ul>	◆ ◆ ◆	94
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>969 salariés (50,2% de femmes et 49,8% d'hommes) dont 92% en CDI. Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes</li> </ul>	◆ ◆ ◆	110
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 22 françaises, Italiennes et allemandes.</li> </ul>	◆ ◆ ◆	116
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020. Mise en place du télétravail dès 2018 - Généralisé depuis le début de la crise Covid</li> </ul>	◆ ◆ ◆	112
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2019 à l'échelle du Groupe</li> </ul>	◆ ◆	115
Groupe	2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe dès 2017 : 2,74 tCO<sub>2</sub>/salarié en 2019. Non actualisée en 2020 en raison de la crise sanitaire internationale et de ses impacts sur les déplacements et la vie au bureau.</li> </ul>	◆ ◆	119
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombreuses actions organisées en visio en 2020 : organisation de green meetings, semaine du développement durable</li> </ul>	◆ ◆	121
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... Dès 2021, les collaborateurs pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation afin de démultiplier les engagements du Groupe.</li> </ul>	◆ ◆	90
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans : 7 Administrateurs (soit 47%) ont une compétence/expertise en RSE</li> </ul>	◆ ◆ ◆	127
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financières (Notes encore en hausse en 2020)</li> </ul>	◆ ◆ ◆	126
		<ul style="list-style-type: none"> <li>40% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017</li> </ul>	◆ ◆ ◆	127
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017</li> </ul>	◆ ◆ ◆	127
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Ethique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. 100% des collaborateurs formés à ces principes</li> </ul>	◆ ◆ ◆	131
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etudes réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone...</li> </ul>	◆ ◆	89
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riverside à Toulouse, premier immeuble labellisé R2S en France. Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore. Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie</li> </ul>	◆ ◆	136
Groupe	2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaire core en gestion directe. En 2020 / 2021 : réalisation de 21 pilotes en France, 1 en Allemagne et 2 en Italie</li> </ul>	◆ ◆	136

® Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (pages 4-5)





# BÂTIMENT DURABLE



## 2

Plus que jamais, les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformations écologiques et numériques, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services.

Au-delà de ces enjeux qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée en 2018 chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation, à la fois en termes de charges locatives et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs.

Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés (p. 28) atteignant 1,6 Md€ à fin 2020 (1,2 Md€ en PdG), Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec le scénario 2 °C issu de l'Accord de Paris sur le climat de 2015, voire si possible 1,5 °C. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique a d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière en 2019 avec la réalisation d'un reporting dédié, présenté ci-après suivant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). En 2020 différents travaux sont venus compléter cette réflexion, notamment pour dimensionner ces impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (p. 72-74).

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE RELATIFS AU BÂTIMENT DURABLE (AU 31/12/2020)

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

**99%**

DE BUREAUX CORE  
VERTS EN FRANCE

**88,7%**

DE BUREAUX CORE  
VERTS EN ITALIE

**100%**

D'ACTIFS RÉSIDENTIELS ALLEMANDS  
CERTIFIÉS SUR L'EXPLOITATION

**72,5%**

D'HÔTELS VERTS  
EN EUROPE

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

**234** kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>

INTENSITÉ ÉNERGIE  
MOYENNE

**16,2** kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

INTENSITÉ CARBONE  
MOYENNE

**100%**

DES ACTIFS BÉNÉFICIENT  
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

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

**100%**

DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICIENT D'UN SUIVI  
ET DE CONTRÔLES SANTÉ ET SÉCURITÉ

**<2%**

D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR  
LA MONTÉE DES EAUX D'UN MÈTRE

## ALIGNEMENT AVEC LES RECOMMANDATIONS DE LA TCFD

### Gouvernance

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

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

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

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

### Gestion des risques

Covivio a réalisé en 2018 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2018. La présentation a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis et mis en place.

La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction,

permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats (p. 99).

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

### Indicateurs et Objectifs

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

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

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

#### RESIDENTIEL - Leipzig



## Stratégie

### Risques liés au climat

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

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

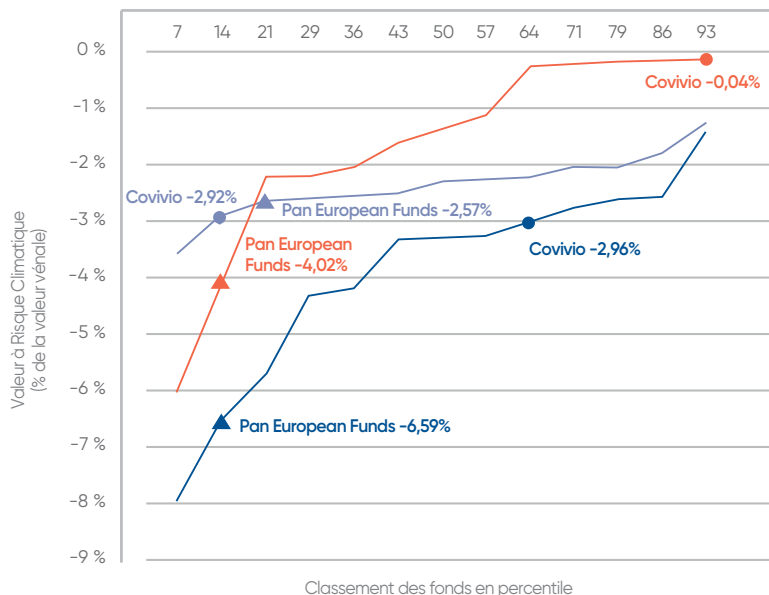
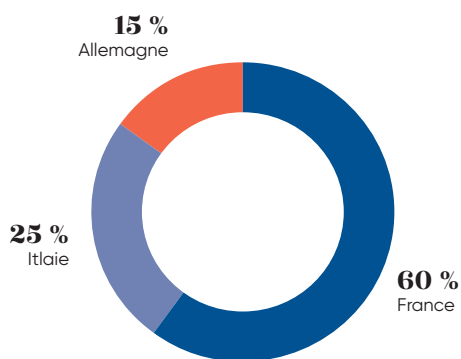
En décembre 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate-Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. Cet outil a été construit pour calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition en s'appuyant sur une série de modèles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

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

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

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

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



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



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

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



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

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





## Empreinte Carbone de l'activité

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

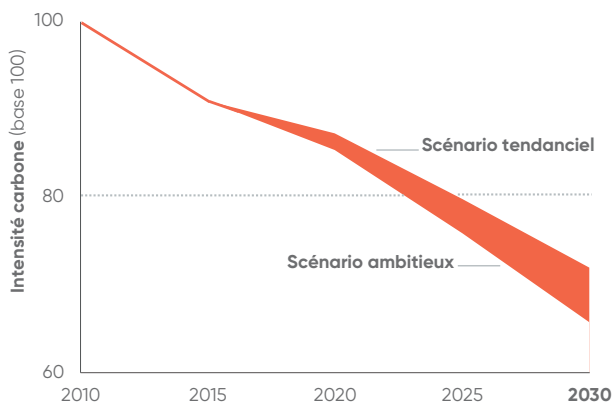
Les travaux réalisés avec le CSTB en 2017/2018 ont permis à Covivio de calculer sa trajectoire carbone pour l'ensemble de ses activités en Europe (Bureaux, Hôtels, Résidentiel). Les objectifs carbone de Covivio couvrent à la fois les immeubles neufs (développement), les travaux menés sur le parc existant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

Deux scénarii prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du groupe en la rapportant à un m<sup>2</sup> composite, tous pays/tous produits.

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

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

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



**Lionel Bertrand** –

Directeur Adjoint Énergie & Environnement – CSTB

“

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

”

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

La lutte contre l'obsolésence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition concernant la conception et la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées en termes de connectivité, de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (p. 29), le sujet « Obsolésence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur ; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien ; désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio anticipe l'évolution des réglementations et répond aux meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client, des besoins de celui-ci et du marché (p. 24). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement d'une économie plus circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (p. 68), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

### Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : N2 Batignolles à Paris, Symbiosis à Milan, ou encore Alexanderplatz à Berlin. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés.

#### Flexibility First !

En 2020, Covivio a demandé à Opinion Way de réaliser trois vagues d'études (en février, juillet et octobre 2020) auprès d'un échantillon représentatif des Français salariés et dirigeants du secteur privé dans des entreprises de 250 salariés, afin de définir les enjeux liés aux bureaux et aux espaces de travail pour les prochaines années. Publié sous le nom « Flexibility first ! » montre que les salariés et les dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau en tant qu'espace physique et destination collective. Les salariés expriment très fortement leur souhait de préserver la dimension sociale de l'espace de travail et renvoient ainsi à la hausse leur niveau d'exigence sur les sujets de flexibilité, mais aussi d'ambiance de travail, de mise à disposition d'espaces variés et adaptés à toutes les postures de travail. La flexibilité se place ainsi comme nouvelle priorité pour tous dans une logique immobilière où au fameux triptyque « localisation, localisation, localisation », vient s'ajouter le nouveau « flexibilité, flexibilité, flexibilité ».



● SYMBIOSIS - Milan

62%

DES SALARIÉS VOIENT DANS LA FLEXIBILITÉ UN LEVIER D'ACTION IMPORTANT POUR AMÉLIORER LEUR CADRE DE TRAVAIL

46%

DES SALARIÉS ATTENDENT LE DÉVELOPPEMENT DE SOLUTIONS ALTERNATIVES (COMME LE COWORKING) AUX ESPACES TRADITIONNELS

70%

DES DIRIGEANTS DÉCLARENT VOULOIR RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS POUR FAIRE BOUGER LEUR IMMOBILIER

Cette étude est publique sur le site de Covivio : [https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse\\_-sondage.pdf](https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse_-sondage.pdf)



**Olivier Estève** –  
Deputy CEO – Covivio

Le bureau devient un outil clé dans la politique RH des entreprises ; la situation liée au Covid-19 ne fait qu'accélérer ce phénomène, dans un environnement où les attentes du marché évoluent rapidement en faveur de davantage de flexibilité. Nous apportons des solutions flexibles et évolutives aux besoins de nos clients en termes d'immobilier et de services et renforçons dans le même temps l'attractivité de nos sites. Notre proposition de valeur va permettre d'incarner la culture de l'entreprise locataire en lui ouvrant toute notre expérience d'acteur détenant plus de 3 millions de m<sup>2</sup> d'immobilier en Europe.



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

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services afin de proposer des offres mixtes. Le groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés au travers d'ateliers de design thinking ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenants notamment sur le sujet des services.

Cette approche propre à Covivio est illustrée par de premiers exemples, comme l'immeuble Gobelins, à Paris 5e, actif de 4 500 m<sup>2</sup> restructuré après le départ d'Orange. Son occupant unique bénéficie d'un contrat de prestations de services de 58 mois et s'installera dans des espaces conçus lors d'ateliers dédiés où les équipes et le management ont pu exprimer la culture d'entreprise et les besoins spécifiques essentiels à leur activité (espaces, design, services...).



**Roxane Maillard** –

*Directrice de pôle développement tertiaire - Covivio*



Lauréat de « Réinventer Paris », Stream Building est un immeuble d'environ 16 000 m<sup>2</sup> en cours de construction au sein de la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17<sup>ème</sup>). Stream Building est un ensemble mixte tant au niveau des modes de travail que des usages et modes de vie qu'il propose. C'est une véritable plate-forme de services pour ses utilisateurs et les habitants du quartier. Notre volonté partagée avec l'agence PCA-Stream était de concevoir un bâtiment modulable, capable de s'adapter avec aisance et rapidité aux besoins futurs des occupants. Une surface d'environ 9 500 m<sup>2</sup>, dont 4 500 m<sup>2</sup> de proworking Wellio, sera réservée à une offre de bureaux et services, aux côtés d'un hôtel de 109 chambres et d'un espace événementiel en dernier étage disposant d'un roof-top, sans oublier la toiture terrasse sur laquelle un potager de 300 m<sup>2</sup> sera érigé à proximité de panneaux photovoltaïques. Le projet présente des qualités environnementales exemplaires : certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et labellisé BBCA et E+C-, il est également conçu suivant un mode constructif mixte alliant charpente bois et structure béton.



Par ailleurs, Covivio Immobilien a lancé en 2017 une offre de coliving. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en coliving proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc., Covivio Immobilien gère désormais 200 chambres sous la marque Covivio to Share.

### Renforcer la satisfaction des clients

Proximité et relation client personnalisée font partie de l'ADN de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients, et faire évoluer l'offre, les services et les processus du groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'action sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur une expérience simple et fluide ainsi que des espaces flexibles et personnalisés pour une expérience sans cesse renouvelée tout au long de la journée. Chacun des immeubles de bureau loués est ainsi pensé spécifiquement pour le bien-être de ses occupants,

Les enquêtes ont notamment été réalisées pour mesurer le niveau de satisfaction sur les thématiques suivantes : les services dans les immeubles ; la relation client ; la réactivité et la pertinence des solutions apportées ou encore les adaptations mises en œuvre dans le cadre de la crise sanitaire actuelle.

Ces enquêtes ont mis en avant des retours très positifs des clients (p. 100).



● STREAM - Paris

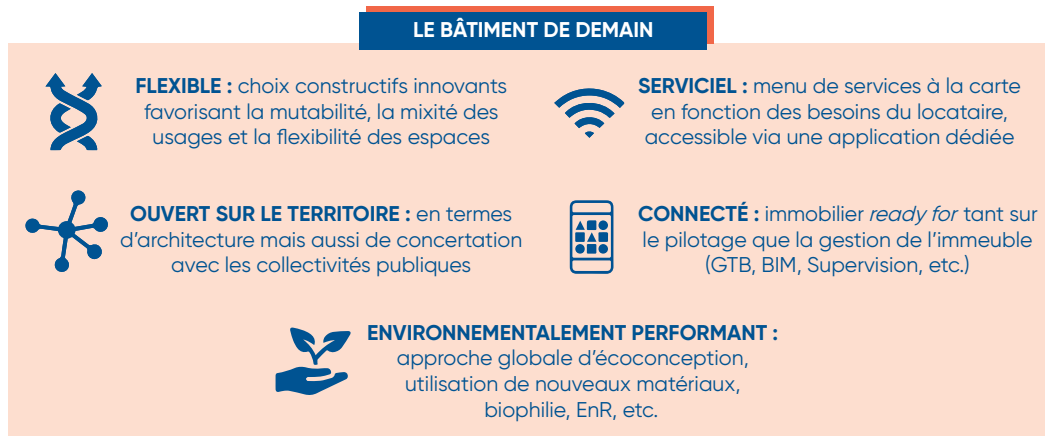
## Dépasser les standards de construction

Un certain nombre de locataires grands comptes estime que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, de nouveaux critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). Covivio intègre ces nouvelles attentes dans

les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (p. 53), ainsi qu'à des solutions innovantes qui dépassent les obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

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

### Le bâtiment de demain selon Covivio



Ces caractéristiques ont été définies en 2017 par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management. Une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain a été créée. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque c'est pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

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

### S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90 % du temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Conformément aux objectifs fixés dans le cadre de la Raison d'être de Covivio, tous les nouveaux projets de développement bureaux visent dès 2020 une labellisation en matière de bien-être.

Liste des projets en cours de certification :

- WELL : Montrouge – Flow (23 500 m<sup>2</sup>) et à Milan : Vitae (8 400 m<sup>2</sup>), Unione (4 200 m<sup>2</sup>) ainsi que Symbiosis D (18 600 m) qui bénéficie également du rating WELL Health & Safety ;

- Osmoz : Paris Jean Goujon (8 500 m<sup>2</sup>) et St-Ouen So Pop (30 000 m<sup>2</sup>) ;
- Fitwel : Art&Co (13 600 m<sup>2</sup>) et CB21 (68 000 m<sup>2</sup>).

Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte de l'humain lors de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment.



**Jacques Legrand** –

Directeur Ingénierie Immobilière – Covivio

“

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multi-locataires).

La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

”

## Accélérer la transition vers l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègrent les enjeux relatifs à l'économie circulaire comme autant d'éléments de mise en œuvre cohérente de sa politique RSE. Cette démarche a pour objectif <sup>(1)</sup> de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

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 des certifications environnementales visées. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio Immobilier, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Par exemple, dans le cadre du projet So Pop à Saint-Ouen, site libéré par Citroën, Covivio a organisé la démolition de cet immeuble de 20 000 m<sup>2</sup> en recourant à la blockchain pour la contractualisation du marché de travaux avant de lancer la construction de plus de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Par ailleurs, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (Cycle Up), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi et des structures locales (associations, startup, collectivités). Dans la phase de construction, il est prévu que 3 000 m<sup>2</sup> de faux plancher proviennent de la filière de l'économie circulaire ; soit 10 % du revêtement total.

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour tous ses développements certifiés en France, des objectifs en la matière sont fixés afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale. Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85 % dont 50 % de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant également les bonnes pratiques à adopter.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (p. 89) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'Intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Par ailleurs, Covivio a notamment réalisé une étude Cradle to Cradle (C2C) (site pilote : Motel One Porte Dorée). Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette étude a débouché sur 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. Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. Ces travaux ont ouvert la voie à l'étude menée avec le CSTB sur la trajectoire carbone des portefeuilles stratégiques de Covivio (p. 47).



**Nadège Oury –**

Chargée de mission – Alliance HQE-GBC France



En 2019 et 2020, le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, celui-ci ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) qui consiste à comptabiliser les flux matériels impliqués dans le fonctionnement du bâtiment en début et en fin de vie. Cette comptabilité permet de différencier, en début de vie du bâtiment, les flux d'entrée issus du réemploi, de la réutilisation, du recyclage de ceux extraits de matières premières. Idem en ce qui concerne les flux de sortie des éléments du bâtiment en fin de vie : la méthode comptabilise les flux qui seront réemployés, réutilisés, recyclés ou enfouis. Le MFA permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment, en s'appuyant sur les résultats ACV déjà calculés par E+C- et des indicateurs existants dans les FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) et PEP (Profil Environnemental Produit).



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

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie.

(1) [http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire\\_a361.html](http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html)



## Bâtiment durable

Obsolésence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales

À fin 2020, 78 % (en surface) des opérations de développement de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 8 opérations pour plus de 150 000 m<sup>2</sup>.

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, asset et property management, un cahier des charges BIM européen est rédigé afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie.

### Préparer la smart city de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie. Tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les smart buildings feront partie intégrante de smart grids pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en particulier FlexEner, en collaboration avec l'IFPEB <sup>(1)</sup>, RTE et Enedis, afin de préparer la smart city de demain.

En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette », lequel est le premier immeuble labellisé R2S (2018). R2S4Grids est un label orienté en faveur du pilotage de l'énergie et de l'effacement. Covivio s'est donné pour objectif d'obtenir un de ces labels sur plusieurs de ses sites en développement ou rénovation (R2S sur So Pop ou Jean Goujon, Wiredscore sur Alexanderplatz ou Flow par exemple), et sur 100 % de ses sites Wellio.



**Alfredo Ferrara** –

Responsable de projet Développement Italie – Covivio

“

Les immeubles développés et rénovés par Covivio sont conçus pour répondre aux demandes d'utilisateurs exigeants, notamment en matière de numérique et de connectivité.

Les locataires attendent des câblages adaptés à leurs activités et besoins, l'immeuble doit ainsi fournir tous les équipements à cet égard et ne pas limiter le locataire à un seul opérateur. Covivio offre les meilleurs standards en termes de connectivité des bâtiments afin de répondre aux attentes des occupants. Ainsi, en 2020, le site Wellio de Dante, ayant fait l'objet d'une rénovation complète, est devenu le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie, confortant ainsi la place de Covivio comme pionnier sur ces sujets.

”

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

● WELLIO DANTE -  
Milan

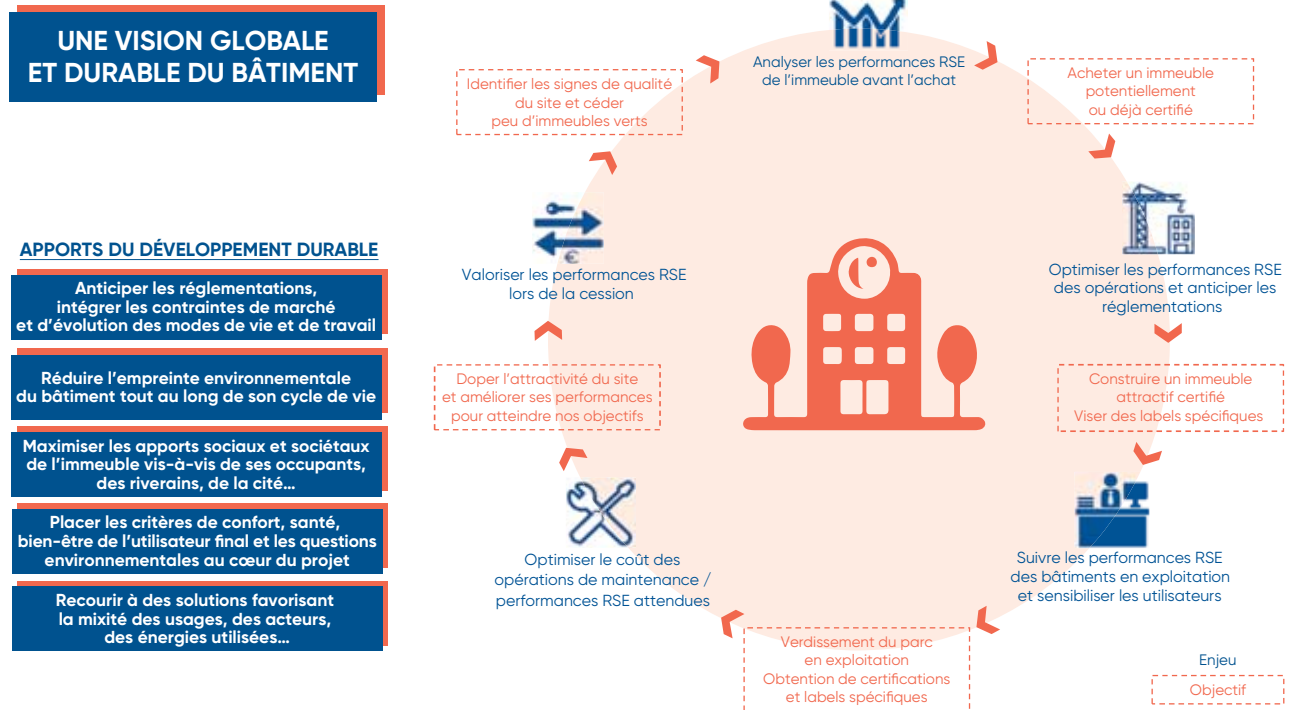


## Vers 100 % d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, qui concernait le Siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou LEED. De même, afin d'améliorer les performances de son parc déjà en exploitation, Covivio a recours aux certifications HQE Exploitation, BREEAM In-Use ou encore ISO 50 001 pour valoriser la qualité de son management de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, notamment pour le secteur hôtelier.

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels, comme Level(s), lancé en 2017 par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. Investisseur de dimension européenne, Covivio fait partie des quelques acteurs qui testent ce nouveau dispositif, basé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) et sur un langage commun. À fin 2020, ce label est encore au stade expérimental.

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



## Verdissement du parc au 31 décembre 2020

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

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100 % d'actifs Core verts d'ici fin 2025, faisant suite aux objectifs 2010-2020 propres à chaque activité (88,1 % au 31/12/2020 vs 83,9 % fin 2019) :

- 100 % du portefeuille Bureaux France d'ici fin 2020 : à fin 2020 : 99 % ;
- 100 % du portefeuille Résidentiel Allemagne : depuis 2019 ;
- 66 % du portefeuille Hôtels d'ici fin 2020 : à fin 2020 : 72,5 % ;
- 80 % du portefeuille Bureaux Italie d'ici fin 2022 : à fin 2020 : 88,7 % ;
- 100 % du portefeuille Bureaux Allemagne d'ici fin 2025 : à fin 2020 : 36,4 %.

En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont connues de la chaîne d'acteurs du secteur : constructeur, conseils, foncière, locataire, banquier, actionnaire. Néanmoins, le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (p. 72-74).

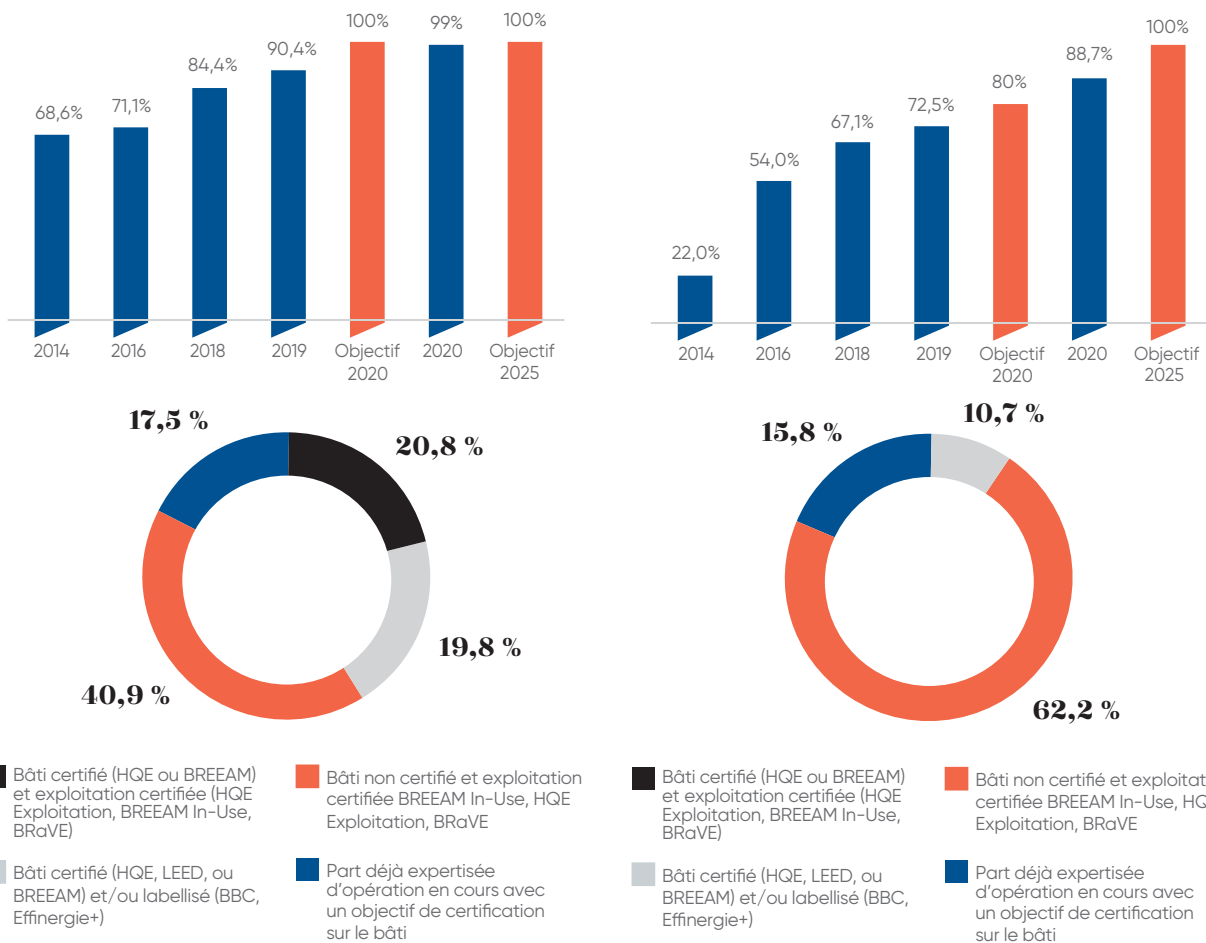
En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard d'une problématique spécifique : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBKA (p. 61) ; biodiversité avec BiodiverCity (p. 91) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (p. 50) ; bien-être et santé avec Well, Fitwel ou OsmoZ ; etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

## Évolution des taux de verdissement des différents portefeuilles

L'indicateur de verdissement est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et managers concernés.

### Bureaux

#### ■ Part des immeubles verts et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31 décembre 2020)



Le portefeuille de 15 immeubles de bureaux allemands intégré cette année atteint déjà un taux de verdissement de 36,4 % en raison de la présence de deux actifs certifiés DGNB ou LEED sur leur bâti et de 3 projets de développement en cours visant une telle certification. Un plan d'action spécifique va être défini afin de certifier l'ensemble de ce portefeuille d'ici 2025, conformément à l'objectif du groupe.

L'objectif de 100 % sur le périmètre Bureaux France n'a pas pu être totalement atteint en fin d'année en raison des difficultés rencontrées cette année sur la certification de deux actifs du portefeuille, ceux-ci devraient pouvoir être audités courant 2021.

#### Engager les parties prenantes sur le chantier : la charte chantier « propre » ou « à faibles nuisances »

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes sur un chantier au moyen d'une relation partenariale forte et 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 (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Il établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (a minima) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC), etc.

ZEUGHAUS -  
Hambourg



### Résidentiel Allemagne

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



**Rainer Langenhorst –**

Directeur Technique Allemagne – Covivio

“

Faisant suite à la certification HQE Exploitation obtenue dès 2019, la deuxième étape du processus a été lancée en 2020 avec l'audit d'environ 500 nouveaux sites. Ceci a donné lieu à la livraison d'un nouveau rapport d'audit qui a rappelé la qualité du management du portefeuille résidentiel et permis d'identifier de nouveaux axes de progrès dans une logique d'amélioration continue. En 2020, Covivio Immobilien a mis en œuvre les premières recommandations de Cerway, notamment en modifiant ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour intégrer davantage d'aspects durables et pour recourir à des produits plus efficaces en ressources.

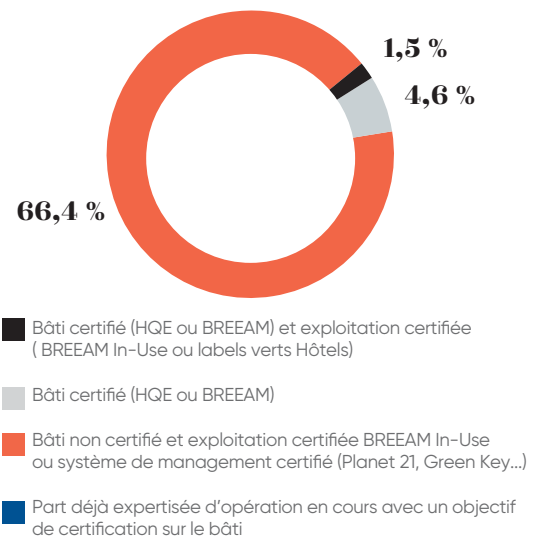
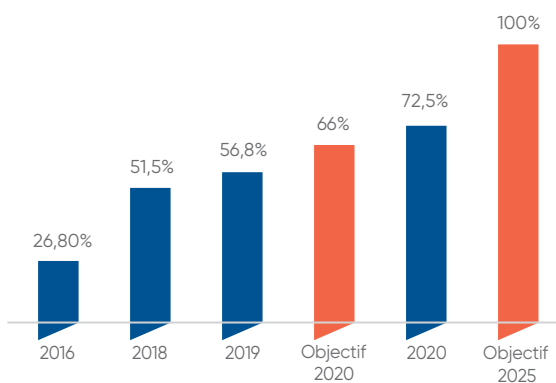
”

Par ailleurs, Covivio Immobilien expérimente la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet consiste au développement de 106 logements répartis sur quatre nouveaux immeubles en R+2/3 dans une zone résidentielle où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. À ce stade le projet vise un statut « Exceptionnel » et devrait être livré fin 2021.



### Hôtels en Europe

■ Part des immeubles verts et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31 décembre 2020)



Le verdissement du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement environnemental des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. La plupart a mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG, ou recourent à des labels

spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, Green Hotel) et du loisir (Green Globe). Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de verdissement des actifs de Covivio, il est à noter que 27 % des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.



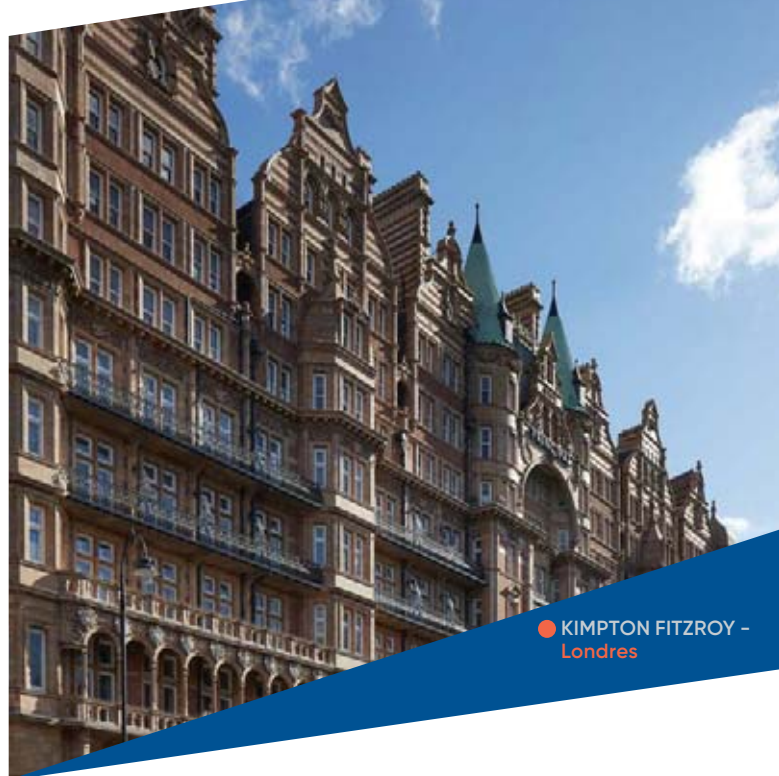
Gwenaëlle Pouy –

Head of Development Hotels – Covivio

“

Au terme d'une démarche qui aura duré environ une année, Covivio Hotels a obtenu fin 2020 la certification BREEAM In-Use pour ses 12 hôtels acquis en 2019 au Royaume-Uni (soit 2 228 chambres), caractérisant ainsi la bonne performance environnementale de ces hôtels 4 et 5 étoiles exploités par IHG. Les différentes évaluations réalisées ont en effet reçu une note moyenne de 56 % sur le volet bâtiment et de 61 % sur le volet exploitation / maintenance, soit le niveau « Very Good » dans les deux cas. Ces très bons résultats s'expliquent à la fois par l'implication forte des équipes techniques d'IHG ainsi que par la qualité du bâti et de la gestion technique des immeubles, laquelle répond à des standards internes élevés.

”

KIMPTON FITZROY –  
Londres

Les détails des différents projets de développement en cours de Covivio sont accessibles sur le site [Covivio.eu/fr](https://www.covivio.eu/fr) à la rubrique Projets.

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

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

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

HQE	Niveau	Bon	Très Bon	Excellent	Exceptionnel	TOTAL
Construction 543 807 m <sup>2</sup>		2	6	20	6	34
Exploitation 103 951 m <sup>2</sup>	Nombre d'actifs	-	1	2	-	3
BREEAM	Niveau	Pass	Good	Very Good	Excellent	Total
Construction 566 924 m <sup>2</sup>		5	9	12	6	32*
Exploitation 1 188 060 m <sup>2</sup>	Nombre d'actifs	14	58	18	3	93
* Dont 17 actifs également certifiés HQE pour leur bâti.						
LEED	Niveau	Certified	Silver	Gold	Platinum	TOTAL
Construction 214 301 m <sup>2</sup>	Nombre d'actifs	-	2	5	8	15

## MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION (ÉNERGIE, DÉCHETS, CERTIFICATIONS)

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018 a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Elles se croisent sur ces points avec des défis environnementaux plus larges qui concernent également la ville et les territoires.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et souvent développeur de ses propres immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100 % des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec effinerjie+, E+C- ou encore ISO 50001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. En contrepartie, des coûts sont générés pour l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires

de property et facility management et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement). Néanmoins, leurs démarches restent vertueuses puisque les prix des énergies et de l'eau sont appelés à continuer à augmenter. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour suivre et faire progresser la performance RSE de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien sûr d'amélioration des performances environnementales des immeubles.

### Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (P. 58), carbone (p. 61), eau (p. 64), déchets (p. 66), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

#### Une politique de travaux volontariste

À l'occasion de travaux réalisés dans les immeubles (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...), les solutions retenues participent de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du portefeuille.

Par exemple, sur le portefeuille de bureaux directement gérés par Covivio en Italie, les montants suivants ont été engagés pour mener des travaux de rénovation et de maintenance :

Isolation thermique (murs et façades)	Fenêtres	GTB	Pompes à chaleur/CVC	Traitement de l'air	Panneaux photovoltaïques
43 K€	1 333 K€	93 K€	571 K€	230 K€	99 K€

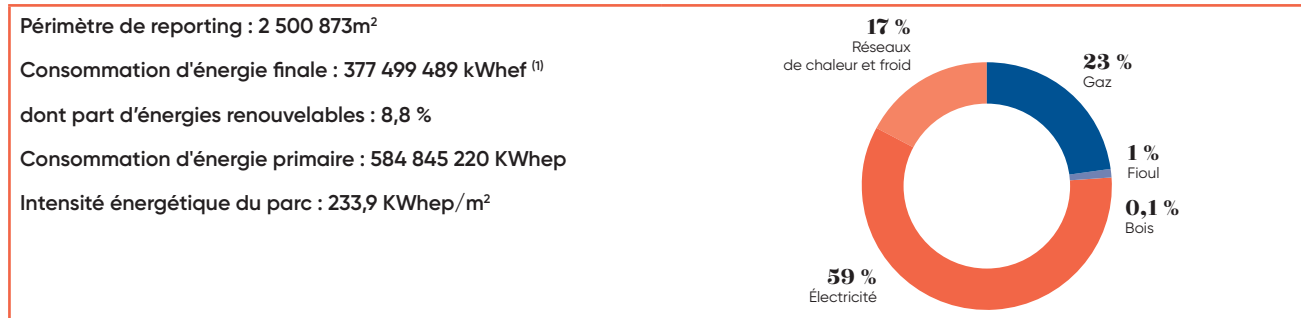
En France, les dépenses d'opérations liées à l'efficacité énergétique s'élèvent cette année à plus d'1,8 M€. Compte tenu du volume d'actifs résidentiels détenus en Allemagne, les programmes de rénovation énergétique des bâtiments sont étalés sur plusieurs années en ligne avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et de d'émissions de gaz à effet de serre du groupe. En 2020, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 15 M€. Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtre à double ou triple vitrage, ou encore à l'isolation de

façades ou de toitures et bien sûr le passage au LED dans les parties communes. Par ailleurs, les équipes allemandes font systématiquement le choix de se raccorder au réseau de chaud urbain dès que les conditions le permettent, ceci fait partie des priorités identifiées l'année dernière (368 immeubles concernés en 2020 pour un coût total de 2,8 M€) et est inclus dans les plans de rénovation pour les années à venir. Quand le recours au chaud urbain n'est pas techniquement faisable, les équipes optent pour des chaudières modernes moins consommatrices d'énergie (réduction de 15 % de la capacité des équipements installés grâce à une performance accrue).

## Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, est actualisée chaque année. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétiques et carbone sur son portefeuille (p. 34-39).

### ■ Principaux indicateurs à l'échelle du groupe



(1) En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (2 746 046m<sup>2</sup>), la consommation d'énergie s'élèverait à 499 600 388 kWh<sup>(1)</sup>, soit une intensité énergie de 182 kWh/m<sup>2</sup> (p. 144-145).

## Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

En France, après 10 ans d'attente, le décret dit « tertiaire » a été publié en juillet 2019, dans la mouvance de la loi ELAN <sup>(1)</sup>. Le décret tertiaire impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050. Ce décret a été complété par l'arrêté dit « méthode », du 10 avril 2020 et l'arrêté « valeurs absolues », du 24 novembre 2020, publié le 17 janvier 2021, qui définit, à horizon 2030, les seuils de consommations d'énergie finale (par typologie d'immeubles, zones géographiques...), lesquels pourront être visés alternativement à l'objectif de - 40 %. Covivio a anticipé ces mesures et, notamment via les Comités annexes environnementales, partage avec ces locataires autour de la mise en œuvre de ces nouvelles obligations. En outre, fin 2020/début 2021, une lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif. Ce dernier sera complété par l'obligation de renseigner annuellement ses consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité, entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives).

Pour continuer à progresser, le groupe a commencé en 2019 à se doter d'une plateforme de supervision, PowerBat de Delta Dore, qui permet de recueillir des données de consommation en temps réel. Leur analyse sera effectuée avec l'aide d'un energy manager unique dans un premier temps pour le portefeuille objet de la première phase de déploiement : un site pilote en Allemagne (bureaux de Covivio à Berlin), deux en Italie (deux premiers bâtiments livrés dans le cadre de l'opération Symbiosis), ainsi que les 19 immeubles gérés directement par les équipes property management de Covivio en France. Par ailleurs, en anticipation des futures réglementations allemandes pour le secteur résidentiel, qui devraient imposer au propriétaire de communiquer à tous ses locataires les consommations énergétiques de son logement, Covivio Immobilier travaille à l'automatisation de la remontée des données et a lancé une opération pilote de smart metering auprès d'une entreprise spécialiste allemande sur un immeuble résidentiel à Hambourg.

En France, deux premiers contrats de performance énergétique (CPE) ont été signés sur deux actifs emblématiques, qui contribuent à apporter des solutions innovantes et concrètes pour mobiliser la chaîne d'acteurs afin d'atteindre les objectifs pluriannuels que le groupe s'est fixés.



**Olivier Ruton** –

Responsable Pôle Bureaux Ingénierie immobilière – Covivio

“

Dans le cadre de notre projet CB2021, les espaces intérieurs ont été entièrement repensés avec l'aide du cabinet Saguez. Le programme de travaux (2019-2021) prévoit la rénovation du socle serviciel de la tour afin de faire bénéficier les occupants d'un service Premium jusqu'aux jardins intérieurs totalement recréés ; le projet vise par ailleurs les labels WiredScore et Fitwel. La gestion de l'énergie occupe une place centrale : au-delà de la généralisation du recours aux LED, la modernisation des ascenseurs a permis d'installer un modèle à récupération d'énergie permettant un gain électrique de 30 % et également de restituer l'énergie produite pour alimenter les parties communes. Enfin, la mise en œuvre du projet de supervision et le Contrat de Performance Énergétique ont contribué à la poursuite de la baisse des dépenses (par rapport à l'année de référence et après correction climatique : - 26 % en 2019 et - 15 % en 2020).

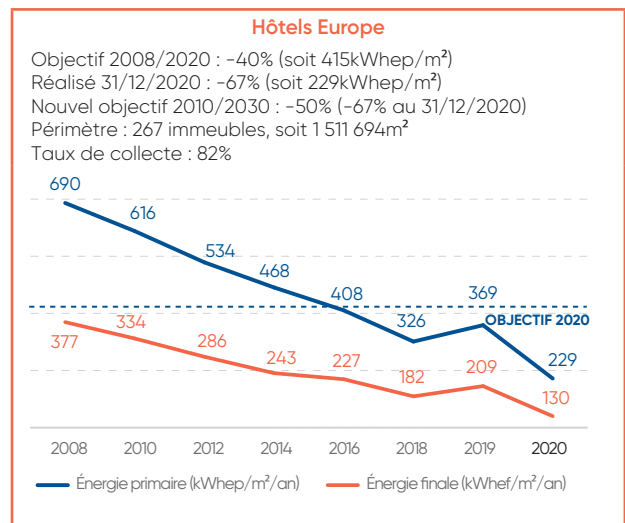
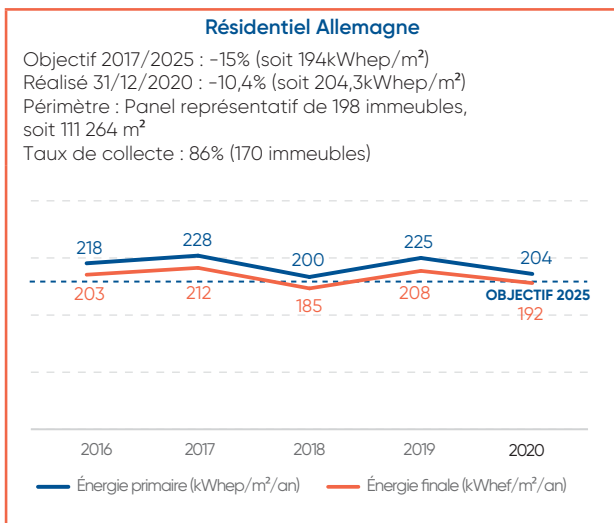
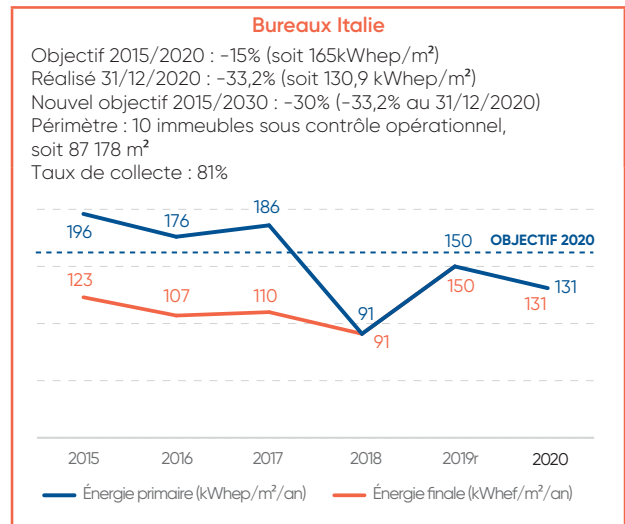
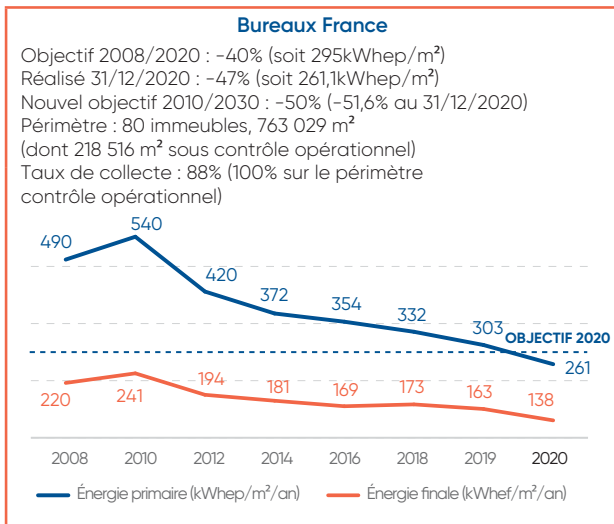
”

(1) La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN ».

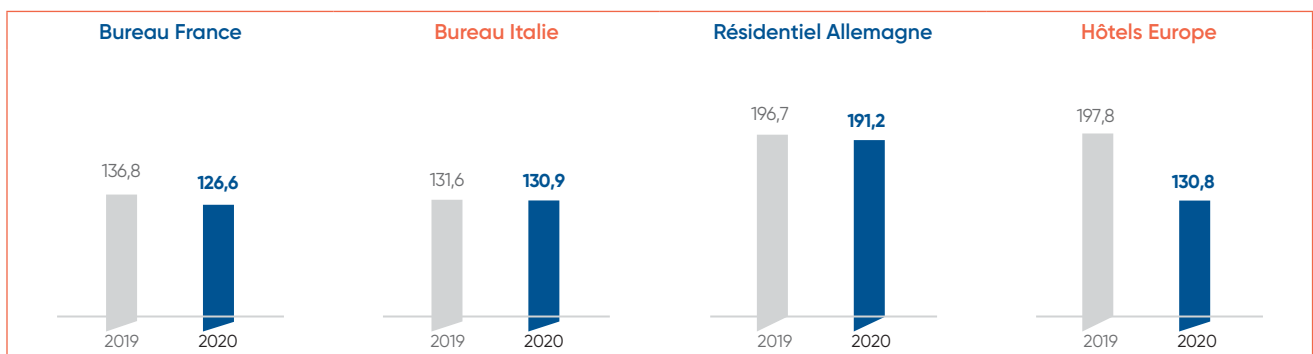
En Italie, Covivio a mandaté Politecnico di Milano pour conduire un audit énergétique poussé du portefeuille, s'appuyant sur des visites de sites et une revue des différents équipements énergétiques. Le rapport d'audit des 6 premiers actifs représentatifs sélectionnés a fait état de l'efficacité énergétique de chaque site et permis de faire ressortir des pistes d'amélioration, qui pourront ainsi être incluses aux plans de travaux. Au total, 54 % du portefeuille core a fait l'objet d'un audit énergétique et un energy manager interne est responsable de réduire et rationaliser les consommations d'énergie du portefeuille sous gestion directe.

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

La consommation d'énergie montre un fléchissement en 2020, sur les quatre portefeuilles. Pour les bureaux français, italiens ainsi que pour les hôtels, cette baisse est corrélée à l'évolution de l'occupation de fait des mesures sanitaires adoptées en raison de la crise pandémique. S'agissant du portefeuille résidentiel en Allemagne, les consommations reviennent au niveau de 2018, sous l'effet conjugué de mesures de gestion issues de la certification HQE Exploitation et du programme de travaux pluriannuels.



■ Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh/m²)





## Bâtiment durable

Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)

### Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et leur transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (Energieausweis en Allemagne, Attestato di Prestazione Energetica en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

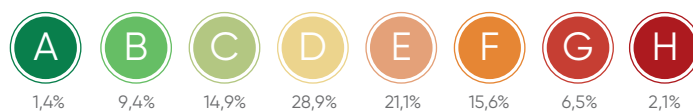
#### Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France :	99,7 % en valeur/99,3 % en surface
Bureaux Italie :	99,8 % en valeur/99,5 % en surface
Résidentiel Allemagne :	94,8 % en valeur/95,7 % en surface
Hôtels France :	87,9 % en valeur/87,3 % en surface

#### Focus sur les Energieausweis du portefeuille résidentiel allemand

Au 31 décembre 2020, 37 537 logements avaient fait l'objet d'un Energieausweis (diagnostic de performance énergétique) et bénéficiaient au total des notes suivantes :

#### ■ Part des logements par note obtenue au DPE (en nombre de logements)



En définitive, un peu plus de 55 % des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont obtenu une note allant de A+ à D.



## Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont inhérentes aux consommations d'énergie dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données présentées page 47 portent sur l'ensemble de leur cycle de vie. Leurs variations tiennent compte du mix énergétique et des coefficients de conversion attribués à chaque énergie. En se fixant des objectifs ambitieux et cohérents avec la stratégie du groupe, réitérés dans le cadre de sa Raison d'Être, Covivio entend maintenir son activité dans une trajectoire maximale de 2 °C (p. 4-5) et dans la mesure du possible de se rapprocher de 1,5 °C. Pour y parvenir, après avoir calculé sa trajectoire carbone en 2017/2018, Covivio a mis au point deux outils en 2020, à nouveau en coordination avec le CSTB : cf. p. 47 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB ».

Par ailleurs, Covivio participe à différents groupes de travail, en particulier :

- le Hub de prescripteurs bas carbone piloté par l'IFPEB <sup>(1)</sup>, avec le soutien de Carbone 4, en mutualisant des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Deux outils sont déjà accessibles aux participants de la plateforme :
  - une base d'analyse de l'observatoire E+C- : comment sont réalisés les bâtiments performants aujourd'hui ?
  - un outil d'analyse des matériaux : quels matériaux choisir pour baisser l'empreinte carbone tout en limitant le surcoût ?
- le Hub des prescripteurs bas carbone a notamment lancé en 2020 l'Appel à innovation béton bas carbone afin de faire un état des lieux de la filière et dresser un panorama des solutions innovantes afin de diminuer l'impact carbone des bâtiments ; cela peut concerner le produit béton en lui-même, les processus de construction, sur les services d'accompagnement, ou tout autre domaine permettant de réduire les émissions de carbone liées au béton ;
- la plateforme Sekoya, lancée par Eiffage et Impulse Partners, qui regroupe des acteurs comme Gerflor, GRDF, Legrand, Saint-Gobain, Vicat, l'USH et le CSTB. Cette plateforme carbone & climat, dédiée aux matériaux et procédés bas carbone, a

permis à Covivio d'identifier de nouveaux fournisseurs, comme Circouleur, dont la peinture est préparée à 70 % à partir de restes et invendus, ce qui permet de réduire l'empreinte carbone d'opérations de Covivio, ainsi que les COV dégagés à l'ouverture des pots issus du recyclage.



### Vincent Floquet –

Responsable Technique - Covivio Développement



Dans le cadre du projet So Pop, nous valorisons le recyclage de la peinture acrylique. Les restes et invendus, soit 28 millions de litres de peinture, étaient envoyés à l'incinération chaque année, soit près de 150 000 tonnes de CO2 pouvant être évitées. Utiliser les peintures de Circouleur revient à diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste.

Par ailleurs, il faut souligner l'impact positif sur les COV et la qualité de l'air intérieur : une peinture déjà ouverte a perdu une bonne partie de sa nocivité. Alors que la classe A+ requiert moins de 1 000 microgrammes/m3, ces produits en émettent moins de 30.

Enfin, le tri est effectué par des personnes en réinsertion professionnelle, dans une démarche d'Économie Sociale et Solidaire.



## Principaux indicateurs à l'échelle du groupe

Périmètre de reporting : 2 500 837 m<sup>2</sup>

Émissions totales de GES : 40 500 teqCO<sub>2</sub> <sup>(1)</sup>

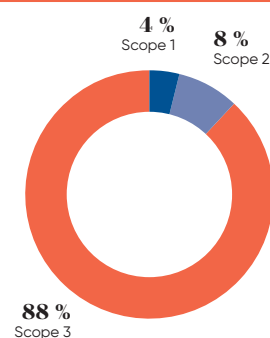
Dont émissions du périmètre corporate : 541 teqCO<sub>2</sub>

Scope 1 : 1 762 teqCO<sub>2</sub>

Scope 2 : 3 144 teqCO<sub>2</sub>

Scope 3 <sup>(2)</sup> : 35 594 teqCO<sub>2</sub>

Intensité carbone du parc : 16,2 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



En décomposant l'intensité de 16,2kgeqCO<sub>2</sub> par type de GES on obtient: CO<sub>2</sub>=14,68; CH<sub>4</sub>=1,289; NO<sub>2</sub>=0,086; HFC=0,001; PFC=0; SF<sub>6</sub>=0,003; NF<sub>3</sub>=0; Autres GES=0,136;

(1) En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (2 746 046 m<sup>2</sup>), les émissions totales de GES s'élèveraient à 71 154 teqCO<sub>2</sub>, soit une intensité carbone de 25,9 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

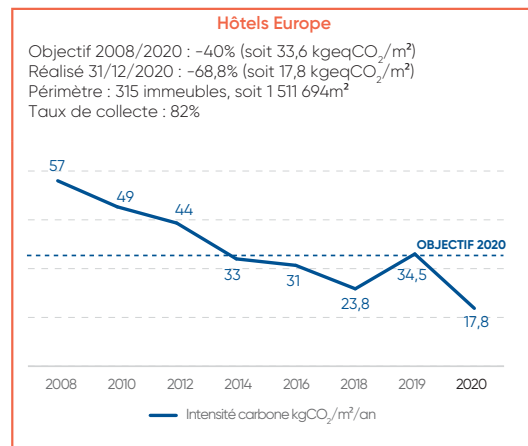
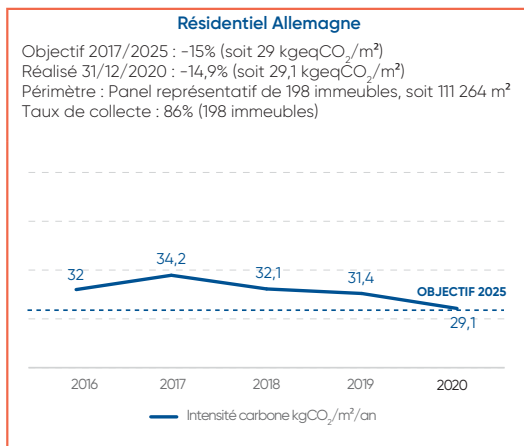
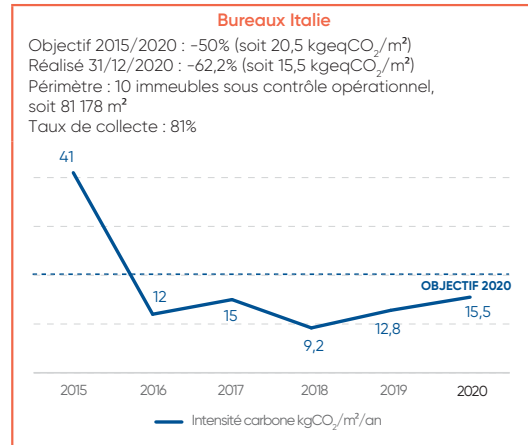
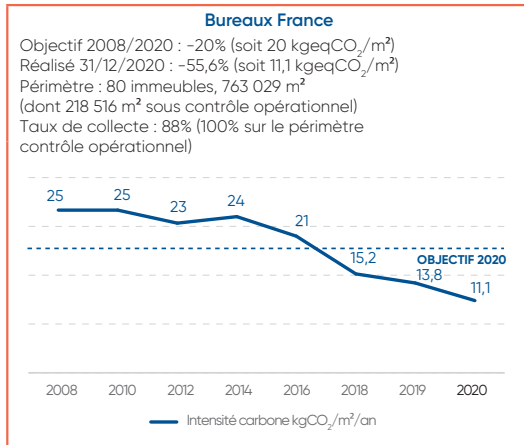
(2) Le scope 3 porte ici exclusivement sur les émissions liées aux consommations énergétiques issues du reporting environnemental (périmètre non opérationnel), et n'inclut pas les opérations de maintenance/construction/rénovation qui sont intégrées dans la trajectoire carbone de Covivio (p. 47). En réintégrant les émissions liées à la construction et à l'amont, le scope 3 représente alors 98% des émissions totales du Groupe.

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

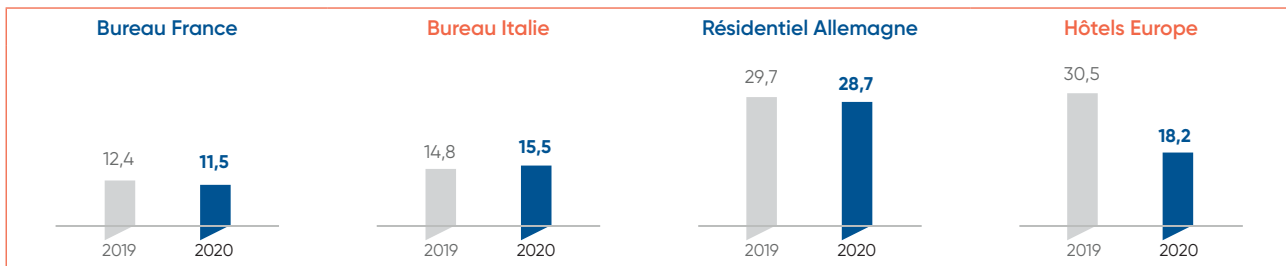
### Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommation énergétique collectées sur les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (p. 140). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (p. 58).

Sur les portefeuilles Bureaux France et Résidentiel allemand on observe des réductions assez proportionnelles à celles constatées sur les consommations d'énergie. S'agissant des hôtels, certains ont été fermés pendant la période de confinement, notamment des établissements dont le mix énergétique est peu favorable et qui y avaient dégradé les résultats de l'année 2019. Cette situation, ajoutée à la baisse de consommation d'énergie inhérente à la réduction de l'activité économique, explique la très forte baisse constatée en 2020. En Italie, le nombre croissant de nouveaux développements recourant à des réseaux de chaud (moins favorable que l'électricité verte) explique la légère dégradation du mix énergétique, ainsi que le léger rebond concernant les émissions de gaz à effet de serre en 2020.



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





## Recourir à des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents pays où Covivio exerce et sur ses différents projets, le recours aux énergies renouvelables est étudié avec attention, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire.

Le choix de souscrire un contrat d'énergie verte est fait en lien avec les locataires, sur un certain nombre d'actifs du groupe, notamment en France pour la Tour CB21, à La Défense, ou encore en Italie, où Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de ses actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015.

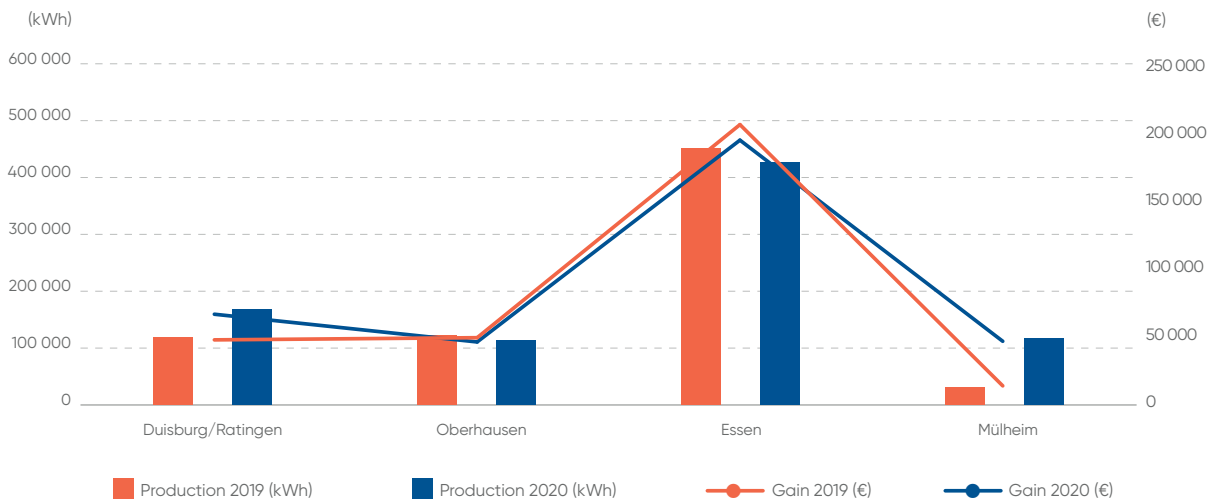
Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie

est également largement répandu, comme le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments en chaleur et en froid à partir d'une énergie 100 % renouvelable : la thalasso-thermie ou l'énergie thermique des mers.

### La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €/m<sup>2</sup>, amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. 22 nouveaux équipements ont été installés en 2019, principalement à Mülheim. Au total, 910 220 kWh ont été générés cette année, soit une hausse de plus de 10 % par rapport à 2019.

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



Les équipes techniques de Covivio examinent systématiquement toutes les solutions possibles, en particulier les réseaux de chaleur et de froid. Depuis 2014, Covivio Immobilier a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution est particulièrement viable dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Mülheim, au sein desquelles Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions, à l'instar des Tours Garibaldi en 2010, qui ont été équipées de 804 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture.

## Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel - Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas). Toutes ces études sont transmises au programme HQE Performance, contribuant à la construction d'une base de données qui a notamment favorisé l'éclosion du label BBKA (Bâtiment Bas Carbone).

Suite au test HQE Performance-ACV Rénovation réalisé en 2017 afin de calculer les impacts liés à la rénovation des bâtiments, l'Alliance HQE-GBC coordonne en France un programme organisé sous l'égide du World GBC visant à identifier une méthode pour augmenter la performance des bâtiments existants sur l'ensemble du cycle de vie et mettre en évidence des leviers efficaces pour la réduction des émissions de carbone. C'est le projet NZC Rénovation, qui a pour objet d'identifier les meilleurs leviers de réduction des émissions de carbone dans les bâtiments existants. L'un des 7 immeubles pilotes de cette opération est l'actif « Jean Goujon », propriété de Covivio. Ce projet s'achèvera avec la publication d'un rapport et des communications destinées à permettre à un plus large public européen de s'en approprier les enseignements.

Pour capitaliser sur ces expériences et continuer à progresser dans l'analyse des performances de ses immeubles, Covivio a fait réaliser par le CSTB en 2020 un cahier des charges ACV utilisable dans différents pays européens et pour ses trois activités : bureau, résidentiel et hôtel. Ce document permettra à Covivio de faciliter la comparabilité des résultats et de ses immeubles, et d'assurer le suivi de sa trajectoire carbone 2030. Il permettra également de fiabiliser les ACV Express (p. 47 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB »).

## Transition eau

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc doté depuis 10 ans d'un reporting en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc. Cette consommation d'eau est principalement réalisée par les locataires et pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, et le cas échéant par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ses volets, des mesures sont adoptées, qui visent à davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

Principaux indicateurs à l'échelle du groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés aux pages 144-147.

<b>Périmètre de reporting :</b>	<b>2 411 646 m<sup>2</sup></b>
<b>Consommation totale d'eau :</b>	<b>1 831 615 m<sup>3</sup></b>
<b>Intensité eau du parc :</b>	<b>0,76 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>

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

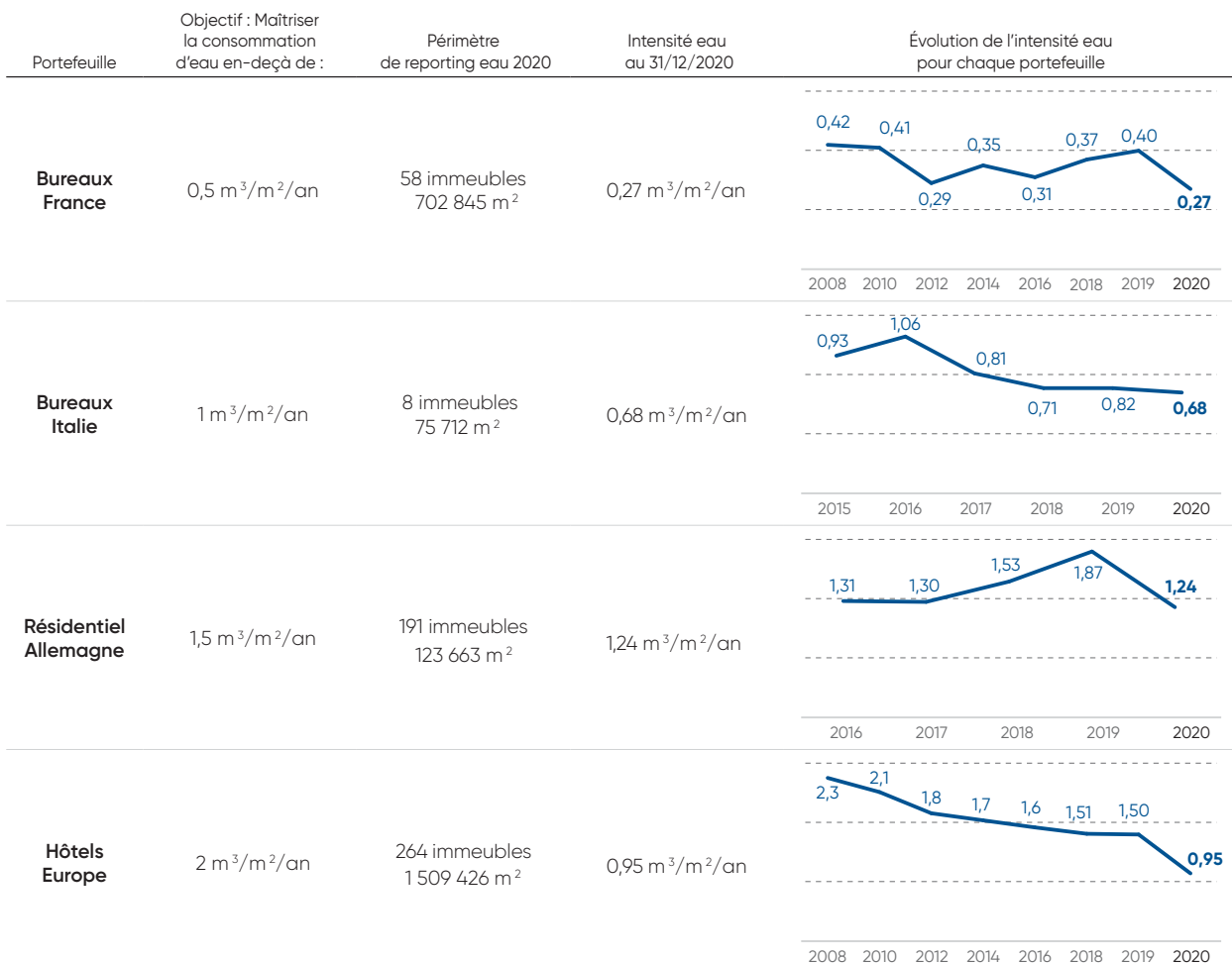
Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le patrimoine de Covivio, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau (mousseurs, réservoirs de WC 3 litres/6 litres...), et à un suivi attentif des consommations. Les opérations nouvelles développées par Covivio recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu de participer à la reconstitution des nappes phréatiques. Considérant que les niveaux d'intensité d'eau tendent vers un seuil minimal, Covivio a opté pour cet indicateur de ne pas recourir à un objectif financier, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an).

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (p. 50).

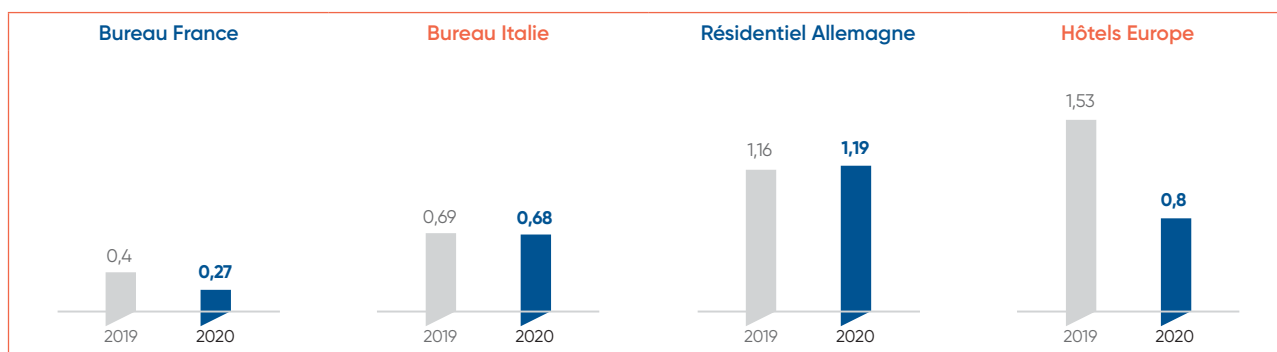
D'après la cartographie Aqueduct du WRI, respectivement 19 % et 8 % du portefeuille en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique, soit 31 % et 11 % de la consommation d'eau (SASB IF-RE140a)

En 2020, les consommations d'eau baissent significativement sur l'ensemble des portefeuilles, sous l'effet d'une baisse de l'utilisation des immeubles liée à la crise Covid. En Italie, cette réduction est moins sensible dans la mesure où le taux d'occupation a augmenté pour certains immeubles qui avaient des surfaces vacantes.

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



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



**Transformer l'eau grise en énergie : le cas de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes**

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. Compte tenu des hautes performances environnementales visées sur cet hôtel et de l'importance des consommations d'eau liées à l'activité hôtelière, cette technologie présente d'importants avantages. Cette pompe à chaleur couvre 100 % de la production d'eau chaude sanitaire et permet de valoriser la chaleur contenue dans les eaux usées. En règle générale, la mise en place de ce système permet une diminution de 40 % des consommations énergétiques par rapport à un système sans récupération, diminuant ainsi les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation du bâtiment. Cet hôtel fait partie des actifs pilotes qui expérimentent le cahier des charges ACV Européen (p. 22).

MEININGER - Paris



## Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucune donnée. Les données disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100 % de collecte sélective en 2019 et 2020).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15 % entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées

de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (p. 144-147). Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application des chartes chantier à faible nuisance mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

En 2018, Covivio Immobilien a eu recours au service de waste manager pour plusieurs de ses immeubles, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (p. 50) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire.

### ■ Résumé du reporting environnemental consolidé d'un chantier

ORLY BELAIA					
Surface Bureaux ( $m^2SDP$ )	23 342m <sup>2</sup>				
Énergie consommée	740 MWh				
	dont 435 MWh d'électricité				
Eau	3 543,1 m <sup>3</sup>				
	dont 1 870m <sup>3</sup> liés à la base vie				
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	80,4 % (510 t)	14,2 % (90 t)	5,4 % (34 t)	-	634 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	100 % (20,7 t)	-	-	-	20,7 tonnes
Déchets inertes	80,4 % (39 t)	13 % (6,3 t)	6,3 % (3,1 t)	-	48,4 tonnes
Déchets bois	100 % (46,6 t)	-	-	-	46,6 tonnes
Déchets carton	100 % (6,3 t)	-	-	-	6,3 tonnes
<b>TOTAL DÉCHETS NON DANGEREUX</b>	<b>82 % (622,6 T)</b>	<b>13 % (96,3 T)</b>	<b>5 % (37,1 T)</b>	<b>-</b>	<b>756 TONNES</b>
Déchets dangereux					0,18 tonne

## SÛRETÉ/SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE/CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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

La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et n'hésite pas à en faire la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort/santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme Accor qui a lancé avec Bureau Veritas le label « Allsafe » (1) pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. À fin 2020, plus de 60 % des actifs Accor détenus par Covivio bénéficiaient de ce label.



**Charles de Menthiere** –

VP Asset Management Southern Europe – AccorInvest

“

En raison de la pandémie de Covid-19 et pour assurer encore davantage la sécurité des clients, des collaborateurs et des établissements, Accor, en collaboration avec Bureau Veritas a renforcé ses normes déjà élevées d'hygiène et de propreté en créant le label de propreté et de prévention ALLSAFE. Ce label, approuvé par Bureau Veritas, un leader mondial de l'inspection en matière d'hygiène et de propreté, intègre les normes de nettoyage et les protocoles opérationnels les plus rigoureux du monde de l'hospitalité.

À la réouverture de nos établissements, chaque hôtel du Groupe AccorInvest opéré sous enseigne Accor, devra appliquer ces protocoles et sera audité par des auditeurs de Bureau Veritas pour recevoir ce label, garantissant ainsi le respect des normes de propreté ALLSAFE.

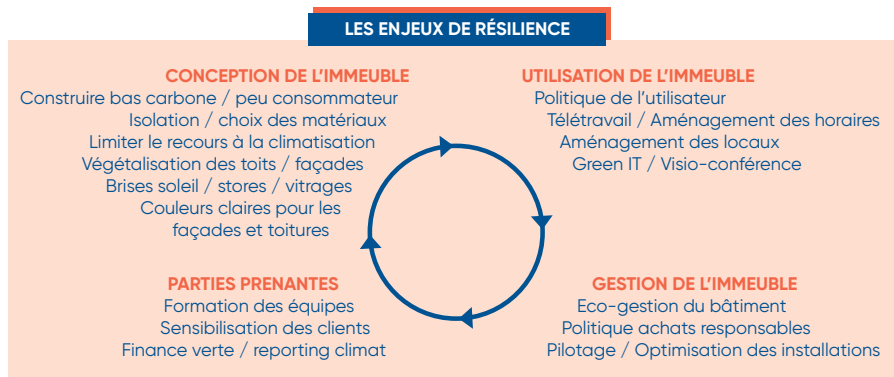
“

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. 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 de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative selon le scénario d'adaptation adopté.

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

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

■ Optimiser la résilience des bâtiments

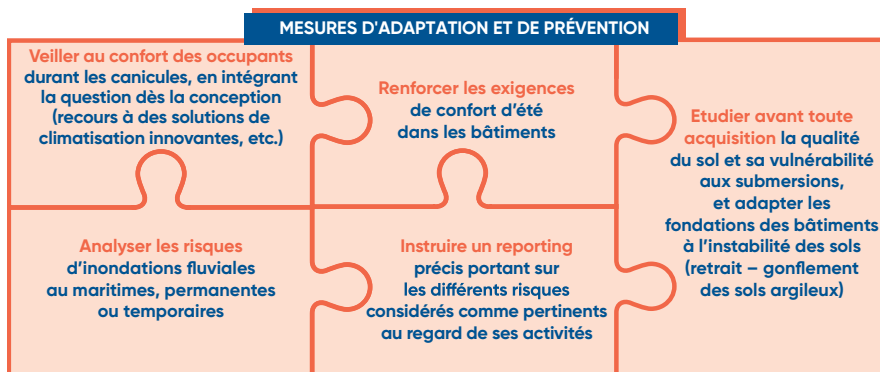


**S'adapter aux conséquences du changement climatique**

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

sont décrites dans le schéma suivant. Le reporting TCFD présenté en introduction du présent chapitre offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.

■ Mesures d'adaptation et de prévention



En 2020 Covivio a expérimenté l'outil PREDICT développé par EY afin de mieux appréhender l'exposition du portefeuille d'immeubles détenus par Covivio face 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.

● THE SIGN – Milan



Basé sur les scénarii 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 par rapport à la période 2005-2014 de 0,8 degré (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, 14 % des actifs analysés (en surface) devraient faire face à une augmentation de plus de 1 degré. Le modèle s'intéresse également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs du groupe : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 degrés par rapport à la moyenne historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m<sup>2</sup>/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29 % des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (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 renforcer la pertinence de la stratégie de Covivio en matière de choix d'implantation et de lutte contre le réchauffement climatique.

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

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

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

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



**Eric Duvaud** –

Associé, Changement climatique et développement durable - EY

“

En 2020, Covivio a souhaité mesurer les impacts à long terme du changement climatique sur son portefeuille tertiaire. Pour ce faire, une approche novatrice a été expérimentée : la localisation des actifs de Covivio a été croisée avec les scénarios du GIEC pour mesurer l'exposition du patrimoine à horizon 2050 aux risques climatiques les plus matériels. Le modèle PREDICT, développé par EY, a permis de vérifier les résultats calculés et de renforcer les convictions stratégiques de Covivio quant au choix de ses implantations.

”

## Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2020 comme en 2019 Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamnée à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé de constituer une provision de 2,50 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (54% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

## Conformité réglementaire

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites), état des risques miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc.

En France, la Direction de l'Environnement de Covivio a notamment en charge la bonne observation de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple), ou d'analyses ponctuelles (légionnelle...). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne. Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room).

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

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2019	2020	2019	2020
<b>Risques</b>				
Mouvement de terrain	29	28	0	0
Séisme	1	1	227	187
Inondation	52	44	1	1
Effet thermique	1	1	0	0
Effet de surpression	1	1	0	0
Effet toxique	1	1	0	0
Sécheresse	4	4	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	0	0	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	227	187
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	1	1	8	8
Volcan	0	0	1	1
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers	0	0		
Autres risques naturels	23	20		

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

Domaine	Diagnostics réalisés			
	2019	2020	2019	2020
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés (1)	205	100 %	186	100 %
Tours aérofrigorifères – nombre de sites concernés (2)	0	–	0	–

(1) État des risques établis.

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

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés. En Allemagne, une attention particulière est également portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux, les risques miniers font l'objet d'une surveillance particulièrement attentive. 195 sites sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités. Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurances de Covivio Immobilien, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés en 2017 et 2018 dans les logements en Rhénanie-Nord-Westphalie, à Hambourg ainsi qu'à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz.

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

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



**Caroline Allingri** –

Directrice Environnement – Covivio



Lors de cessions et d'acquisitions, le service Environnement passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, Installations Classées... Une analyse détaillée et scrupuleuse de l'intégralité de la documentation disponible est systématiquement effectuée en phase de Due Diligence, afin d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions ou de répondre aux questions des acquéreurs lors de cession. Les risques environnementaux sont ainsi évalués finement et leurs impacts à court ou long terme estimés pour permettre une maîtrise précise des coûts pouvant découler de la mise en remédiation.



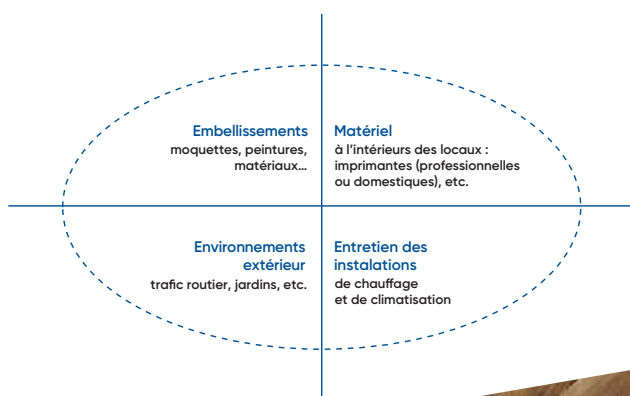


## Limiter les nuisances sonores

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

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

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générée par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès<sup>(1)</sup> par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 Md€ (2). Progressivement les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur dans les immeubles est liée à différents facteurs :



C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners, ont décidé dès 2019 de s'associer pour conduire l'appel à projet Air Quality Challenge ; objectif : identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques (p. 91). Les lauréats, Octopus Lab et Enerbrain pourront expérimenter leurs solutions innovantes sur des immeubles du patrimoine Covivio et EDF en 2021.

Dans ses développements et rénovations, Covivio est attentif à chacun des leviers d'amélioration de la qualité de l'air, par exemple en recourant à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des occupants. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, COV, CO<sub>2</sub>, etc.).

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



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

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



# PARTICIPER À LA MISE EN ŒUVRE DE LA FINANCE DURABLE

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte <sup>(1)</sup>. Depuis 2018, les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des roads shows, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.



**Jean-Eric Fournier** –

Directeur Développement Durable – Covivio



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



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

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

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

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

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

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

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

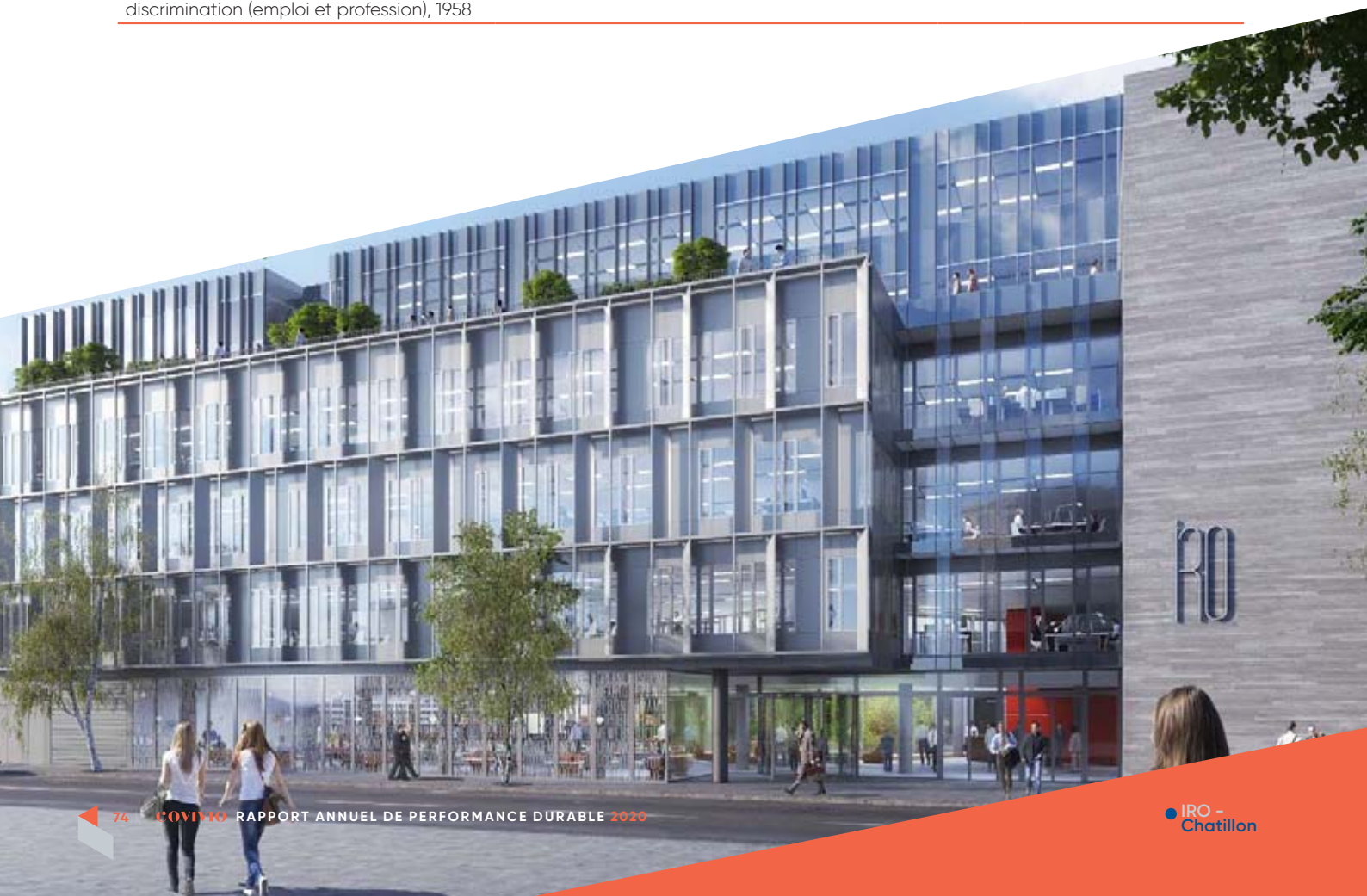
À ce stade des discussions, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique ont été couverts par les textes préliminaires. Pour satisfaire à la taxonomie il faut répondre à au moins l'un des six objectifs repris dans le tableau ci-après, sans porter préjudice aux autres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



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

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Page	Indicateurs suivis
<b>L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après</b>			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale	53	Taux de verdissement Plan pluriannuel de travaux
	Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables		
	Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.)		
	Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets		
	Reporting sur les risques environnementaux		
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc	58	Intensité énergétique Intensité carbone
	Trajectoire carbone		
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	48	
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	53	Taux de verdissement Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc	68	Part de sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
	Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs		
	Due diligence environnementale pour les acquisitions		
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau	64	Intensité eau du parc
	Chartes chantiers propres sur les projets certifiés		
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	91	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux	91	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
	Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions		
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire :	53	Taux de verdissement
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programme HQE Performance ;</li> <li>• réemploi de matériaux ;</li> <li>• etc.</li> </ul>	63	

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Page	Indicateurs suivis
<b>L'activité ne doit pas nuire significativement à l'un des autres objectifs environnementaux</b>			
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	57	Taux de verdissement
	Construction bas-carbone – ACV	63	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/ installations	57	
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	138	Référentiels EPRA sBPR/TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	94	
	Études résilience ciblées	68	
	Veille réglementaire	153-157	
<b>L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail.</b>			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC <i>Advanced</i> ( <i>Global Compact</i> – niveau avancé),	108	Publication d'une COP annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949		153-157	
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014	Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs		
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957			
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973			
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			



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

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

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

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

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

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



## Une performance vérifiée

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

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

Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du Green Bond et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des Green Bond Principles et sont séparés en deux grandes catégories (2.7.1.2 du DEU 2020) :

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



## Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2020

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

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

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

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

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

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

## Synthèse - Respect des critères

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

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

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

\* en attente signature du bail

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

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



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



# ACCÉLÉRER LA MUTATION DES TERRITOIRES

# 3

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

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

**Avec un pipeline de développement européen engagé d'1,6 Md€ à fin 2020, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. En s'appuyant sur de nouveaux outils numériques, la « smart city » facilitera l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.**

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

Sous l'impulsion du Conseil d'Administration, la Raison d'être de Covivio est le fruit d'une large consultation interne, durant plusieurs mois, au sein de groupes de travail dédiés. Cet exercice inédit de réflexion collective a permis une large expression des acteurs des différents métiers et des différentes activités. La politique RSE de Covivio en ressort renforcée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

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

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (composition : p. 25) ;
- la création d'une Fondation qui fédérera l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement ;
- la possibilité pour les équipes de contribuer à démultiplier les engagements sociétaux et les liens avec les territoires, en consacrant chaque année une journée solidaire afin d'accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme « Socovivio ».



**Stéphanie La Sala –**

*Directrice Relation Locataires et Gestion immobilière – Covivio*

“

La demande des locataires s'exprime en faveur d'immeubles leur permettant de rationaliser leur occupation et leurs charges, et de s'adapter à l'évolution de leur organisation et de leur secteur d'activité. La crise sanitaire internationale liée à la Covid-19 n'a fait qu'accélérer ces tendances. Les opérations développées par Covivio, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou rénovés, favorisent notamment la modularité, la flexibilité ou encore les services aux utilisateurs. Les nouveaux outils numériques ont, en partie, gommé la frontière vie professionnelle / vie personnelle, et ouvert la voie au nomadisme en offrant une flexibilité importante. Partout en Europe, la qualité de l'emplacement (accessibilité, présence de commerces, sécurité...) reste déterminante dans les choix d'implantation, qu'il s'agisse de bureaux, de résidentiel ou d'hôtellerie.

”

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE SOCIÉTALE (AU 31 DÉCEMBRE 2020)

1,6 MDE€

PIPELINE TERTIAIRE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN  
(en 100 %)

### RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS  
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ  
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,1%

DES SITES ACCESSIBLES  
EN TRANSPORTS EN COMMUN

146

FOURNISSEURS ONT SIGNÉ LA NOUVELLE VERSION  
DE LA CHARTE ACHATS RESPONSABLES

### RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

NOTE OBTENUE PAR COVIVIO  
À L'ÉVALUATION ECOVADIS  
SUNSTAINABILITY LEADERSHIP AWARD

1

CARTOGRAPHIE ACHATS  
À DIMENSION EUROPÉENNE

68

FOURNISSEURS AYANT RÉPONDU  
À L'ENQUÊTE RSE ONT FAIT  
L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION

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

92%

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

1<sup>ÈRE</sup>

ENTREPRISE PRIVÉE DU SECTEUR  
RÉSIDENTIEL ALLEMAND DANS  
L'ENQUÊTE FOCUS MONEY 2020

100%

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



## INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les futurs immeubles devront être flexibles et intégrer des enjeux liés à la mixité des usages, c'est-à-dire permettre aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Le risque « Intégration dans la ville durable » a été identifié comme majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

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

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

En s'appuyant sur l'approche partenariale forte qui a fait la réussite de l'entreprise, un nouvel élan a été donné à la coopération entre Covivio et ses parties prenantes, au travers l'expression de sa Raison d'être.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre délégations régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde et Hambourg, Leipzig... pour compléter les effectifs situés historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio a ouvert, en 2017, un bureau en Espagne et recruté une Country Manager pour soutenir son développement local et être au plus près de ses partenaires.

Covivio s'attache à accentuer le rayonnement des territoires où sont situés ses immeubles, notamment en s'associant à de nombreux événements de relations publiques.

L'anticipation et la compréhension des nouvelles tendances, notamment en termes d'usages et d'attentes des utilisateurs, sont au cœur de la stratégie de Covivio et de sa filiale Wellio. Des études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site [www.covivio.eu](http://www.covivio.eu)) sont régulièrement réalisés afin de permettre aux équipes, clients et parties prenantes de mieux cerner les enjeux de la ville durable et de mieux répondre aux attentes de l'utilisateur final : étude sur l'attractivité des métropoles, « Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés européens », « Et si les bureaux redonnaient le goût du travail ? », « Les attentes et usages des salariés européens ».

#### Symbiosis et Vitae, au cœur du renouveau de la cité

Transformer un quartier industriel historique en nouvelle destination tertiaire et devenir une référence du smart working, telle est l'ambition du projet Symbiosis développé par Covivio à Milan. Symbiosis constitue une proposition unique pour le marché milanais : une dizaine de bâtiments de bureaux nouvelle génération, lancés au fur et à mesure de leur commercialisation et qui constituent un pôle d'affaires d'excellence. Répondant parfaitement aux besoins des entreprises innovantes à la recherche de bâtiments durables, Symbiosis propose des espaces flexibles pour mieux travailler ensemble. Situé dans un quartier en plein essor, face à la Fondation Prada et près de l'Université Bocconi, Symbiosis est devenu la vitrine de nouveaux concepts de bureaux hautement performants.

Élément clé du projet Symbiosis, une grande place eco-friendly du quartier d'affaires a été inaugurée par le Maire de Milan, Giuseppe Sala, en septembre 2018. Cette place centrale a vocation à devenir un espace culturel et social permettant d'échanger des expériences, de partager des compétences et de créer des synergies. Après l'inauguration du premier bâtiment en septembre 2018, la construction des autres immeubles est en cours, avec notamment la conception d'une école pour l'ICS International School et, voisin de cet ensemble immobilier et de la Fondation Prada, le projet de redéveloppement urbain Vitae, conçu par l'architecte italien Carlo Ratti pour Covivio et lauréat de Reinventing Cities. Cette prestigieuse compétition internationale est organisée par le collectif C40 pour accélérer la régénération urbaine et environnementale, portée par le collectif C40 des villes engagées pour le climat. Vitae se positionne à la pointe de l'innovation et du développement durable : technologie intégrée à la façade pour réguler la luminosité en fonction de l'exposition, construction Nearly Zero Energy Building possédant une structure bois, concept de restauration durable au rez-de-chaussée associé à une serre hydroponique, vigne en toiture, etc. Le projet sera aussi conforme au nouveau plan d'urbanisme de Milan qui s'inscrit dans une dynamique de neutralité carbone.



**Alexei Dal Pastro** –  
CEO Italie – Covivio

“

Le consortium Covivio / Coima / SGR-Prada envisage le développement d'une opération mixte combinant bureaux, logements, services et un parc urbain de 93 000m<sup>2</sup> d'ici 2026. Le site est une ancienne zone ferroviaire de 190 000m<sup>2</sup> au sud-est de Milan, à proximité de Symbiosis et de la Fondation Prada. Le quartier accueillera également le village des athlètes des Jeux Olympiques de Milan-Cortina en 2026. Covivio sera en charge de la partie Bureaux, en y développant des immeubles ouverts sur la ville et à hautes performances environnementales, en cohérence avec sa stratégie et sa Raison d'Être. C'est tout un morceau de ville qui fait ainsi l'objet d'un projet de régénération urbaine, ambitieux dans ses objectifs sociétaux et environnementaux.

”



● SCALO PORTA ROMANA –  
Milan





## Quantifier l'ancrage socio-économique territorial

### Mesurer l'impact socio-économique des activités à l'échelle européenne

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio a souhaité mesurer sa contribution au développement économique local. Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014

et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du groupe en Europe, en mesurant les impacts de son activité Résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

#### Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

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

L'analyse présentée ci-après, réalisée début 2019, porte sur l'ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation. Elle est fondée sur les données collectées pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour les activités Résidentiel en Allemagne et Bureaux (France et Italie). Covivio a également souhaité étudier, de manière exploratoire, les retombées socio-économiques liées à l'exploitation et à l'activité des hôtels qu'il détient. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs économiques ont été modélisés en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE.

L'année 2020 étant atypique du fait de la situation sanitaire et économique que traverse l'Europe, les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le document d'enregistrement universel 2019.

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

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

**Impacts indirects** : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et

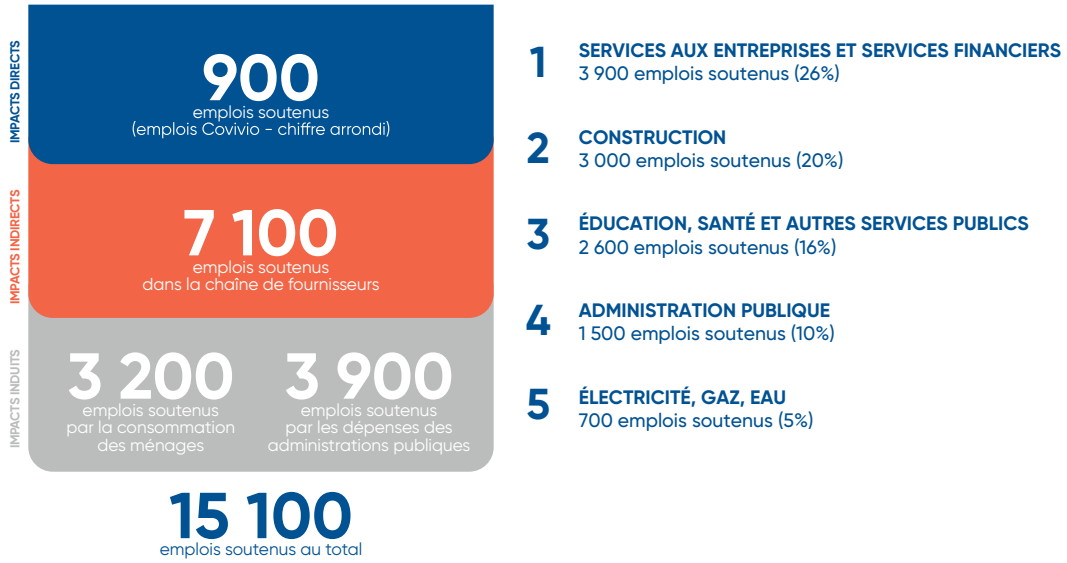
fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 7 100 emplois en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56 %) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

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

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



Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus



Source : Utopies.

Impacts catalytiques de près de 400 hôtels en patrimoine

Avec un patrimoine d'une valeur de 6,5 Md€ (6 Md€ lors de l'étude), Covivio Hotels, filiale de Covivio, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe, notamment dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Covivio a entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels. Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité de gestion et développement de Covivio décrites précédemment.

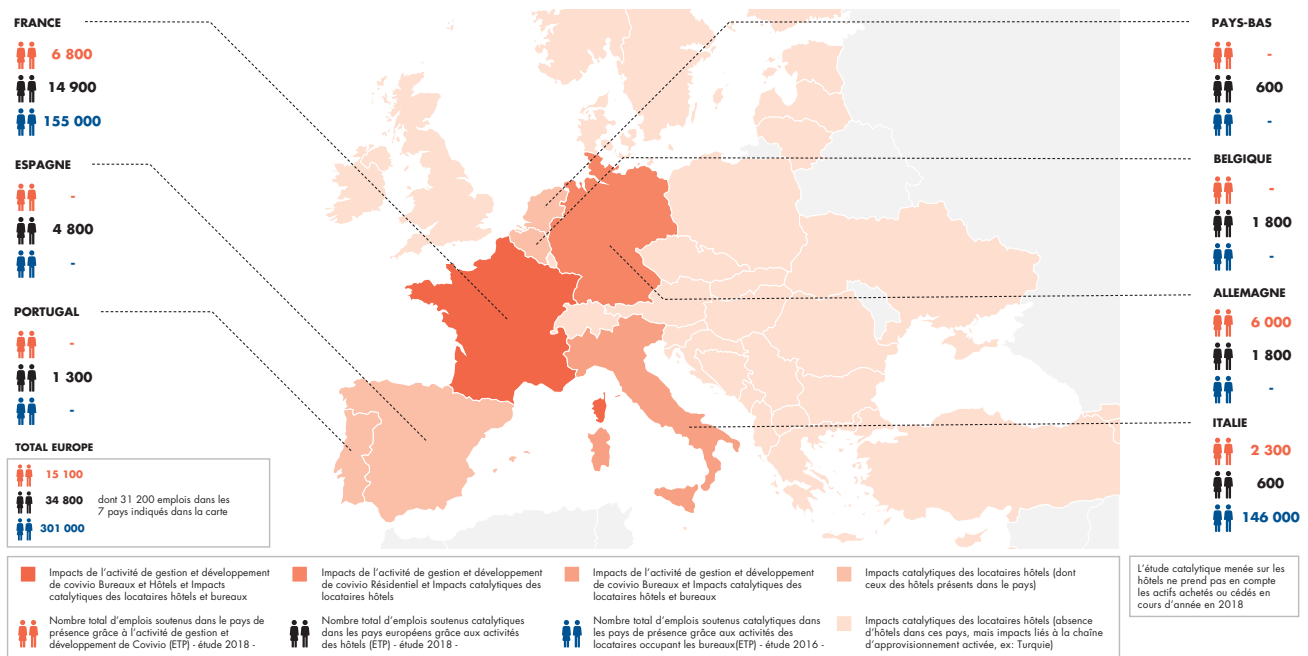


### Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutenait ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes – France, Allemagne et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers)

ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois sont soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en patrimoine en France et Italie.

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



### Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la Charte Entreprise-Territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen – So Pop. Les retombées vertueuses de ce projet sont nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10 % du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet sont réservés à des publics éloignés de l'emploi ;
- l'accès aux marchés est facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25 % du montant global des travaux et des prestations de services ;
- réemploi de planchers technique, recours à une peinture recyclée (à partir d'invendus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives permettent de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble ;
- participation au programme HQE-Performances et expérimentation de la méthode MFA.

## Partager et transmettre les savoirs

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde de l'enseignement, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

### Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio, a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, et par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient la Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements de la Fondation Palladio. En 2020, la Fondation a décerné des bourses à 15 étudiants porteurs de projets de recherche innovants.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Études

Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Chaque année en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

### Favoriser l'égalité des chances

Avec l'association Article.1 (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir), Covivio est engagé depuis 2015 dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances. Article.1 développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à potentiel par des professionnels. L'objectif est de révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes, en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaires à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition des logements en résidences universitaires à des étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation. Ce programme, visant à créer une communauté d'entraide et d'apprentissage, repose sur trois grands piliers : « vivre ensemble », « faire ensemble » et « apprendre ensemble ». Plusieurs collaborateurs de Covivio sont mentors, et accompagnent un(e) étudiant(e) en premier ou second cycle d'études postbac durant 2 à 3 ans, puis au démarrage de son activité professionnelle.

En 2020, et malgré la crise sanitaire, Covivio a mené diverses actions avec Article.1 :

- en début de confinement, en mars 2020, plusieurs collaborateurs de Covivio se sont portés volontaires dans le cadre de l'initiative Réussite Virale. Lancée par Article.1 et la FAGE (Fédération des Associations Générales Étudiantes), ce dispositif a permis la mise en relation de lycéens avec des étudiants, et des étudiants avec des professionnels, afin de leur apporter un soutien effectif dans une période difficile
- en avril 2020, Covivio a répondu favorablement à l'appel à la mobilisation des entreprises lancé par Article.1 ; ce soutien s'est manifesté notamment par des dons financiers de la part de collaborateurs
- en novembre 2020, Covivio a participé à la semaine de l'entretien d'embauche, organisée par Article.1 ; plusieurs collaborateurs se sont ainsi prêtés à l'exercice de la simulation d'entretiens d'embauche auprès d'étudiants du programme. En mars 2020, plusieurs autres collaborateurs avaient également mené des simulations d'entretiens auprès d'étudiants.



**Bérénice Mey** –

*Responsable développement et partenariats - Jobready*

“

Dans le cadre du soutien de Covivio à l'association d'égalité des chances Article 1, de nouvelles initiatives ont été mises en place en 2020. Covivio est devenu partenaire de Jobready, un programme constitué d'une plateforme en ligne et d'ateliers collectifs créés par Article 1 dont l'objectif est de permettre aux étudiants de déterminer et d'évaluer leurs compétences transversales (dites soft skills). Ces compétences, telles que l'adaptabilité, la méthodologie, la capacité à apprendre, la créativité, sont développées tout au long de la vie. Elles sont devenues incontournables pour les recruteurs. C'est pourquoi, Covivio a aussi signé le Manifeste des Soft Skills, reconnaissant ainsi la place de ces dernières dans le recrutement et l'accompagnement des jeunes dans le cadre de sa propre politique RH. Jobready est intervenu auprès de la Direction RH de Covivio depuis début 2021, via des ateliers de formation / sensibilisation à destination des stagiaires et alternants de l'entreprise, ainsi que de leurs tuteurs. L'objectif est que ces derniers mettent toutes les chances de leur côté pour développer leur employabilité et leurs aptitudes professionnelles.

”

**JOBREADY**  
Article1

Le programme Passerelle, que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec le lycée Louise Michel de Bobigny (93), situé en zones d'éducation prioritaire (ZEP), se poursuit et constitue une autre action de mécénat de compétences. Il permet à des étudiants de BTS ou classes préparatoires de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio. Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 1 500 lycéens et élèves de cet établissement ont ainsi bénéficié depuis 2008 d'actions variées : interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles... le tout grâce au volontariat de plus de 55 collaborateurs du Groupe.



## Accélérer la mutation des territoires

Intégration dans la ville durable

Dans le cadre des programmes Article.1 et Passerelle, des étudiants ont aussi eu l'opportunité de bénéficier de jobs d'été ou de stages de 6 mois chez Covivio.

### S'investir dans la vie de la cité

En 2020, Covivio a fait réaliser à Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre p. 48 et publiée sur le site Internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Le groupe s'implique également dans des études proposées par l'Association. Depuis 2015, Covivio a ainsi participé à la rédaction de plusieurs Livres Blancs, dont le dernier en date, réalisé en partenariat avec EY, « Baromètre des implantations de services en France », a été publié fin 2019.

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

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2018, une convention de partenariat a ainsi été signée avec la Fondation Politecnico di Milano pour trois années et un montant de 70 000 €. Elle inclut notamment l'apport d'expertise de l'Université dans le cadre de projets innovants menés par le groupe.

Covivio s'implique également auprès de la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris action Climat qui a lancé la Charte éponyme. La Charte Paris Action Climat invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à l'horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En 2019, le Joint Research Center (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées, en coopération avec le tissu associatif local, principalement à Berlin et dans la Ruhr (p. 95).

Covivio Immobilien soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-abris à Berlin.



**Jochen Humpert** –

Co-Directeur property management - Covivio Immobilien



Début 2020, Covivio Immobilien a conclu un partenariat avec l'association Malteser pour accompagner ses locataires du troisième âge. Conformément aux principes du Groupe, l'association apporte son aide avec une ligne d'urgence à domicile 24h/24 et d'autres services, tels que les soins ambulatoires, les services de conduite, le transport en ambulance, les achats, dans le but de maintenir l'indépendance des locataires même très âgés. Les locataires de Covivio bénéficient du service d'urgence à domicile 24h/24 à un tarif réduit.

La contribution de Covivio est de faire connaître cette offre Malteser à ses locataires. Dans ce but, ils ont déjà été informés via des lettres et des notes dans les cages d'escalier, et des dépliants ont été distribués dans les centres de services. Selon l'évolution de l'épidémie, il est également prévu d'organiser des fêtes de locataires et des événements d'information spéciaux dans les centres de services Covivio afin de mieux faire connaître ce dispositif.



Depuis 2008, les collaborateurs du Groupe sont invités chaque année à participer à Paris aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine.

À l'occasion des fêtes de fin d'année, Covivio a collecté des jouets auprès de ses salariés, au profit de l'Association Rejoué. Une opération qui a suscité une belle adhésion et la générosité des collaborateurs (p. 121).

**CARRE SUFFREN** -  
Paris



## Faire de chaque site un levier de biodiversité

En mai 2019, le groupe international d'experts spécialistes de la biodiversité (IPBES <sup>(1)</sup>), publiait un constat sans appel : « La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine et le taux d'extinction des espèces s'accroît ». Environ un million d'espèces animales et végétales est menacé d'extinction, dont « de nombreuses dans les prochaines décennies ». Nous assistons à la sixième extinction de masse, s'alarment les chercheurs



**Didier Guion** –

Directeur Technique Développement – Covivio



Depuis 10 ans, Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés ou rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité. Cet engagement s'est exprimé notamment par la signature de la charte « Objectif 100 hectares de murs et terrasses végétalisés » de la Ville de Paris. Cet engagement et nos différentes actions conduites en faveur de la biodiversité font écho à la Raison d'être du Groupe, qui prévoit l'aménagement d'espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) dans ses nouvelles opérations.



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

La biodiversité peut être définie comme la totalité des êtres vivants en interaction, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes : elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est, en effet, l'un des plus concernés par l'importante érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, ce secteur agit de façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) : 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.

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

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, 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, tendre vers l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity®
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life®, Eve® ou EcoJardin.

Au total, 230 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity® ou Eco-jardin.



**Cyrille Frey** –

Chargé de mission – LPO AURA



Dans le cadre de la rénovation de la tour ex-EDF devenue « Silex2 », dans le quartier d'affaires de la Part Dieu à Lyon, nous avons eu à traiter le déplacement temporaire du nichoir à faucon durant la période des travaux. Ce nichoir avait dans le passé accueilli à plusieurs reprises des couples de faucons pèlerins, qui venaient s'établir en période de reproduction. Situé en façade, à plus de 100 mètres de haut, ce nichoir était idéalement positionné. Durant les travaux de restructuration de la tour, il a été déplacé sur l'immeuble de la Bibliothèque Municipale de la Part-Dieu, puis réinstallé à l'issue des 36 mois de travaux, au terme d'une fructueuse collaboration entre la LPO et Covivio, que nous avons accompagné durant ce projet.



(1) IPBES : Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques

Afin d'aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, Covivio étudie aujourd'hui les meilleures conditions de mise en place d'un indicateur de « biodiversité positive » sur les sites en développement ou restructuration.



**Aurélie Auterbe** –  
Directrice de Projet – Covivio



Dans le cas de l'opération de restructuration de l'immeuble Gobelins (Paris – 5e), des locaux techniques présents au rez-de-chaussée ont été détruits ainsi qu'une partie de la dalle dans la cour intérieure de l'immeuble suite à la libération d'Orange permettant de retrouver de la pleine terre pour créer un véritable jardin intérieur faisant écho aux terrasses végétalisées. Au-delà de la préservation de la biodiversité en ville, le projet paysager a permis d'apporter des vues sur le jardin depuis les bureaux et les salles de réunion, ainsi que depuis les ascenseurs panoramiques. Au total, cette opération a permis d'aménager 369 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés, dont 63m<sup>2</sup> en pleine terre, soit un gain de 34% par rapport à la situation initiale, ce qui, dans un quartier très urbanisé, est un excellent résultat.



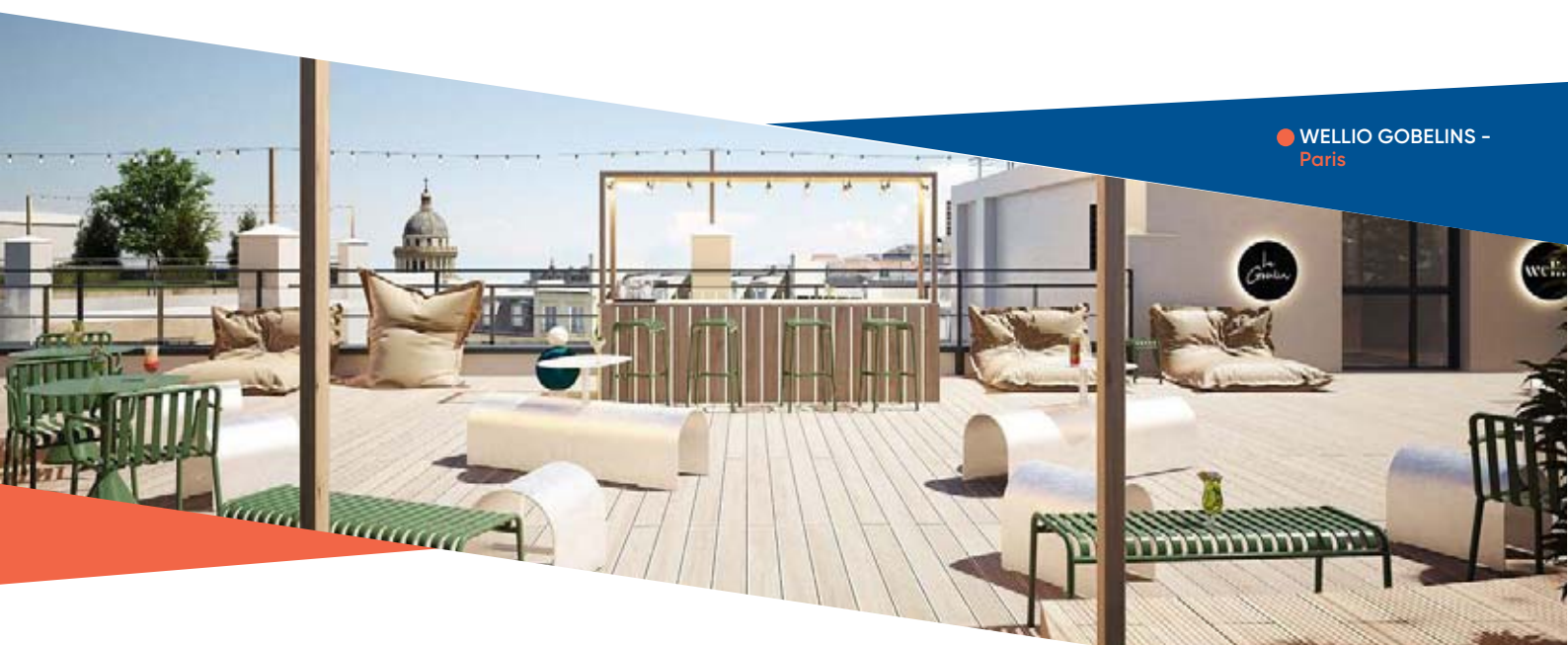
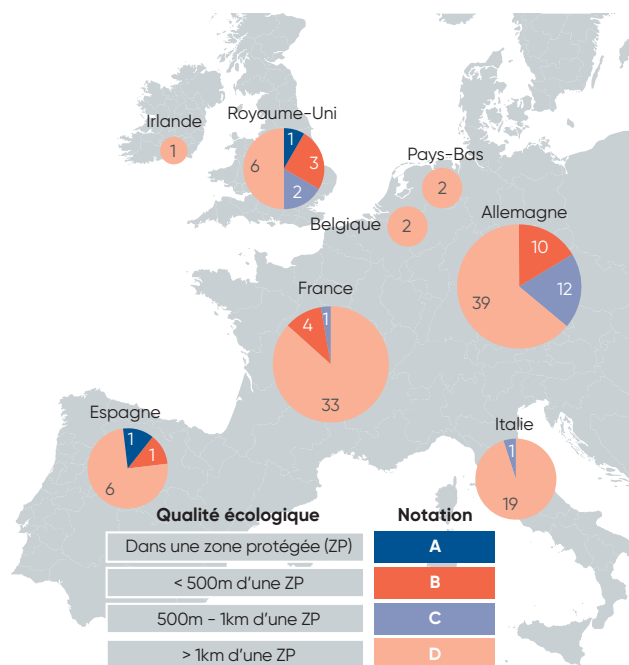
Par ailleurs, et depuis plusieurs années, Covivio mandate une étude européenne régulièrement remise à jour afin de caractériser ses impacts potentiels sur la biodiversité. Les résultats présentés ci-après sont ceux de l'analyse menée en 2019/2020, en s'appuyant sur les indicateurs GRI.

**Une cartographie européenne des impacts**

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

- la biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales
- la « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

**Cartographie des sites de Covivio inclus ou adjacents à une zone protégée**



**WELLIO Gobelins - Paris**

## Une analyse basée sur les indicateurs GRI

Le patrimoine foncier de Covivio ayant évolué depuis la première réalisation de la cartographie biodiversité en 2017, Covivio a mandaté un tiers en 2019, le cabinet Gondwana, afin de réaliser la mise à jour de cette cartographie en conformité avec la version GRI Standards de la Global Reporting Initiative (GRI) sur un panel de 144 sites détenus par le groupe en Europe :

- 44 immeubles de bureaux en gestion directe (multi-locataires), soit 24 en France et 20 en Italie
- Les 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- Les 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni).

Quatre indicateurs de performance en matière de biodiversité ont été analysés et sont présentés ci-après. Par ailleurs, cette étude a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée.

### Sites opérationnels détenus, loués ou gérés se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1).

- cet indicateur vise à décrire l'emplacement et la superficie des terrains détenus, loués ou gérés par les organisations, sur ou à proximité d'aires protégées et de zones riches en biodiversité
- l'étude a été réalisée à l'aide de SIG (Système d'Informations Géographiques) sur les 144 sites désignés ci-dessus. Toutes les aires protégées (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope...) et les aires présentant un intérêt écologique (ZNIEFF de type I et II) ont été prises en compte et identifiées dans des rayons de 0,5, 1, 2 et 5 km autour des sites concernés
- les résultats ont révélé que 75% des sites se situent à plus d'un kilomètre d'une zone d'intérêt, 11% se situent en zone « potentiellement sensible » dans un rayon de 0,5 à 1 km autour d'une aire protégée, et 12,5% se situent en zone « sensible » à moins de 500 m d'une zone protégée ou présentant des intérêts écologiques. Deux actifs (soit moins de 1,5% des actifs pris en compte dans l'étude), situés en Espagne et au Royaume-Uni, sont édifiés au sein de zones d'intérêt écologique, telle que définie par la GRI Standards (cf. ci-dessous). Le premier site espagnol avait déjà été identifié en 2017 comme inclus dans une aire protégée et avait fait l'objet d'une étude écologique
- compte tenu de la nature des activités réalisées sur ces sites et de la configuration des espaces verts, l'impact des sites dits « sensibles » peut être considéré comme faible sur ces zones d'intérêt écologique.

**Conclusion : Sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».**

### Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2).

- cet indicateur renseigne les impacts directs et indirects produits par les activités de Covivio sur la biodiversité
- l'analyse sur l'ensemble de la chaîne de valeur du patrimoine immobilier de l'entreprise a montré que les activités de Covivio agissent sur les cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité
- en amont de la chaîne de valeur d'un bâtiment, les matériaux de construction peuvent générer des impacts sur la biodiversité – on parle de « biodiversité grise » – via l'extraction de matières premières, ainsi que la production et l'utilisation de matériaux. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement inhérents à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts
- Covivio a mis en place différentes actions visant à réduire la portée de ces impacts (p. 69).

**Conclusion : Sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».**

### Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3).

- cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'entreprise.
- sur les 144 sites analysés, deux sites se situent sur l'emprise d'une aire protégée :

Le premier site est un hôtel situé en Espagne. La totalité de l'emprise de l'hôtel se situe dans cette zone ayant vocation à enrayer la disparition et la dégradation des zones humides. Compte tenu de la situation de l'hôtel dans un contexte urbanisé et de la nature des activités, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible. Un diagnostic écologique y a par ailleurs été mené suite à la première cartographie réalisée en 2017

Le deuxième site, un hôtel situé au Royaume-Uni, se trouve au sein d'une « Area of outstanding natural beauty », littéralement « Espace de remarquable beauté naturelle ». Il s'agit, dans les îles britanniques, d'espaces reconnus pour la beauté de leurs paysages et protégés par des dispositions spécifiques. Compte-tenu des surfaces d'espaces verts de l'hôtel et de la nature des activités qui y sont pratiquées, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible.

- en France, Covivio participe depuis plusieurs années, aux côtés de l'association de protection de la nature « Le Pic Vert », à la restauration écologique d'une ancienne carrière dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), l'une des principales voies de migration pour les oiseaux vers le Sud Est de la France, d'une superficie de 117 ha. Les actions menées consistent notamment en l'aménagement de cabanes d'observation des oiseaux, à la création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage pour favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région), et à la construction d'un bâtiment nichoir pour l'accueil d'hirondelles de rivages (le premier du genre en France). Aujourd'hui, grâce aux efforts réalisés, cette réserve de biodiversité accueille de multiples espèces d'oiseaux (128), mammifères (23), reptiles amphibiens (14), papillons (17) et libellules (8)
- en Allemagne, les équipes travaillent avec l'association de conservation de la nature de Leipzig (NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V), afin, notamment, d'installer des nids artificiels pour les hirondelles sur le complexe résidentiel de Mannheimer Straße
- trois des quatre immeubles du portefeuille objet du green bond de septembre 2019 viseront le label BiodiverCity® dont The Sign en Italie (p. 84). Vitae, qui devrait accueillir à Milan une vigne en toiture, est également appelé à obtenir ce label.
- Conclusion : Sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».
- L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4).
- cet indicateur évalue, par niveau de risque d'extinction, le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Covivio
- aucune espèce animale ou végétale figurant sur les listes rouges de l'UICN n'a été observée sur l'emprise des sites ayant fait l'objet de diagnostics écologiques ou d'inventaires naturalistes. Cet impact peut donc être considéré comme nul.

**Conclusion : Sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».**

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

### Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

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

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir au moins 90% d'immeubles à fin 2020 à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif du plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années est à présent relayé par un engagement pris à l'occasion de l'expression de la Raison d'être de l'entreprise : en 2025, au moins 95% du patrimoine de Covivio sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun (99,1% à fin 2020, vs 98,7% à fin 2019).

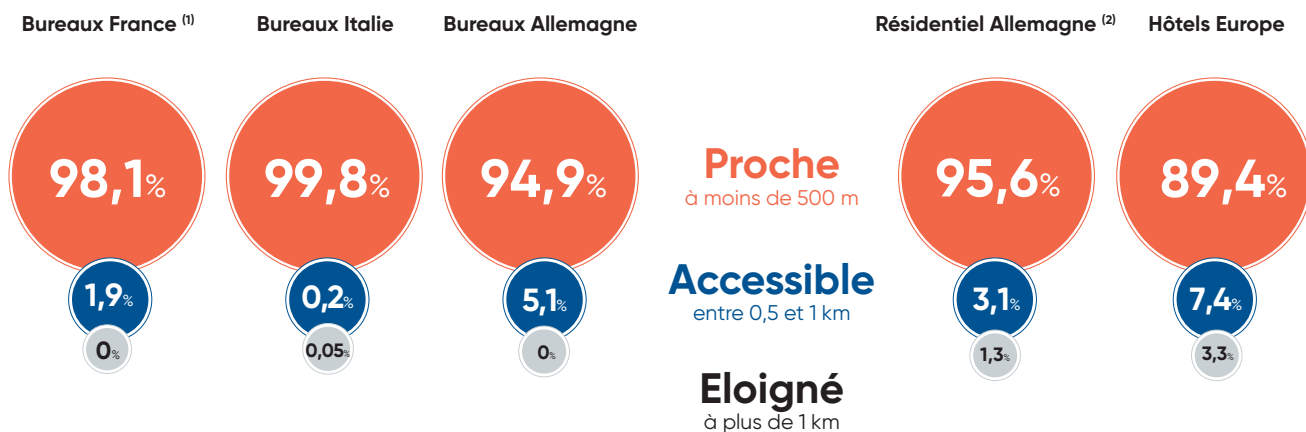
Un nombre croissant de métropoles dans lesquelles Covivio exerce son activité se penchent sur la question de la pollution

atmosphérique, critère majeur de bien-être et de santé. Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de stations de recharge gratuites et de quatre véhicules électriques à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos et a équipé de véhicules électriques les ouvriers de peinture basés à Oberhausen.

Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une étude de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Cette étude montre que l'objectif de détenir plus de 90% d'actifs accessibles à moins de 10 minutes à pied est à nouveau atteint cette année. Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2020.

L'étude approfondie réalisée en 2020 a permis de qualifier davantage l'accessibilité des bureaux aux réseaux de transports. Ainsi, 93,7% des immeubles de bureaux détenus par Covivio en Europe sont situés à moins de 10 minutes à pied d'un réseau ferré urbain ou régional et que 52% bénéficiaient même d'un double accès au réseau ferré urbain et régional dans ce même rayon.

#### ■ Accessibilité des transports en commun au 31/12/2020 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

● TOURS GARIBALDI - Milan



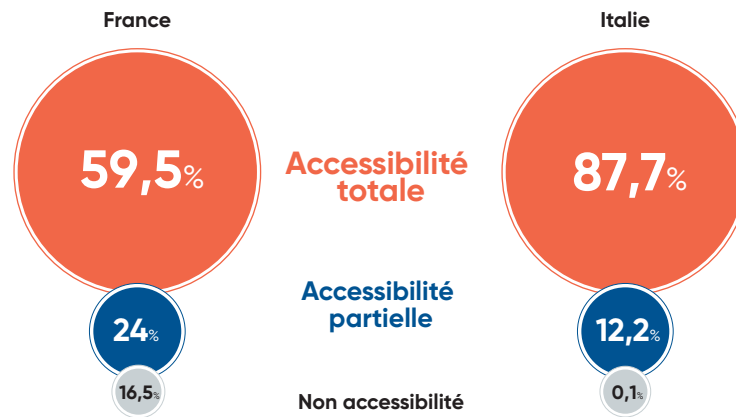


## Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers notamment pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### ■ Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite au 31/12/2020 (en valeur PdG)



Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment via l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampe d'accès, ajout d'ascenseur ou de monte-escalier.

Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet Wohnen im Pott consiste, quant à lui, en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

● **RÉSIDENTIEL - Berlin**



## SUPPLY CHAIN RESPONSABLE

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique Achats Responsables. Le dispositif, déployé dès 2011, couvre à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. En 2018/2019, elle a également été traduite en italien et en allemand, afin de la faire appliquer dans ces deux pays (principalement dans le cadre de développement nouveaux). La Charte Achats responsables a été mise à jour en 2019 pour intégrer la réglementation RGPD et en 2020 notamment pour prendre en compte des dispositions relatives à la certification BREEAM-In-Use.

Le fait de bénéficier d'une supply chain responsable est clé pour le groupe, tant les impacts sur la continuité d'activité de Covivio ou en termes de réputation peuvent constituer un risque important. Cet enjeu recouvre notamment le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers.

En 2020, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (CDP Supplier Engagement Leader A-List), faisant ainsi partie du top 7% mondial sur ces aspects parmi la totalité des répondants au CDP. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 81/100 (niveau Gold) à sa troisième évaluation EcoVadis (comme en 2019), se plaçant ainsi parmi le 1% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficie ainsi du niveau Platinum.



**Sonya Bhonsle** –

Global Head of Value Chains - CDP



Les émissions des entreprises ne s'arrêtent pas à la porte de l'usine. En fait, les données du CDP montrent que les émissions de la chaîne d'approvisionnement d'une entreprise sont en moyenne plus de 11,4 fois supérieures à ses émissions directes. Une action climatique significative de la part des entreprises se concrétise par un engagement avec leurs fournisseurs pour réduire les émissions tout au long de la chaîne de valeur. Malgré les défis de la COVID-19, en 2020, près de 400 entreprises ont obtenu le statut de CDP Supplier Engagement Leader. Félicitations à Covivio, qui, en tant que l'un de ces leaders, participe à conduire la transition vers une économie durable et neutre.



### Une politique, quatre outils

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de quatre outils :

- la Charte Achats responsables, rédigée par Covivio, promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de sa propre Charte Éthique (p. 131), au travers de 11 principes. Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, et les pratiques anticoncurrentielles ou encore les mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats responsables de Covivio situe ses actions RSE vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU ainsi que des 10 principes du Pacte Mondial. À fin 2020, près de 150 fournisseurs ont signé la nouvelle version de la Charte, soit plus de 30% des fournisseurs du panel France visés par la politique Achats Responsables. En termes de dépenses, la charte couvre 25% des dépenses de l'année 2020 en France (hors les exclusions ci-dessous). La Charte a également été présentée aux principaux fournisseurs en Italie intervenant dans le cadre de développements, afin d'amorcer une première sensibilisation à la politique achats responsables

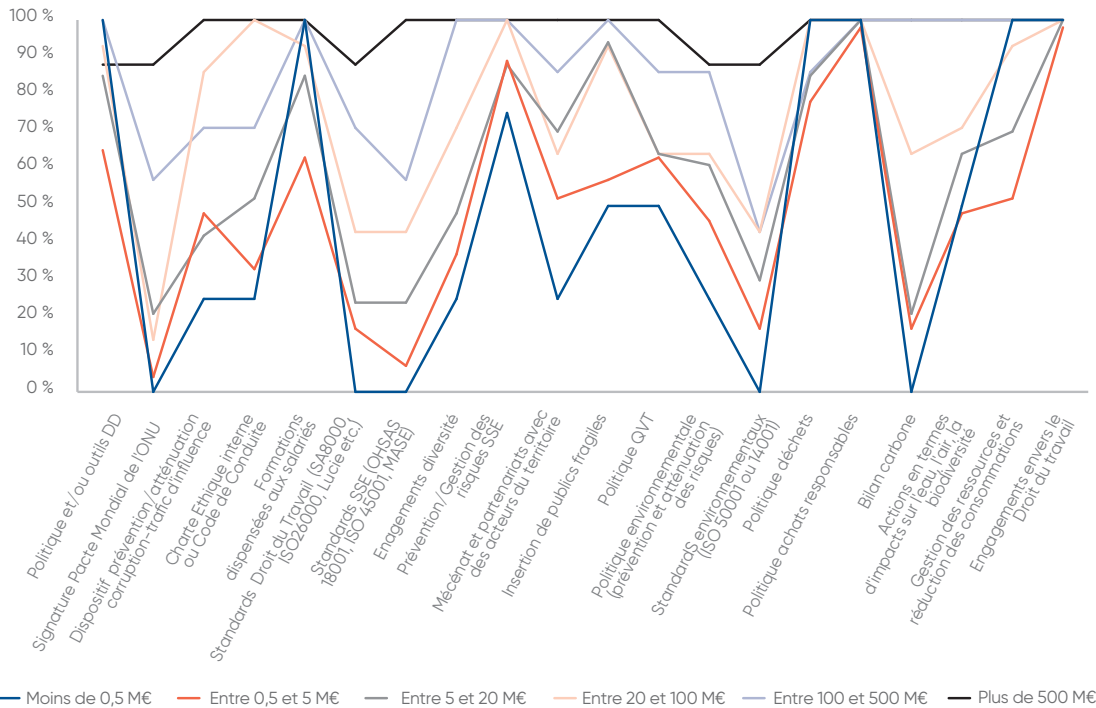
- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de Property Management a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques etc.. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilier bénéficie d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France
- un questionnaire d'enquête sur les pratiques développement durable des fournisseurs, mis à jour en 2018/2019, est adressé aux fournisseurs français bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT, en une ou plusieurs fois, sur 12 mois consécutifs. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. Une notation est calculée sur la base des réponses, pondérée en fonction du nombre de salariés de l'entreprise répondante. Les 49 questions portent sur des sujets allant de la gouvernance (lutte contre la corruption, existence d'une Charte Éthique, etc.) à la prise en compte des risques environnementaux (rejets toxiques, politique déchets, etc.) en passant par des sujets sociaux/sociétaux (droits des travailleurs, santé/sécurité au travail, etc.). La version mise à jour du questionnaire est déployée depuis le second semestre 2019, et a permis de rassembler plus de 110 réponses à fin 2020
- une vérification des réponses au questionnaire d'une dizaine de fournisseurs chaque année : à fin 2020, près de 70 fournisseurs et conseils ont ainsi été évalués par un cabinet de conseil indépendant spécialisé en achats. Cette vérification permet de s'assurer de la qualité des réponses au questionnaire et d'approfondir certains sujets : actions mises en place par l'entreprise vérifiée vis-à-vis de sujets spécifiques examinés chaque année, comme la gestion de la sous-traitance, l'accidentologie ou la trajectoire carbone par exemple.

Le graphe ci-après montre le pourcentage de réponses positives aux thèmes abordés dans le questionnaire. Il fait apparaître une corrélation entre le niveau d'engagement RSE des fournisseurs et leur poids économique, exprimé en nombre de collaborateurs, sur la base de bonnes pratiques, comme détaillées ci-dessous.

● GRAND HÔTEL DEI DOGI –  
Venise



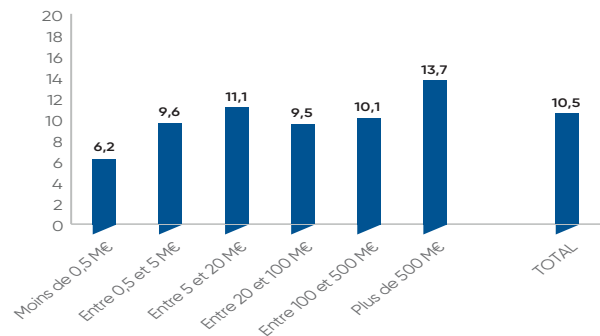
■ Pourcentage de réponses positives aux thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires au 31/12/2020



Le graphe ci-après présente les notes moyennes obtenues par les fournisseurs sur la base des 112 premières réponses au questionnaire et après pondération en fonction du nombre de salariés (moins de 50, entre 51 et 250, plus de 250). Les résultats montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes.

À noter que ces résultats sont à nuancer, du fait d'un plus grand nombre de répondants côté petites entreprises (66 contre 23 moyennes et 23 grandes entreprises). Comme évoqué plus loin dans ce document, les notes moyennes des différentes catégories d'entreprises tendent néanmoins à s'homogénéiser du fait des notes de plus en plus élevées obtenues par les plus petites entreprises.

■ Notes moyennes par catégories de chiffres d'affaires au 31/12/2020



Depuis 2015, Covivio est signataire de la Charte Relations Fournisseurs responsables (RFR – initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige ne s'est produit en 2020.



## Une vérification annuelle

En 2020, un panel de 10 fournisseurs a été enquêté dans le cadre de la vérification annuelle réalisée par un tiers spécialisé et indépendant (BuyYourWay) sur la base des réponses au questionnaire présenté ci-dessus. À fin 2020, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréférencé. Néanmoins, cet échange avec le fournisseur ou le conseil permet d'identifier des points d'amélioration et donne lieu ensuite à des recommandations sous la forme d'une synthèse personnalisée.

Les réponses de 68 fournisseurs ont ainsi été vérifiées par ce tiers spécialisé, et ont bénéficié de recommandations.

Ces nouvelles vérifications ont concerné des secteurs variés : ingénierie, travaux, énergie etc. Les entreprises interrogées ont obtenu des notes au questionnaire qui s'échelonnent entre 3,5 et 15,5. Ces notes dépendent de la facilité des fournisseurs à documenter leurs réponses (les plus petits ont souvent du mal à identifier leurs actions comme pouvant répondre aux enjeux RSE même lorsqu'ils agissent sur le terrain), de leur secteur d'activité et de leur appartenance ou non à un groupe plus important. Il est à noter cette année que les notes des plus petits acteurs, même du secteur tertiaire, montrent une évolution positive et une meilleure prise en compte des enjeux de Responsabilité Sociétale. Ainsi les PME voient leur moyenne se rapprocher de celle des plus grandes entreprises. Les plus petites entreprises identifient de mieux en mieux leurs enjeux et formalisent de plus en plus leurs pratiques.

Covivio n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites : en France par exemple, des contrôles sur chantier sont réalisés par le Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), voire par l'Inspection du Travail (organisme d'État) pour la déclaration des travailleurs, les conditions de travail, etc. Des équivalents du coordonnateur SPS<sup>(1)</sup> existent également en Italie et en Allemagne. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (p. 98).

## Cartographie des risques RSE liés aux achats

En 2020, a été initiée une étude visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. C'est le premier vrai chantier européen sur le sujet des achats !

En effet, des achats, voire une chaîne fournisseurs, mal gérés pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, mais aussi pour ses parties prenantes : locataires, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie :

Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie.

Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

## Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement durant l'année 2020. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun décès au sein des entreprises intervenantes durant l'année 2020.

En Italie et en Allemagne, aucun accident grave n'a été à déplorer en 2020 sur les développements conduits par Covivio.

Sur le portefeuille Bureaux France, les statistiques d'accidentologie sont présentées dans le tableau ci-après.

### ■ Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2020 (Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	497 407
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	4
Nombre de jours d'arrêt de travail	42
Taux de fréquence des accidents	8,04
Taux de gravité	0,84

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 29,3 et 2,6 pour les taux de fréquence et de gravité. Les données publiées par Covivio ont été collectées sur trois chantiers livrés en 2019 et 2020.

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

Les risques analysés sont les risques résiduels, qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leurs ressentis d'acheteurs.

(1) Coordonnateur sécurité et protection de la santé



**Julie de Nailly –**

Responsable de projets Développement Durable – Covivio



La cartographie achats réalisée en 2020 permet d’ores et déjà d’aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Locataire ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l’éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et en Italie ceux liés au développement local. Les perceptions divergent donc d’un pays à l’autre.

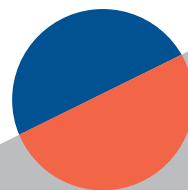
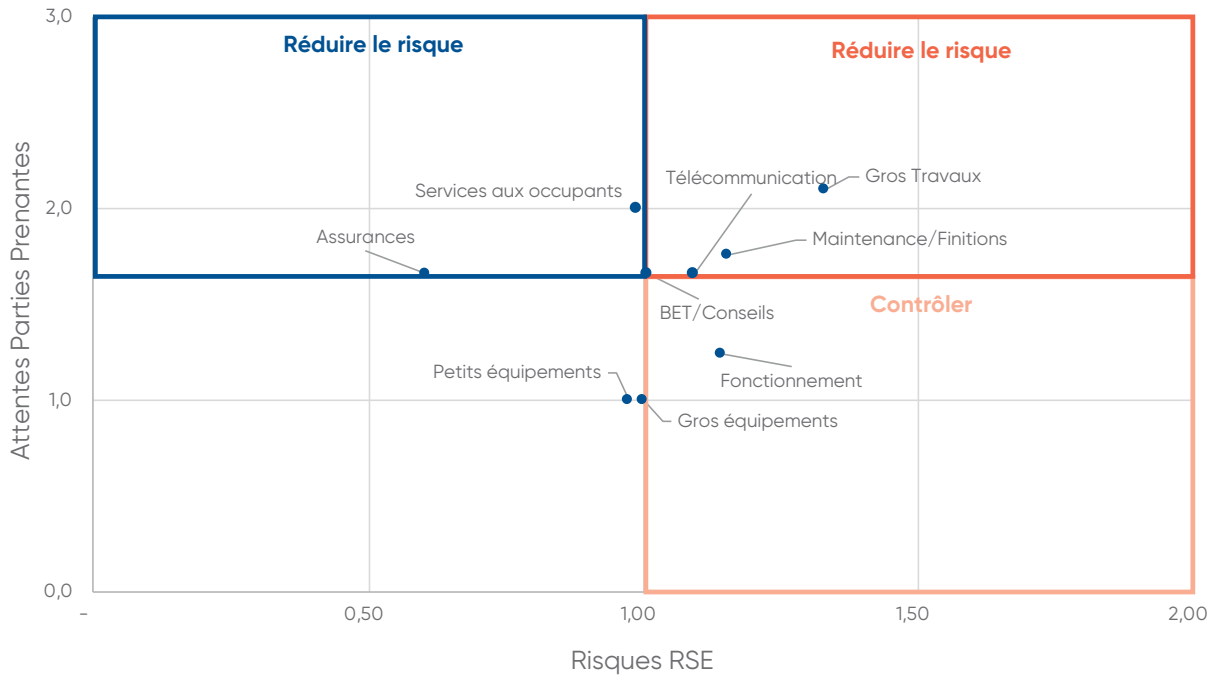


Le graphique ci-après place les familles d’achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d’entre-elles. Plus le point est en haut à droite, plus les attentes et les risques sont significatifs.

Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème.

Les familles d’achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d’attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques pour les locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes PP



## QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES (CLIENTS, FOURNISSEURS...)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (p. 24). Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes (p. 25) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (p. 96). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

### Une stratégie de partenariat long terme

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

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, Covivio s'attache à mieux connaître leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs évolutions pour mieux définir leur « parcours client ». La maîtrise complète de la chaîne immobilière et la logique servicielle pour inventer un immobilier « sur mesure » permettent à Covivio d'enrichir ce parcours client proposé et l'expérience utilisateurs.

À l'appui de sa Raison d'être, Covivio s'est fixé des objectifs qualitatifs portant sur le bien-être de ses clients :

- dès 2020, tous les nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être
- toute demande clients sera traitée sous 24 heures, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération des équipes.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Covivio s'appuie sur l'expérience de ses équipes et son ADN partenarial qui lui ont permis d'instaurer une relation de confiance avec ses clients. La Culture Client Covivio repose ainsi sur cinq piliers : le parcours client, les services, le bien-être, le digital et l'adaptation permanente. Les entreprises et leurs collaborateurs cherchent à vivre leur expérience au sein du lieu de travail et attendent des espaces communs réversibles et adaptables. La crise sanitaire a joué un rôle de catalyseur de tendances, notamment sur les aspects sanitaires. En proposant des espaces collaboratifs connectés, une offre de services diversifiée et innovante, Covivio entend accroître le bien-être des occupants en s'adaptant au mieux à leurs besoins. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini avec les clients et varie selon le quartier environnant afin de simplifier le quotidien des utilisateurs en proposant par exemple des services de conciergerie ou des activités sportives et culturelles. Covivio a déployé l'application MonBuilding sur ses immeubles multi-locataires et réalise des mesures de satisfactions. Wellio fait bien-sûr également partie de l'éventail de services proposés par Covivio (p. 48).



**Marielle Seegmuller** –

Directrice des Opérations – Covivio



À l'heure où la vie au bureau est bouleversée, Covivio réaffirme son ambition de faire de ses immeubles de véritables destinations. Opérateur immobilier européen présent sur le secteur des bureaux, du résidentiel et des hôtels, nous plaçons la flexibilité et les services au cœur de nos espaces. Si la crise joue comme un catalyseur de tendances déjà présentes, elle fait aussi émerger de nouveaux besoins, notamment sur l'aspect sanitaire. Mais celle-ci n'affecte en rien notre vision de la Culture Client Covivio qui repose sur 5 piliers : le parcours client, les services, le bien-être, le digital et l'adaptation permanente.



En complément de la grande étude de satisfaction menée en France en 2019 auprès de 1 300 utilisateurs finaux afin de définir au mieux l'offre de services dans ses immeubles, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients directement en relation avec les équipes Relation Clients. En 2019, l'enquête conduite auprès de 127 clients des 27 immeubles multi-locataires core de Bureaux en France portait sur la disponibilité des équipes, la qualité des réponses et des interventions des facility managers mais aussi sur l'utilisation de l'extranet. Les résultats ont été très satisfaisants, avec 90% des répondants reconnaissant la disponibilité des équipes Relations Clients. En 2020, l'enquête a porté sur la disponibilité des équipes Covivio pendant le confinement. Sur les 143 locataires de 20 immeubles multi-locataires, 93% des répondants jugent comme Assez ou Très satisfaisante la disponibilité des interlocuteurs Covivio mais aussi la qualité et la pertinence des plans d'actions et des communications sanitaires déployés dans les immeubles.

L'enquête conduite en Italie auprès de 131 locataires en 2019 a également fait ressortir un excellent taux de satisfaction, avec 31,3% de locataires totalement satisfaits et 68,7% plutôt satisfaits.

Au-delà de ces mesures ponctuelles, les Comités de Partenariat avec les locataires restent un moyen privilégié pour les équipes de cerner les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités ont lieu au minimum deux fois par an en France et en Italie, pour l'ensemble des immeubles.

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



● COLIVING - Berlin

En 2020, Covivio Immobilien a été reconnu par le magazine spécialisé « Focus Money » <sup>(1)</sup> comme l'entreprise privée du secteur résidentiel la plus « juste », atteignant la meilleure note possible pour la troisième année consécutive à l'issue du sondage réalisé par ServiceValue auprès de 1 390 locataires de 26 entreprises immobilières allemandes. Dans cette étude en ligne, les locataires ont été interrogés sur leur expérience avec leurs propriétaires au cours de 24 derniers mois, sur six catégories : agence immobilière, support technique, services, coûts, qualité du bâtiment, développement durable. Cette année, Covivio a obtenu pour la première fois la meilleure note possible sur chacune des catégories contre cinq sur six les années précédentes.



**Daniel Frey** –

CEO Allemagne – Covivio

“

L'équité, l'orientation client et la communication sont, à niveau égal, les pierres angulaires de notre travail au quotidien. La pandémie de Covid-19 a mis en avant la pertinence de notre ancrage local, permettant de répondre rapidement aux attentes de nos clients. L'étude Focus Money a une nouvelle fois fait état de très bonnes notes pour Covivio Immobilien et je suis particulièrement satisfait de la meilleure note dans la catégorie "Développement durable". Covivio est en outre le premier grand bailleur en Allemagne à avoir fait certifier la totalité de son portefeuille résidentiel, et ceci selon la démarche HQE™ Exploitation Résidentiel par Cerway.

”

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

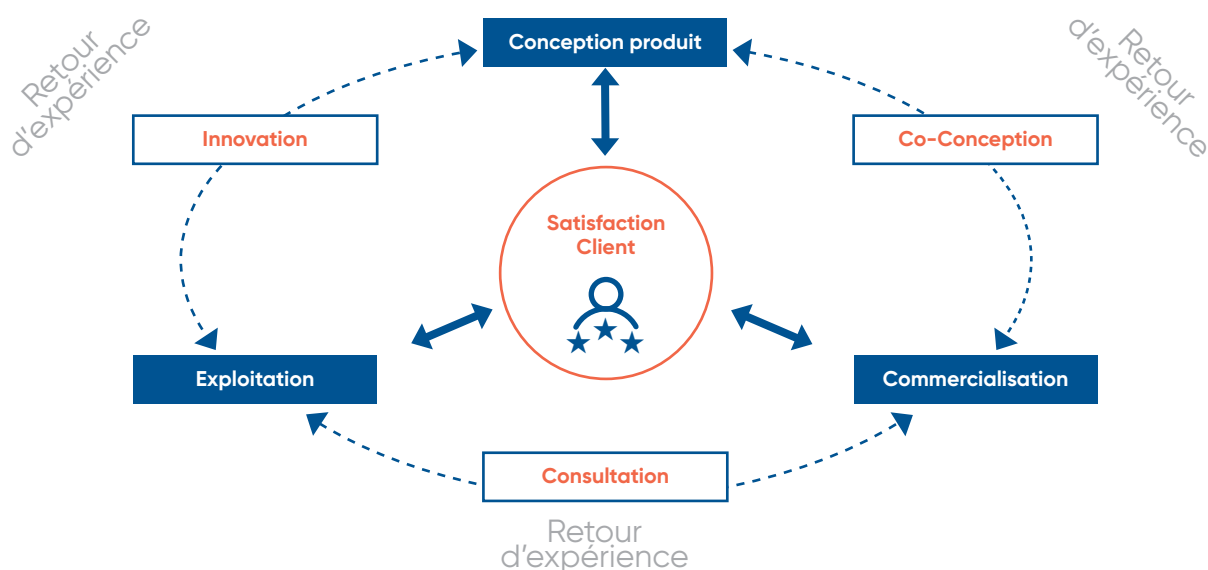
(1) [https://www.focus.de/finanzen/news/studie-fair-zum-mieter\\_id\\_10131786.html](https://www.focus.de/finanzen/news/studie-fair-zum-mieter_id_10131786.html)

### La proximité et l'art au cœur de l'approche client

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des clients. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a noué des partenariats avec des incubateurs (tels qu'Impulse Partners) pour détecter, en amont, l'innovation immobilière développée par les startups, ou encore avec Maddyness, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème
- créer des partenariats d'innovation avec les locataires grands comptes (Sekoya p. 61 ; Air Quality Challenge : p. 71, etc.) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans toutes les entités du groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

#### Intégrer l'innovation au cœur de l'expérience client



Covivio a par exemple fait appel à la start-up Facilioo pour digitaliser sa relation client sur son patrimoine résidentiel allemand. Cette dernière a développé puis déployé auprès de l'ensemble des clients logements de Covivio en Allemagne l'application « Covivio #home » permettant notamment de signaler les demandes d'intervention sur le patrimoine, dématérialiser les documents administratifs liés à la location des logements ou encore offrir aux clients de suivre leurs demandes en temps réel.

Le projet AR4CUP (Augmented Reality for Collaborative Urban Planning) en collaboration avec Politecnico di Milano illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (Software As A Service) qui permettra

de présenter sur place des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours international Reinventing Cities.

L'innovation faisant partie de l'ADN de Covivio, elle trouve toute sa place dans le Manifeste de sa Raison d'être, avec l'objectif d'offrir une large gamme de services accessibles via une application mobile sur tous les immeubles multi-locataires. Cette application, déjà déployée sur ses principaux immeubles offre un accès centralisé à tous les services de l'immeuble et une meilleure circulation de l'information.

● PROJET A-FENCE - Berlin







**Clara Descours** –

Directrice Communication Produit – Covivio



Levier fort de la Culture Client Covivio et souligné par notre Raison d'être, l'art participe à l'amélioration du bien-être des utilisateurs. En signant en 2018 la charte « Un immeuble, une œuvre » à l'initiative du Ministère de la Culture, Covivio s'est engagé à promouvoir la création artistique contemporaine française dans ses immeubles en la rendant accessible au plus grand nombre. Les œuvres d'art déjà installées sur le patrimoine (10 œuvres à fin 2020) ont pour objet de sublimer ou prolonger l'esprit du lieu et de créer une interaction avec les occupants mais aussi les riverains. Covivio a fait le choix d'étendre cette démarche à ses réalisations en Allemagne et en Italie. Par exemple, avec le projet « A-FENCE » à Berlin, Covivio participe à un des plus grands projets de street art de la ville. Sur la durée du chantier de la deuxième tour Alexanderplatz, les artistes vont pouvoir occuper les 240 mètres de plissage de chantier.



(1) Le dossier de presse est à retrouver au lien suivant : <https://www.Covivio.eu/fr/profil/activites/art-et-immobilier/> et plus de détails sur le projet <http://www.a-fence.eu>

## Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (p. 47). « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d'être de Covivio traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments.

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque locataire, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Demain, le cadre offert par l'annexe environnementale fournira également un cadre privilégié pour l'application des dispositions nées du décret tertiaire de juillet 2019. Compte tenu de la situation exceptionnelle en 2020, la majorité des Comités Développement Durable ont été reportés, toutefois ces enjeux ont bien sûr été évoqués dans le cadre des réunions régulières entre les équipes Relations Clients et les locataires.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente « Memorandum of Understanding » (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluses dans tous les baux. En 2020, 16 nouveaux MoU ont été signés (soit 80% des baux signés en 2020).

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

Les locataires du portefeuille de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer leurs liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.







## UN CAPITAL HUMAIN EUROPÉEN CRÉATEUR DE VALEUR



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

En 2020, dans un contexte de crise sanitaire sans précédent, Covivio s'est mobilisé afin de préserver la santé de ses collaborateurs et leur permettre de continuer à travailler dans les meilleures conditions. Les actions entreprises touchant à la santé-sécurité des collaborateurs pendant cette période sont détaillées dans cette partie.

**Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.**

**La crise sanitaire survenue en 2020 n'a pas empêché Covivio de poursuivre son ambitieux programme de formation qui accompagne et soutient ce dispositif, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise, dans une dynamique qui donne toute sa place à la diversité sous différentes formes.**

**Toutes ces actions couvrent le risque « Compétences/Attractivité/Diversité ». Elles sont détaillées aux pages 110 à 116, avec des éclairages complémentaires aux pages 117 à 121 touchant au dialogue social et au bilan carbone de l'entreprise.**

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020/2020-2025 détaillés plus bas, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un management exemplaire et proche des équipes
- un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2020, Covivio emploie 972 personnes : 301 en France, 94 en Italie, 574 en Allemagne, 2 collaborateurs au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 969 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : la France, l'Allemagne et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnole étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, d'autres, véhiculant des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination... sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

En France, un sondage mesurant l'impact du télétravail sur l'état d'esprit des collaborateurs de Covivio en période de confinement

En France, un sondage sur l'impact du télétravail a été initié en avril 2020 pendant le premier confinement. Malgré la situation particulière, les collaborateurs de Covivio ont donné la note de 7,7/10 à leurs conditions de travail. Cela s'explique en partie par le confort apporté par les outils informatiques mis à disposition, qui obtiennent une moyenne de satisfaction de 8,2/10. Pour 36% des collaborateurs français, télétravailler permet surtout de se concentrer sur certaines tâches et d'éviter la fatigue liée aux transports.

Les résultats mettent toutefois en évidence qu'allier vie de famille avec garde d'enfants et télétravail n'est pas si simple. Disponible depuis plusieurs années, l'existence du numéro « Pro-Consulte » (accompagnement téléphonique ponctuel dispensé par des psychologues certifiés) a été rappelé aux collaborateurs afin de prévenir ou d'endiguer les risques psycho-sociaux liés au confinement et à l'exercice du télétravail en continu. Des formations spécifiques ont également été organisées sur les thèmes du droit à la déconnexion et de la pleine conscience, afin de mieux vivre le télétravail (22 participants).

En Allemagne, un sondage a été administré en août 2020. Les résultats sont similaires à ceux observés en France. Les collaborateurs de Covivio ont apprécié la réactivité des équipes IT et la plupart d'entre eux ont vu l'opportunité d'établir un meilleur équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

En matière de bien-être au travail, le Baromètre Engagement réalisé en 2019 par Kantar TNS indiquait déjà des scores positifs dans les trois pays, qu'il s'agisse des conditions matérielles de travail (86% de satisfaction), de l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle (73%), le contenu du travail (91%) ou de la possibilité pour chacun de développer ses compétences (72%).



● BARCELO TORRE -  
Madrid

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE SOCIALE (AU 31/12/2020)

# 969

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

### RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

## 92,4%

DE SALARIÉS EN CDI  
(+ 1,7%)

## 32

MOBILITÉS INTERNES

## 84,6%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

## 50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS  
EN EUROPE

## 22

PARTICIPANTES  
AU PROGRAMME EX-AEQUO

## 3,1%

D'ÉTUDIANTS  
EN APPRENTISSAGE

## 100%

DE SALARIÉS COUVERTS  
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

## 115

RECRUTEMENTS EN CDI  
(+ 6,5%)

## SANTÉ, SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL : UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA GESTION DE LA CRISE SANITAIRE

### Covid-19 : une gestion de crise centrée sur la santé des collaborateurs et le maintien de l'activité

La priorité absolue de Covivio en 2020 a été de préserver la santé et la sécurité de tous les collaborateurs du Groupe. Si les équipes se sont adaptées aux directives gouvernementales de leur pays, une réponse homogène a été apportée grâce au partage de bonnes pratiques à l'échelle européenne.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2020 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2021 en France, en Allemagne, ou en Italie.

La pratique du télétravail entrée en vigueur dès 2018 au sein de l'entreprise a permis le succès du passage au télétravail en continu. En France, 80% des salariés avaient déjà eu recours au télétravail de manière régulière ou ponctuelle. Le passage au télétravail à temps plein a ainsi pu être anticipé avant l'annonce du confinement par le gouvernement. La DSI (direction des Systèmes d'Information) a fourni aux collaborateurs le matériel informatique nécessaire à la poursuite de l'activité. Ainsi, tous les collaborateurs qui n'avaient jamais pratiqué le télétravail ont été équipés dès les premières semaines. En Allemagne, 200 collaborateurs étant initialement équipés d'un ordinateur fixe ont été munis d'un ordinateur portable et 300 casques ont été distribués en mars 2020. En Italie, 41 ordinateurs portables ont été distribués afin de permettre à tous les collaborateurs de travailler depuis leur domicile.

Afin d'assurer la sécurité sanitaire des collaborateurs lorsque le retour au bureau a été possible, un protocole précis et strict a été mis en place en France, en Allemagne, et en Italie : port du masque obligatoire, mise à disposition gratuite de masques, de gel hydroalcoolique et de poubelles dédiées aux déchets sensibles aux points de passage, nettoyage renforcé des zones à risque et points de contact (poignées de porte, ascenseurs, machines à café, sanitaires etc.), gestion des flux au sein des bureaux, possibilité d'adopter des horaires décalés, mise en place de jauges d'occupation par service, restriction voire suppression des déplacements nationaux et internationaux, création d'une salle d'isolement dans chaque bâtiment, mise à disposition d'une caméra thermique ou encore transmission d'un guide de bonnes pratiques afin de faire respecter au mieux les distances physiques.

En France, le Comité de direction s'est réuni très régulièrement afin de construire et de faire évoluer en temps réel le plan d'action le plus adapté à ces circonstances exceptionnelles. Le DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques professionnels) et le protocole sanitaire ont été actualisés en fonction des risques identifiés tout au long de l'année, en partenariat avec la médecine du travail. En Allemagne, l'équivalent du DUER français a également été modifié au regard de l'évolution de l'épidémie et des directives gouvernementales, et en étroite collaboration avec la direction, l'Administration Générale, l'expert sécurité au travail et la médecine du travail. En Italie, premier pays touché massivement par la Covid-19 en Europe, un comité de Sécurité a été mis en place afin de gérer au mieux l'impact de l'épidémie

sur les collaborateurs et l'organisation du travail. La médecine du travail et le service de prévention et de protection mandaté par l'État ont fait partie de ce comité de Sécurité, qui a notamment contribué à la rédaction du protocole sanitaire et à la création d'une adresse électronique destinée à répondre aux questions et alertes des collaborateurs. Tous les documents répertoriant les mesures sanitaires sont disponibles sur l'intranet pour les collaborateurs des 3 pays.

Covivio et ses filiales cultivent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Le dialogue social s'est intensifié en 2020 afin de permettre aux instances représentatives du personnel d'être régulièrement sollicitées dans une logique de co-construction du protocole sanitaire de l'entreprise. En France, 7 réunions CSE extraordinaires et 5 réunions de la Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) ont été organisées à distance en 2020. En Allemagne, plusieurs réunions extraordinaires ont été organisées et un accord d'entreprise sur les modalités du travail à distance a été conclu avec les partenaires sociaux en septembre 2020. En Italie, les représentants du personnel faisaient partie du Comité de Sécurité qui s'est réuni quotidiennement au début de l'épidémie puis se sont espacés avant de devenir mensuels.



**Elsa Canetti** –

*Directrice des Ressources Humaines – Covivio*

“

Le maintien du lien social durant la crise sanitaire s'est notamment exprimé à travers différentes actions, telles que les communications portées par la Direction Générale lors de « Covivio Talk », les concours de photos organisés sur Yammer, ou l'attention particulière portée aux collaborateurs les plus isolés. En Italie, le Directeur Général de la filiale italienne s'est adressé tous les mois à ses équipes via vidéoconférence. Par ailleurs, Covivio a permis à certains collaborateurs isolés de venir au bureau s'ils en ressentaient le besoin, et des prises de contact régulières ont également été réalisées de la part de la Direction des Ressources Humaines et des managers pour les populations à risque.

”

## Les autres problématiques liées à la santé-sécurité ont encore progressé

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe (en France et en Allemagne) ou la prévention des cancers de la peau, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculosquelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent et un chatbot a été mis en place pour permettre à chacun de profiter des bienfaits du yoga grâce à des exercices applicables à tous les postes de travail.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 5,3% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0<sup>(1)</sup> pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. En Allemagne, une majorité de collaborateurs a été sensibilisée en 2020 à la sécurité au travail, via des ateliers de 30 minutes en moyenne. En Italie, une formation des premiers soins a été dispensée à 7 salariés, pour un total de 60 heures, et 12 collaborateurs ont reçu une formation à la lutte contre les incendies, pour un total de 66 heures.

Plus généralement, la CSSCT en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informés de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 1% en France, 1,7% en Allemagne et 1,08% en Italie. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,2% en France, 1,7% en Allemagne, et 2,4% en Italie. À l'échelle du groupe, Covivio se fixe comme objectif un absentéisme inférieur ou égal à 2,5% et un taux d'accidents du travail inférieur à 1,7%.

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

## COMPÉTENCES/ATTRACTIVITÉ/DIVERSITÉ

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen dans le maintien d'une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Économique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

Les risques associés au capital humain sont liés à d'éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer et retenir les talents ; à un défaut d'évolution des compétences en place en cas de manque d'investissements en matière de formation ; à des troubles psycho-sociaux (mal-être au travail, maladies professionnelles) s'ils n'étaient pas prévenus et le cas échéant traités ; ou encore à des pratiques discriminatoires en cas d'absence de sensibilisation et de mécanismes d'alertes, induisant un fort risque de réputation.

### Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2019 (- 2,5%), avec au total 969 collaborateurs au 31 décembre 2020, contre 994 à fin 2019. Cette baisse est principalement liée à l'externalisation du Property Management pour compte de tiers en Italie (60 personnes transférées à la société Revalo), une décision adoptée avant la crise. Cette diminution des effectifs a été compensée en grande partie par la dynamique de recrutement qui n'a pas faibli en Allemagne, où l'effectif global a augmenté de 10,4% par rapport à 2019, en partie en raison de l'acquisition de Godewind Immobilien AG et l'intégration de 11 salariés.



**Giovanna Ruda** –

Chief Corporate Officer Italie – Covivio



En Italie, l'intégration de la société Revalo en 2017 a permis d'internaliser un savoir-faire et une connaissance du patrimoine Covivio via les équipes de Property Management. En 2020, Covivio décide de conserver cet avantage concurrentiel en intégrant juridiquement les salariés de Revalo dédiés au patrimoine Covivio. Désireux de développer l'activité pour compte de tiers de manière plus offensive, le management de Revalo reprend en parallèle son indépendance, en rachetant sa propre activité, avec le soutien de Covivio. Le management de Revalo et ses 60 collaborateurs ont ainsi quitté les effectifs en 2020.



### Une politique de recrutement ambitieuse

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux business pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les « people reviews », permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays.

En France, 16 embauches CDI ont été réalisées en 2020 correspondant dans plus de la moitié des cas à une création de poste. La politique de recrutement est venue accompagner le développement de l'activité coworking Wellio par le recrutement de 2 responsables de site coworking, d'une responsable Expérience Client et d'un Assistant. Le coworking s'installe ainsi encore davantage comme un produit à part entière dans la stratégie de Covivio. La stratégie de recrutement de Covivio, portée par la création de nouvelles activités, intègre la volonté d'acquérir et de développer de nouvelles compétences afin de les mettre, par synergies et partage de connaissances en transverse, au service de tous les métiers, en particulier dans le domaine des services et des activités B2C (coworking, asset management Hôtels), et bien sûr du digital, soutenu par ailleurs par le recrutement d'un Responsable Smart Building dédié à 80% au coworking. En Allemagne, 98 embauches CDI ont été réalisées en 2020. Plus de 25% des embauches correspondent à l'intégration de Godewind Immobilien dans les effectifs Covivio, permettant ainsi l'acquisition d'un savoir-faire en matière de bureaux (asset management, property management) et le renforcement de fonctions transverses (RH, juridique, IT).

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio renforce sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (50% des recrutements en CDI) et en apprentissage. La présence de Covivio sur des forums étudiants a de nouveau été importante en 2020 (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC), et la poursuite d'un partenariat spécifique avec l'ESTP permet au Groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (sponsoring du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenaires. En Italie, Covivio a participé aux Forums virtuels organisés par Politecnico et l'Università Bocconi. En Allemagne, 16 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées (soit le double par rapport à 2019, représentant près de 16,3% des recrutements en CDI), menant cette tranche d'âge à 15,2% des effectifs à fin 2020 (contre 3,6% à fin 2017), et permettant de poursuivre de manière continue la rotation des générations au sein des équipes. Le Graduate Program, créé en 2019, s'est concrétisé en 2020 avec l'embauche de 2 jeunes diplômés en CDI. Les jeunes intégrés en Graduate Program bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de 3 rotations dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 30 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. En Allemagne, 4 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2020 ont été embauchés en CDI. En Italie, 1 étudiant en stage a été recruté au sein de l'équipe Communication.

La qualité du processus de recrutement et d'intégration fait l'objet d'une attention soutenue. Au travers de 4 entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir



une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2020, la DRH Allemagne s'est dotée d'une nouvelle plateforme de recrutement afin d'améliorer l'expérience candidat sur le site carrières.

Une fois recruté, chaque nouveau collaborateur est reçu au minimum par trois membres du Comité de direction, dont le Directeur Général, au cours de son intégration. En Allemagne, afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, sont régulièrement organisées des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du Groupe.



**Jeanne Salaün** –

*Human Resources Business Partner – Covivio*



Persuadé que l'accompagnement des collaborateurs lors de leurs premiers mois dans l'entreprise est essentiel, Covivio a décidé d'étoffer son dispositif d'intégration en 2020. En France, en plus de la journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, du rapport d'étonnement effectué auprès de 2 membres du Comité de direction, et d'un petit-déjeuner d'échanges avec le Directeur Général, s'ajoutent en 2020 un module e-learning « 120 minutes pour comprendre l'immobilier » ainsi qu'un programme de parrainage. L'objectif de ce dernier, baptisé « Buddy Program », est de transmettre des savoir-faire et savoir-être essentiels à la réussite de l'intégration du nouveau collaborateur, de créer du lien social mais aussi de répondre aux questions du nouvel arrivant concernant le fonctionnement et la stratégie de Covivio.



En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Enfin, un échange est également organisé avec son référent RH la première semaine et des points de suivi sont effectués régulièrement pendant les premiers mois.

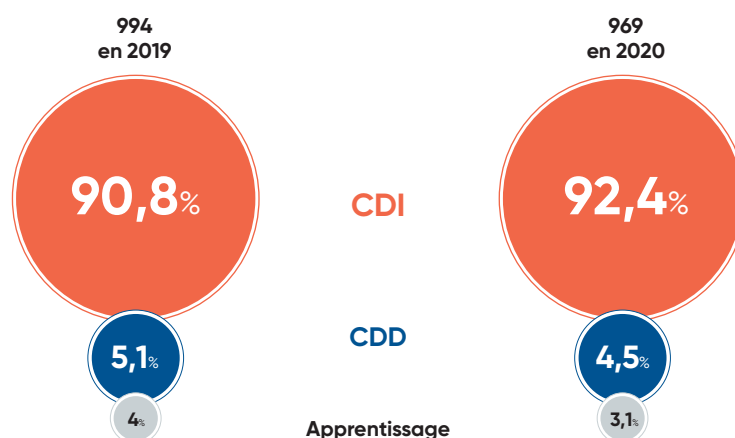
La politique de Marque Employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit et prend une dimension européenne. En 2020, une deuxième vague d'ambassadeurs désignés parmi les équipes a été formée à ce rôle durant une journée dédiée en France et en Italie (prévue en Allemagne en 2021). Prêtant leur image et leur voix à la Marque Employeur de Covivio, ces collaborateurs représentent le groupe et ses métiers sur les réseaux mais aussi dans les Forums organisés par les Ecoles. L'agence de communication ZComme, partenaire de Covivio dans l'organisation des journées Ambassadeurs, a reçu le prix Bronze dans la catégorie engagement lors du Grand Prix de la Créativité RH 2020 organisé par l'ACCE (Association des Agences Conseil en Communication pour l'Emploi) grâce au projet de Marque employeur conduit avec Covivio. Les outils de recrutement et de sourcing, publications et annonces, sont conformes aux ambitions de la marque Covivio désormais déployée au niveau européen.

Les procédures RH France liées au parcours du collaborateur ont été actualisées en 2020 afin de faire face aux risques identifiés (risques financiers, de fraude, d'image, de manque d'efficacité ou de violation de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel). Les règles également applicables au personnel/prestataires non UES (prestataires externes, maintenance informatique, collaborateurs Covivio des filiales étrangères) susceptibles d'avoir accès à certaines ressources (outils, applications, matériel, badges) ont été identifiées.

● MEININGER -  
Lyon

## Des orientations RH stratégiques au service de la performance

### Évolution du nombre de collaborateurs



En 2020, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (1% au 31 décembre). Les deux tiers des CDD correspondent à des remplacements d'absences et un tiers à un surcroît d'activité. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées (7% de l'effectif au 31/12/2020). La part des CDI continue ainsi de progresser (92,4% de l'effectif total à fin 2020), preuve de l'importance donnée à la rétention des talents et à la visibilité sur le développement du Groupe. En Italie, la part des CDD est en forte baisse (1% contre 6% en 2019).

Le turnover des départs CDI s'installe en France à 7%. Le risque de rétention, fort dans le secteur immobilier, et clairement identifié dans la cartographie des risques RSE, a été adressé via le renforcement d'une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. infra la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération et de qualité de vie au travail. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 4,2%. En Italie, le turnover est en baisse et s'établit à 4,1%, contre 6,8% fin 2019. En Allemagne, retraité des départs liés à l'opération Godewind, le turnover des effectifs est en baisse et s'établit à 8,5% contre 9,6% fin 2019.

Covivio poursuit sa politique d'emploi jeunes malgré les effets de la crise. Aux 30 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2020 se sont ajoutés, au fil de l'année, 10 stagiaires sous convention en France, ainsi que 67 étudiants en Allemagne, en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Tous ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a bénéficié en 2020 de la labellisation « Happy trainees » délivrée par l'organisme Choose my company, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis. Avec un taux de recommandation de 84,6% et une note globale de 4,18/5, Covivio a obtenu pour la deuxième année consécutive la labellisation.

Pour favoriser l'ouverture de Covivio sur des profils plus diversifiés, et contribuer concrètement à l'égalité des chances, le groupe est engagé aux côtés de l'association Article.1, qui accompagne des étudiants à fort potentiel, issus de milieux modestes (p. 89). Certains de ces jeunes ont un mentor parmi le personnel de Covivio.

### Assurer le développement des compétences

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

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

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit 2 objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.) ; accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, l'appropriation des outils digitaux ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées avec chaque Directeur d'activité afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations pour permettre aux collaborateurs de monter en compétences. Les People Reviews menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue ainsi établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne. Le nombre de collaborateurs formés cette année est légèrement en baisse en 2020 en raison de l'annulation de plusieurs formations pendant les périodes de confinement et par le désistement de certains collaborateurs qui ont préféré repousser leur formation à 2021 afin de pouvoir en bénéficier en présentiel. Un certain nombre de formations a pu être maintenue à distance, comme les formations santé-sécurité. Néanmoins, chaque collaborateur français formé a bénéficié de 18 heures de formation, soit une hausse de 3 heures de formation par rapport à 2019. Cette hausse s'explique par le succès des formations en anglais (21 heures en moyenne) initialement prévues à distance et donc maintenues pendant les périodes de télétravail en continu.

3,95% de la masse salariale a été consacré à la formation en France en 2020.

L'objectif de Covivio est de pouvoir former tous les ans 70% de ses collaborateurs.

En France, 68% des collaborateurs ont reçu au moins une formation cette année, ciblant en priorité les aspects métiers qui représentent 44% des actions de formation (RGPD, design de services et parcours client, fondamentaux de l'immobilier). Viennent ensuite les formations en langues (20% des formations) qui s'inscrivent dans la stratégie de développement européen de Covivio. Dans un contexte de crise sanitaire, Covivio a souhaité proposer davantage de formations liées à la santé au travail (8 fois plus qu'en 2019), dont trois quarts étaient centrées sur la pratique du télétravail et la pleine conscience (22 collaborateurs concernés). Par ailleurs, comme chaque année, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées pour accompagner les collaborateurs concernés qui le souhaitent.

La DRH Italie a une nouvelle fois investi sur les formations métiers et techniques avec, en 2020, des formations liées par exemple au Smart Building ou au nouveau plan d'urbanisation de Milan en partenariat avec l'Assolombarda (Association des industriels de la métropole de Milan). En 2020, 59% des collaborateurs italiens ont suivi une formation. Malgré les annulations de nombreuses formations en raison de la pandémie, l'effort de formation en anglais s'est poursuivi, avec 546 heures de formations via Teams (versus 350 heures en 2019).

En Allemagne, près de la moitié des heures de formation étaient dédiées à l'apprentissage ou au perfectionnement de l'anglais. 16% des collaborateurs ont suivi une formation de plus d'une demi-journée en 2020, pour une moyenne de 16 heures de formation. Fin 2019, et pour la première fois, a été mis en place un recueil individuel des besoins de formations au travers d'une discussion entre les managers et leurs équipes. Sur cette base, un plan de développement des compétences a été dessiné en 2020. Il se compose de plusieurs actions dont des formations pour développer des compétences comportementales et de leadership, des sessions de cohésion d'équipe, et des ateliers de co-développement avec des professionnels de l'immobilier en interne et en externe, afin de faciliter le partage d'expérience. Huit collaborateurs d'équipes techniques et commerciales à Hambourg ont également bénéficié d'un coaching axé sur la collaboration et le leadership.

En France, 18% du catalogue de formation (soit 41 formations) est consacré à des formations certifiantes. En 2021 sera proposé un catalogue dédié à ces formations afin de permettre aux collaborateurs identifiés de développer leurs compétences douces, leur expertise métier et leur employabilité. En 2020, Covivio a contribué au financement de la formation des alternants à hauteur de plus de 260 000 euros (taxe d'apprentissage incluse).

## Une gestion des carrières intégrée et dynamique

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de Covivio s'incarne en France dans les People Reviews, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs de la société et du marché de l'emploi associé. Une People Review a été menée en 2020 sur le périmètre de la direction des Systèmes d'Informations (DSI). Un retour a été fait auprès des collaborateurs et un point de suivi avec les managers a été fixé début 2021, afin d'inscrire dans la durée la dynamique de gestion des compétences initiée. La People Review consacrée aux Jeunes Talents de 30 ans et moins, initialement prévue fin 2020, a été repoussée au premier semestre 2021.

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. En 2020, 100% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences, et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution, et concernent désormais la totalité de l'effectif. En 2020, 86% des entretiens ont été réalisés. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. Compte tenu de la situation sanitaire et économique en mars 2020 en Italie, ces entretiens n'ont exceptionnellement pas été tenus.



**Rüdiger Wandres –**

*Responsable Ressources Humaines – Covivio Immobilien*

“

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (64% en 2020 versus 62% en 2019). A l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins ou les souhaits de formation de chacun.

”

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du Groupe. En 2020, 8 mobilités ont été réalisées en France. Parmi ces mobilités sont recensées 3 promotions, dont 2 ont concerné des femmes promues au poste de Directrice de Projets à la suite de la réorganisation de la direction des projets tertiaires. En Italie, 3 mobilités ont eu lieu, dont 2 promotions à des postes de manager. En Allemagne, 21 mobilités ont été recensées, dont 3 promotions. Au niveau européen, le taux de mobilité atteint 3,3%.

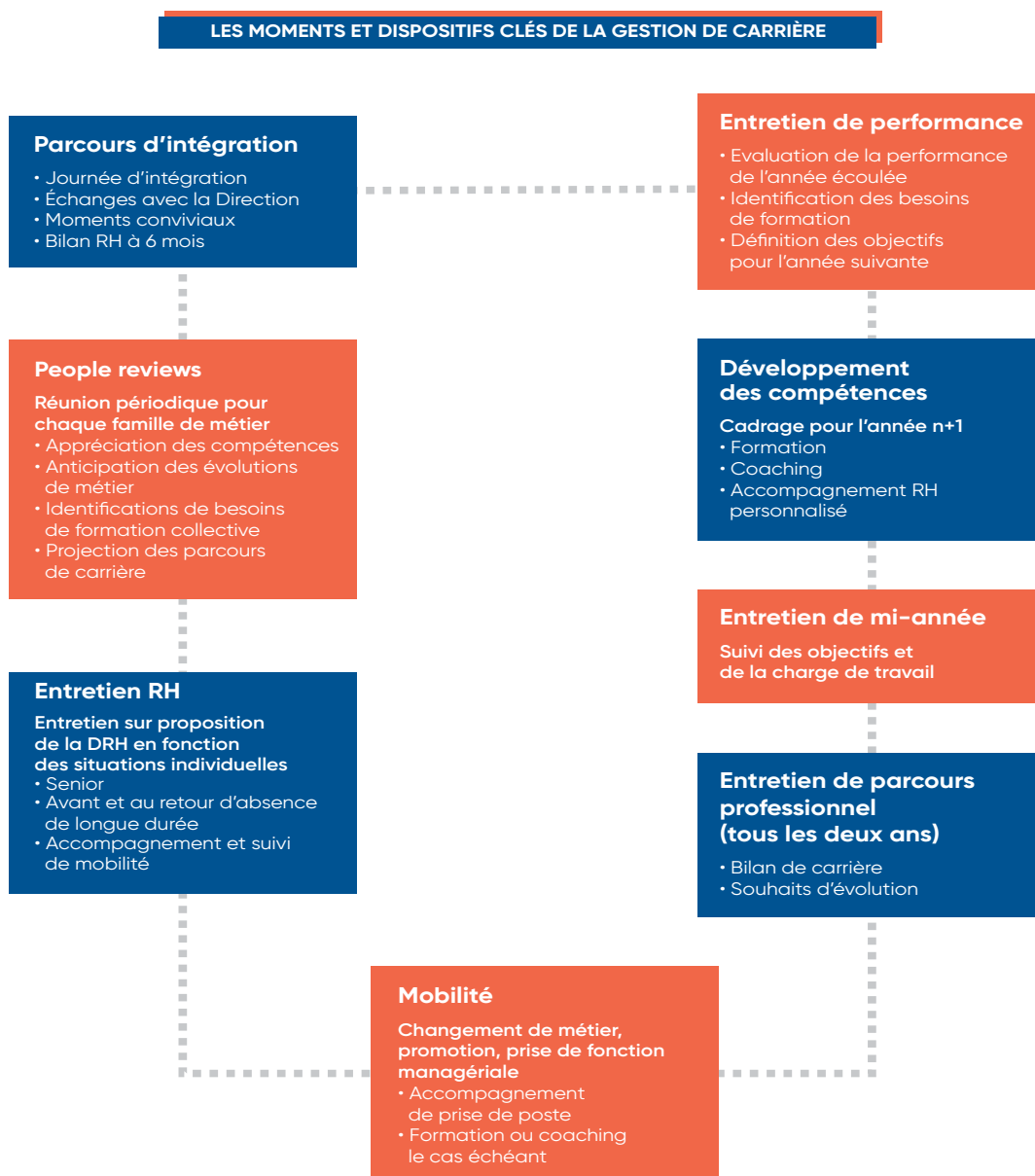
## Promouvoir les parcours européens

Persuadé que le partage des bonnes pratiques et le renforcement des liens entre les pays doivent être portés par chacun à tous les échelons, Covivio s'emploie à encourager la mobilité européenne de ses collaborateurs, via notamment la mise en place de dispositifs de mobilité de jeunes collaborateurs au niveau européen et une coordination RH à l'échelle européenne, impulsée par le Comité RH européen.

En 2020, 2 collaboratrices ont pu bénéficier de cette politique. La première, venant de France, a rejoint les équipes berlinoises pour deux ans, afin de contribuer au développement de l'activité Bureaux en Allemagne. La seconde, en provenance d'Allemagne, a intégré le Pôle Asset Management et Acquisitions France en qualité d'Asset Manager.

Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière du collaborateur se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés en 2019 à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

## Les moments clés de la gestion de carrière



## L'apport du digital

Covivio poursuit sa transformation digitale structurée par sa feuille de route digitale inaugurée en 2019, qui trace les ambitions et les jalons pour accomplir cette transformation.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) ont été largement plébiscitées tout au long des périodes de confinement et de télétravail en continu en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une philosophie Smart Working basée sur la technologie et l'esprit d'équipe entre les collaborateurs. Des séances « teambuilding » ont également été organisées à distance comme le « Bimbi in ufficio » (traduire « Les enfants au bureau ») et la fête de Noël.

Un nouvel intranet européen a vu le jour en 2020. Cette Digital Workplace, aux couleurs de Covivio, centralise une information plus lisible. News corporate et métiers, espace RH, bibliothèque de documents, annuaire, accès simplifiés à Yammer et aux outils Microsoft 365, liens vers les réseaux sociaux sont autant de fonctionnalités disponibles sur cette nouvelle plateforme qui favorise les échanges, le partage d'information et le maintien du lien social. À cela s'ajoute la newsletter européenne bimensuelle « Covivio Inside » diffusée par email auprès de tous les collaborateurs du Groupe.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. Les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français ont pour la première fois pu signer leur courrier d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique.

Un coaching digitalisé accessible à tous

Covivio participe à la démocratisation du coaching et propose à tous les collaborateurs français qui le souhaitent un coaching à distance avec son partenaire Moovone. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant 8 séances par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son coach sur la plateforme Moovone et débiter son coaching. Les échanges, strictement confidentiels, aboutissent à la construction de plans d'actions à la fin de chaque séance et des fiches-outils sont également mises à disposition. À la fin du parcours, un entretien avec le HRBP (human resources business partner) et le manager N+1 permet de faire le bilan du coaching. MoovOne, a ainsi accompagné 7 collaborateurs en 2020 et 7 autres collaborateurs se sont inscrits en 2021 pour suivre ce coaching.



**Manon Zych** –

*Transformation Project Manager - Covivio*



J'ai eu la chance de pouvoir bénéficier d'un parcours de Coaching en ligne grâce au partenariat développé entre Covivio et MoovOne. Chaque parcours est composé de 8 séances de travail sur des axes de travail déterminés en amont avec notre Responsable RH et d'un profil de personnalité DISC. Le parcours est très fluide : de la sélection du coach, sur la base de vidéos de présentation très détaillées, aux séances ponctuées de formations théoriques. J'ai ainsi pu creuser certains concepts qui m'intéressaient plus particulièrement : analyse transactionnelle, art du questionnement, management situationnel... J'ai apprécié l'écoute et les conseils personnalisés du coach, la simplicité de la plateforme et les fiches-outils mises à notre disposition pour garder une meilleure trace de nos apprentissages.



## Retenir les talents

### S'engager pour le bien-être des collaborateurs

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et la santé-sécurité des collaborateurs a été une préoccupation constante (p. 108). Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail, signé en 2014 et reconduit en 2018, instaurant de nombreux outils en France :

- une commission ad hoc composée des élus du CSSCT, des Délégués syndicaux, de la direction et de représentants des Cadres (réunie 5 fois en 2020)
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre quelques cas de conflits avec succès.

En 2018, Covivio a pérennisé le télétravail au travers d'un accord collectif permettant à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 6 mois d'ancienneté) de télétravailler 5 jours par mois, depuis son domicile ou des tiers-lieux, soit de manière fixe (un jour fixé dans la semaine), soit de manière flexible (sur décision du collaborateur, avec délai de prévenance de 24 heures). Fin 2019, le télétravail concernait 76% de la population éligible (versus 64% à fin 2018) – la fourchette dans les entreprises du secteur privé pratiquant le télétravail se situant entre 30% et 60% de télétravailleurs – pour une moyenne se situant entre 3 et 4 jours télétravaillés par mois. En 2020, le télétravail est devenu le mode de travail privilégié compte tenu de la crise sanitaire et son intégration à long terme dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Inscrit dans le procès-verbal des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) 2020, un nouvel accord sera signé en 2021 afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine.

En Italie, le télétravail sera mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine dès la fin de la crise sanitaire. En Allemagne, ce dispositif existe déjà, et est utilisé dans le cadre de la facilitation de l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle ; les collaborateurs y sont éligibles au cas par cas en commun accord avec leur manager.

En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 euros) a été accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.). Un casque au choix sera également distribué à chaque salarié début 2021 afin d'apporter plus de confort dans la pratique du télétravail au quotidien. En Allemagne, une contribution de 60 euros a été proposée afin de permettre aux collaborateurs de mieux s'équiper. Au total, plus de 200 salariés ont pu bénéficier de cette aide.

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs inclut désormais de nouveaux services tels que le transport en ambulance.

## Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. En 2020, 37% des entretiens ont fait état d'une surcharge de travail occasionnelle en cours d'année, 10% de manière régulière (en baisse par rapport à 2019). La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place.

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

## Rémunérer les performances

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. En France, 100% des collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 77% des effectifs en 2020.

En Allemagne, un nouveau modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, et rejoignant la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2020, 80% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2020, 92,5% de l'effectif était couvert par l'un de ces deux accords collectifs (seuls quatre managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2019, un intéressement moyen représentant 9,76% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2020. 90% de ces bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe, et 84% ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2020, au niveau européen, 87% des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

## S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Deux membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2020. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes mis en place en France en 2020 est de 93. Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie en 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective.

En France, la répartition de l'effectif reste stable (56% de femmes au 31 décembre 2020). Les femmes sont désormais plus nombreuses au sein de la population managériale : 51% des managers sont des femmes au 31 décembre 2020, et la part des femmes au sein du Comité de direction français de Covivio est de 40%. En Allemagne, les effectifs montrent une quasi-parité entre hommes et femmes, représentant respectivement 52% et 48% des salariés. La part de femmes managers progresse (34% des managers du Groupe sont des femmes), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+ 11 points). En Italie, l'effectif est à 52% masculin, et les femmes représentent 41,7% des managers.

Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes, et est en augmentation par rapport à 2019 à la suite du départ de Marcus Bartenstein et de la nomination de Barbara Pivetta.



**Marjolaine Alquier** –

*Directrice Risque Compliance Audit et Contrôle Interne – Covivio*



Depuis maintenant plus de 4 ans Covivio s'est engagé à travers le programme Ex-Aequo à promouvoir et aider les femmes au sein du Groupe. A travers cette initiative, Covivio a pu mettre en place en Europe un programme de mentoring, permettant à des collaboratrices de bénéficier de l'accompagnement d'un mentor, membre du Comité de Direction, pendant une durée de 12 à 18 mois. A travers la richesse des échanges et le partage de son expérience, le mentor conseille et aide la mentee à progresser. Également, des témoignages et formations sont proposées aux collaborateurs afin de les sensibiliser au sujet de l'égalité Homme Femme et à la diversité.



En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche tous les 3 ans. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi : « Titre de l'offre (Homme/Femme/Divers) ». Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2020, Covivio emploie en France 1,3%, en Italie 4% (contre 2,7% en 2019) et en Allemagne 4,3% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.). Un plan d'action Handicap 2021 a été conçu à la suite de l'intervention d'un cabinet externe fin 2020 et 2 références Handicap ont déjà été nommées au sein de la DRH et de la Direction du Développement Durable.

En 2020, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. Un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017, et permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. 100% des salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif Flexicrèche, accueil d'urgence en cas de problématique de garde d'enfants, dans la limite de 15 jours par an. Le partenariat avec Flexicrèche s'est poursuivi en 2020 via l'offre « Summer Camps » dédiée la garde d'enfants pendant la période estivale. En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété avant l'accouchement d'un congé pathologique de 14 jours. À partir de juillet 2021, le congé paternité passera à 28 jours et Covivio a d'ores et déjà acté que le salaire des hommes concernés serait maintenu à 100% pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux trois ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100% des parents faisant ce choix retrouvent leur poste au sein de Covivio au terme de leur congé parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées. En Allemagne, un dispositif nommé BUK permet de concilier la vie familiale et la vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs à trouver des solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En France, les collaborateurs revenant à la suite d'une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur retour. Un entretien RH est notamment organisé pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55<sup>e</sup> anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2020, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 33% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Quatre salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2020, soit près de 13% de l'effectif senior. Un accord relatif aux Séniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Épargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permettra d'anticiper leur départ en retraite.



# AUTRES ENJEUX IDENTIFIÉS LORS DE LA CARTOGRAPHIE DES RISQUES RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (p. 110), les sujets traités aux pages 108-109 et 117-121 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

## Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive.

En France, la négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : trois organisations syndicales sont représentées en 2020 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT, CFTC). Les Délégués du Personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions que sur autorisation de l'État. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus.

## Le Comité Social et Économique (CSE)

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel ; il siège depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et intègre, en plus des missions des anciens Comité d'Entreprise CHSCT ainsi que les missions des « Délégués du personnel », rendant ainsi plus lisible pour les collaborateurs leur représentation auprès de la Direction Générale. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En France en 2020, lors de sept réunions du Comité Social et Économique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les mesures sanitaires liées à la pandémie comme évoquée en p. 117 mais aussi sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment). Un accord à durée déterminée relatif aux mesures d'urgence en matière de congés payés, de durée du travail, et de jours de repos afin de faire face aux conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du Covid-19 a été signé en mars 2020.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2020, plusieurs mesures ont été conclues ou reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution collective d'actions gratuites malgré la crise, pour récompenser l'implication des équipes. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par ailleurs décidé en 2020 que le 31 décembre ne serait pas travaillé. Un accord à durée déterminée sur le versement d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat de 1 000 euros avait également été décidé en janvier 2020.

Parallèlement, deux autres accords ont été conclus : un accord sur la mise en place d'un système d'astreinte rémunérée et désormais étendu à toute l'UES et un accord relatif aux Séniors, favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et leur permettant d'anticiper leur départ en retraite grâce à un CET (Compte Épargne Temps).

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département sont en charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2020, 3 accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord réglementaire pour la phase de test d'utilisation de l'outil informatique Lanes & Plans qui permet de réserver des chambres d'hôtels et des vols ainsi que le remboursement des frais de voyage, un accord sur la mise en œuvre de nouveaux systèmes informatiques et un accord sur le travail à distance. En Allemagne, la négociation collective sur le salaire (20% du périmètre) a été conclue en août 2020.





## Progresser ensemble

Covivio se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale de l'ensemble de ses implantations. Cette dynamique fait partie intégrante de la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

### Un bilan gaz à effet de serre européen

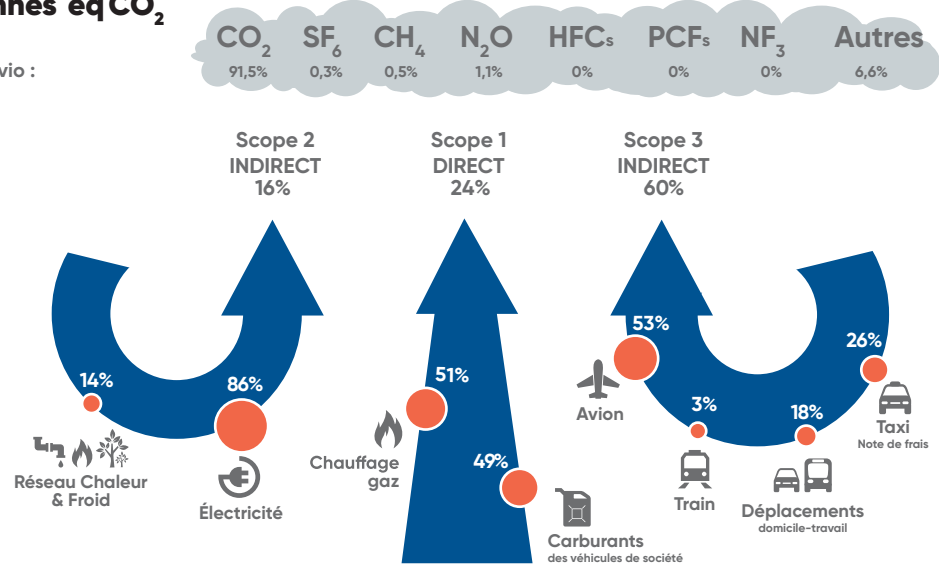
Ralentissement de l'activité dans les immeubles, télétravail, déplacements réduits, la crise sanitaire internationale a eu en 2020 des répercussions importantes sur les éléments entrant dans le calcul du bilan des gaz à effet de serre (GES). Afin de ne pas présenter des résultats faussés par ces conditions exceptionnelles, le bilan GES présenté ci-après concerne l'année 2019. Il est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME.

Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émissions distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles utilisées pour les bâtiments ou les véhicules de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel (90 teqCO<sub>2</sub>/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (372 teqCO<sub>2</sub>/an)
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseau de chaleur : pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité (308 teqCO<sub>2</sub>/an) et aux réseaux de froid et de chaud (197 teqCO<sub>2</sub>/an)
- scope 3 – autres émissions indirectes notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (435 teqCO<sub>2</sub>/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 324 teqCO<sub>2</sub>/an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

**Total : 2 726 tonnes eqCO<sub>2</sub>**

Décomposition Covivio :



ALIS -  
Levallois-Perret



## Un capital humain européen créateur de valeur

Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Pour la deuxième année consécutive, l'empreinte carbone moyenne par collaborateur du Groupe en Europe était en diminution en 2019, à un niveau de 2,74 teqCO<sub>2</sub> (vs. 2,88 teqCO<sub>2</sub> en 2018). Pour réduire son empreinte carbone, Covivio a mis en place différentes mesures : rédaction de Plans de Mobilité en France et en Allemagne, mise à disposition de véhicules électriques en Allemagne et en Italie, réduction des consommations de l'immeuble.

Pour leurs déplacements domicile-travail et professionnels, les collaborateurs français sont sensibilisés et incités à recourir aux transports en commun, via par exemple la prise en charge de 80% de l'abonnement au pass navigo pour les collaborateurs de région parisienne. Les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion et ceux de plus de 250 km ne peuvent être effectués en voiture. Pour les déplacements en taxi, une convention a été passée avec la compagnie G7 afin de favoriser le recours à des véhicules hybrides ou électriques ; cette compagnie s'est notamment rapprochée de l'association Reforest'action en prenant l'engagement de planter un arbre toutes les 10 courses (« G7 Green »). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

### Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à la société Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville. Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, afin d'accroître le bien-être des collaborateurs, un service de conciergerie gère l'animation des locaux à Paris et à Metz. Des paniers de fruits sont également mis à disposition des collaborateurs en France et en Allemagne.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la société en général. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes.

Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE pour l'immeuble Le Divo à Metz, BREEAM In-Use pour les immeubles des 30 et 10 avenue Kléber à Paris et BRaVe BB pour Milan Cornaggia
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...
- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau
- distribution de gourdes en plastique recyclé
- dans le cadre de sa politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

## Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, via divers sujets liés aux métiers de Covivio. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou de sujets innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts nouveaux ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...).

Au cours de l'année 2020, ces Covivio meetings ont eu lieu en visioconférence ; en 2019 et 2020, les sujets ont concerné la résilience territoriale parisienne avec la Mairie de Paris, les labels relatifs à la qualité de vie au travail/santé/bien-être et carbone, la Réglementation Environnementale 2020, la finance durable, etc. avec des audiences importantes (de 50 à plus de 100 participants).

En 2020, la semaine du Développement Durable s'est transformée en Quinzaine et a eu lieu au mois de septembre/octobre, en lieu et place du traditionnel mois de juin. Le contexte n'a pas permis l'organisation d'événements physiques, comme les années passées, mais de nombreux articles de sensibilisation sur divers sujets (la résilience climatique et le biomimétisme notamment) ont été publiés.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment à l'occasion de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée.

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de jouets organisée sur les sites parisiens avec l'association Rejoué, qui emploie des travailleurs en insertion. 24 kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2020 (15 kg fin 2019) à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la troisième année consécutive
- collecte au profit des Restos du Cœur
- collecte de peluches et de pièces jaunes
- plantation en 2019 de 924 arbres avec Reforest'Action pour le premier anniversaire de Covivio en juin 2019 (924, comme le nombre de collaborateurs au sein du Groupe au moment de cette action soit, selon cet organisme, 534 996 km en voiture compensés)
- Actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets
- partenariat avec Bilum, entreprise qui donne une seconde vie aux matières, dans le cadre de la récupération de bâches publicitaires du projet Silex2. 140 trousses ont ainsi été confectionnées en 2019
- animations dans l'espace Wellio de Marseille : Mise en avant d'organisations ou de start-up locales au travers d'afterwork telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc.
- en Italie en 2019, visites des locaux par les enfants des collaborateurs de Rome et de Milan, avec action de sensibilisation au développement durable par une ONG
- en Italie toujours, participation à la campagne internationale Clean Up The World en septembre 2019, et au nettoyage des quartiers d'implantation de Covivio, ou autour d'écoles (2 à Milan et 2 à Rome).



**Amandine Friot –**  
Consultante stratégie Déchets

“

L'audit déchets réalisé en 2019 sur les implantations parisiennes de Covivio a permis d'évaluer et cartographier la production globale de déchets sur les implantations parisiennes. L'objectif était de calculer l'écart entre le potentiel de recyclage et les erreurs de tri.

Les conclusions de l'audit ont révélé un écart qui reste faible, avec des axes d'améliorations facilement réalisables. Pour ce faire des actions de sensibilisation au tri sélectif et au gâchis gaspillage alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide sensibilisant les salariés au bon geste de tri relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a ainsi été diffusé aux salariés en 2020.

”

## Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, Onenote etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine (baisse du nombre d'impressions de 22 % en 6 ans).

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (p. 136). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (p. 136).

La direction des Systèmes d'Information met également en place, début 2021, un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs d'identifier ce genre d'attaques et, in fine, de les éviter.



# UNE GOUVERNANCE FONDÉE SUR L'ÉTHIQUE ET LA TRANSPARENCE



5

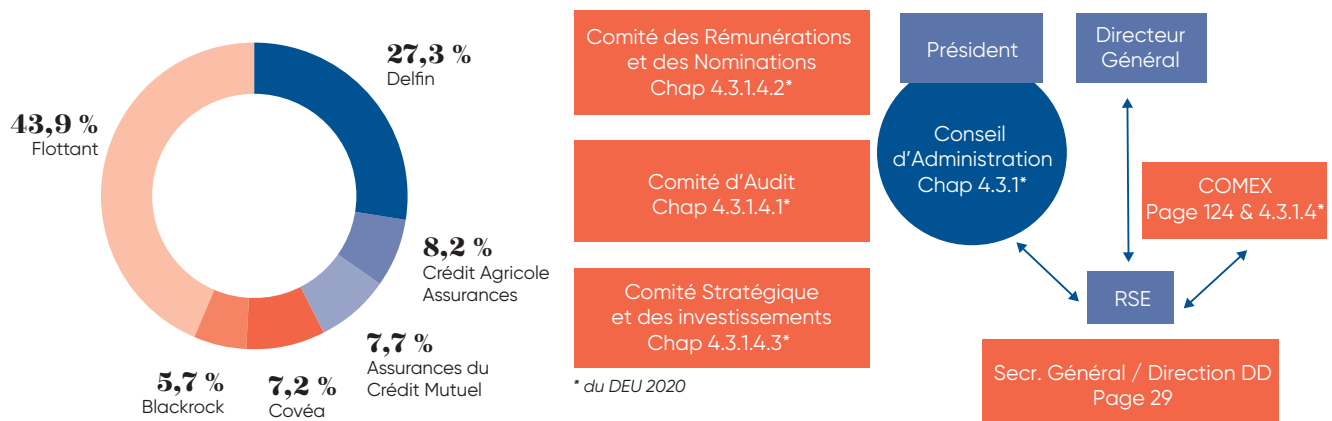
Depuis plusieurs années, Covivio est l'un des leaders européens de son secteur, position renforcée notamment par la fusion-absorption de sa filiale italienne Beni Stabili, réalisée le 31 décembre 2018 et ayant donné lieu à la création d'une succursale en Italie et l'admission de ses actions aux négociations à la bourse de Milan, en parallèle de la cotation de ses titres sur le compartiment A d'Euronext Paris. La gouvernance de Covivio s'est adaptée à ce statut afin d'être en mesure de répondre efficacement aux enjeux auxquels il donne lieu. L'analyse de la cartographie des risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio entend poursuivre sa volonté de bénéficier d'une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise. Ainsi la direction exécutive et non-exécutive de Covivio évolue en permanence et s'adapte à l'évolution de l'entreprise et de ses filiales, avec un objectif de performance et d'agilité.

**Cette section s'intéresse à l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi qu'aux principales exigences qu'elle s'impose qui sont l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance mais sortant du champ de la RSE sont détaillés au chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2020 de Covivio.**

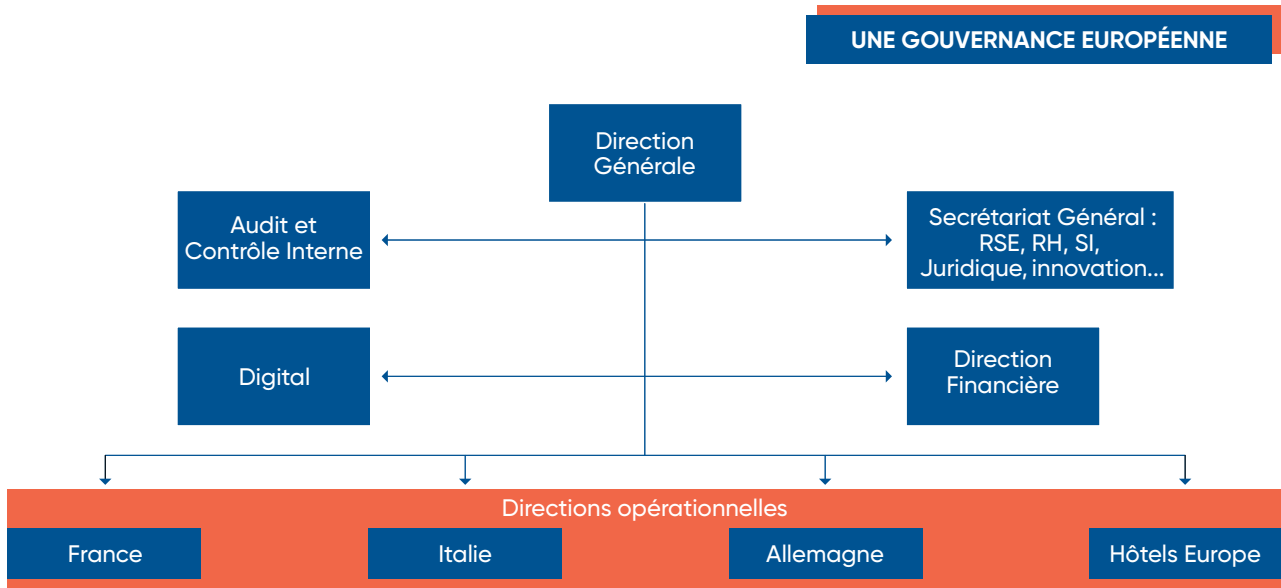
## UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

Plaçant la RSE au cœur de son business model et de sa stratégie de développement, les instances de gouvernance de Covivio intègrent les différents enjeux sociaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées. La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de bénéficier, comme c'est le cas, d'une gouvernance efficace et stable.

### Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (Au 31/12/2020)

15

ADMINISTRATEURS

60%

D'ADMINISTRATEURS  
INDÉPENDANTS

40%

DE FEMMES

UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

0

CONTROVERSE

2

EPRA AWARDS  
GOLD EN 2020

0

SOUTIEN À DES PARTIS  
POLITIQUES

FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

1

CHARTRE ÉTHIQUE  
EUROPÉENNE

100%

DES COLLABORATEURS FORMÉS  
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

0

CONDAMNATION POUR  
ACTE DE CORRUPTION

PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

1

ASSURANCE CYBER

3

DATA PROTECTION

1

CODE INTERNE



**Jean Laurent** –

Président du Conseil d'Administration de Covivio

“

Pour faire face à la crise, une organisation exceptionnelle a été mise au point tant au niveau du Conseil d'Administration que de la Direction Générale. En 2020, le Conseil a tenu trois réunions extraordinaires (avril, juin, décembre) dédiées à la gestion de la crise en plus de ses réunions ordinaires, avec un taux d'assiduité moyen de 93,3%.

À la décision unanime du Conseil, les Administrateurs ont décidé de reverser la totalité des jetons de présence liés à ces réunions extraordinaires à la Fondation Covivio. Le budget de cette Fondation a par ailleurs été porté de 300 à 500 K€ pour 2020 en vue de soutenir des initiatives en faveur de personnes fragilisées par la crise.

De surcroît, Covivio a déployé des mesures de soutiens exceptionnelles pour ses clients directement affectés par la crise, et a offert notamment 2000 nuitées d'hôtels au personnel soignant des hôpitaux de Metz.

”

## Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en janvier 2020, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la proportion d'Administrateurs indépendants et la féminisation du Conseil, tout en veillant à conforter les compétences du Conseil, notamment en matière immobilière, juridique, environnementale et financière, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 5.3.2.1.3. du document d'enregistrement universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand Prix du gouvernement d'entreprise 2018 » et le « Grand prix de la Compliance 2020 » décernés par l'AGEFI.

Le Conseil d'Administration s'attache régulièrement à adapter son règlement intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef, dont les dispositions ont été actualisées en 2020 afin :

- d'intégrer la fixation par le Conseil des objectifs de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes et d'arrêter les modalités de présentation au Conseil de leur mise en œuvre par la Direction Générale et des résultats obtenus
- de déterminer un processus de sélection par le Conseil des Directeurs généraux délégués permettant de garantir jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.



## La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

### Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration, qui approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre, accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une prépondérance d'Administrateurs indépendants, et une grande ouverture internationale.

Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus depuis 2015 à Berlin, Milan et Londres, ont permis par ailleurs aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés.

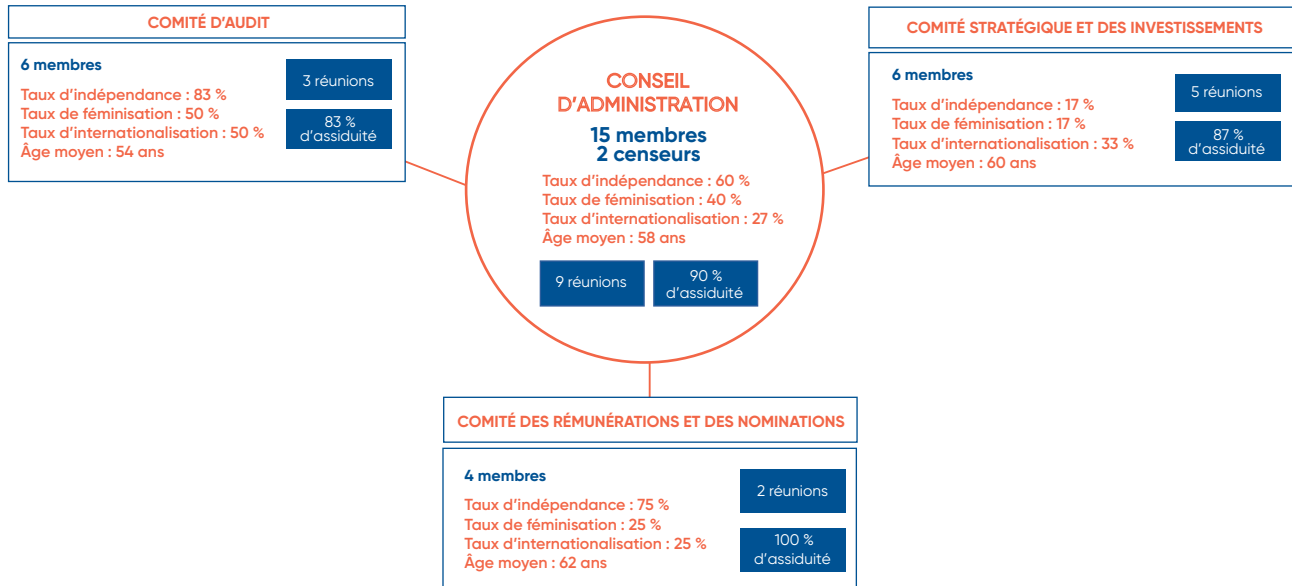
Le Comité Social et Économique, en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, a désigné deux de ses membres pour le représenter aux séances du Conseil d'Administration. Ils assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 20 avril 2021 des résolutions relatives aux renouvellements du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée au Conseil par Jérôme Grivet, ainsi que des mandats d'Administrateurs indépendants de Sylvie Ouziel et Jean-Luc Biamonti :

- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique, étant précisé que le renouvellement de Jean-Luc Biamonti est proposé pour une durée limitée de deux ans au-delà de laquelle il perdrait sa qualité d'administrateur indépendant en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef révisé
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 60% (Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie)
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 40% (Sigrid Duhamel, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin et Catherine Soubie).

Le Conseil s'appuie sur trois Comités spécialisés institués en son sein.

### Trois Comités spécialisés



La composition détaillée du Conseil et de ses Comités, ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2020 sont présentés au paragraphe 5.3.2.1. du DEU.

### Un Conseil d'Administration efficient

- Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Trois évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013, 2016 et 2019. Elles ont permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. L'année 2020 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et travailler sur les pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs. Le Comité des Rémunérations et des Nominations a ainsi présenté au Conseil d'Administration diverses propositions portant sur la composition du Conseil, le contenu des débats et l'articulation entre les Comités, lequel a décidé de les mettre en œuvre. Le détail de ces propositions est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du DEU.
- L'entreprise veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.1. du DEU.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Au titre de leur activité, les Administrateurs et les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 € approuvée par l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités.

### Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées annuellement 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 ceux de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les ratings obtenus auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique de développement durable de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), Covivio a procédé, au cours de l'exercice 2020, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (p. 29) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2021.



**Patricia Savin** –

*Administratrice indépendante de Covivio*

“

La crise qui secoue la Planète oblige plus que jamais les acteurs privés à se questionner sur leurs impacts sociétaux.

Force est de constater que ce questionnement existe depuis de nombreuses années au sein de Covivio, ainsi que le saluent les agences de notations extra-financières. « Construire du bien-être et des liens durables », au-delà d'être la Raison d'Être dont s'est dotée Covivio à l'issue de concertations entre toutes les parties prenantes dont le Conseil d'Administration, cette accroche pourrait être la Raison d'être de chacun dans son rapport au Monde. Bravo à Covivio d'avoir trouvé une si belle Raison d'être.

”

## Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois dans une des métropoles où la société est présente et à une cinquantaine de reprises en 2020, 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, de RSE, d'outils...

À la clôture de l'exercice 2020, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 5.3.1.4. du DEU, rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, des Directeurs généraux délégués et des membres du Comité Exécutif, les objectifs suivants : avancement du verdissement du patrimoine ; féminisation des équipes ; attraction et rétention des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels.

## Les Assemblées Générales

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil Internet leur permettant de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée générale.

Au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les résultats des votes des Assemblées Générales sont publiés sur le site Internet de la société au plus tard dans les deux jours ouvrés qui suivent la réunion.

Un ou plusieurs actionnaires remplissant les conditions prévues à l'article R. 225-71 du Code de commerce ou les

associations d'actionnaires répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-120 du Code de commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour à l'Assemblée de points ou de projets de résolutions.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour doivent parvenir à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées d'une attestation d'inscription en compte, au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée générale, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de la publication de l'avis au Bulletin des annonces légales obligatoires (Balo).

## Compte rendu de l'Assemblée générale du 22 avril 2020

Cette Assemblée générale s'est tenue exceptionnellement à huis clos (hors la présence physique des actionnaires et des autres personnes ayant le droit d'y assister) au siège de la Direction Administrative, conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 prise en application de l'article 11 de la loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020, en raison des mesures imposées par le Gouvernement par décrets des 23 mars et 14 avril 2020 interdisant sur le territoire français tout rassemblement, réunion ou activité de plus de 100 personnes et limitant les déplacements jusqu'au 11 mai 2020.

Elle a été l'occasion de présenter aux actionnaires la politique RSE développée par Covivio et saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financière, dont les grands axes stratégiques reposent sur :

- les « Bâtiments Durables » à travers la poursuite du verdissement du patrimoine, la réduction des émissions de carbone et l'accessibilité des actifs en transport en commun
- le capital humain européen à travers notamment une politique Ressources Humaines volontariste, en faveur de l'égalité professionnelle et axée sur un renforcement de la parité au sein des équipes, le lancement de la marque employeur permettant de renforcer l'attractivité de Covivio, et l'expression de la Raison d'Etre et l'adoption de son Manifeste
- les relations avec les parties prenantes, avec notamment la mise en place de mesures sociétales visant à participer à l'effort collectif durant la crise du Coronavirus
- une gouvernance éthique et transparente.

Les actionnaires se sont vu offrir la faculté d'adresser leurs questions (posées traditionnellement lors des débats en séance) par courrier électronique jusqu'au 20 avril 2020 (à 15 heures) en complément des questions écrites envoyées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée générale en application des articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce. Cependant aucune question écrite n'a été adressée à la société.

### ■ Statistiques Assemblée générale

	Assemblée générale Annuelle Mixte du 22 avril 2020		Variation 2019/2020	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	1 300	1 303	- 10,96%	- 8,82%
Nombre de voix exprimées	67 429 807	67 430 164	+ 2,01%	+ 2,08%
Taux de participation	77,56%	77,56%	- 2,04 points	- 1,98 point
Taux d'approbation des résolutions	97,85%	99,35%	+ 2,68 points	+ 1,50 point

### Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires réunis en Assemblée générale le 22 avril 2020, ont statué sur la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et aux Administrateurs au titre des 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex ante), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle qui leur ont été versés ou attribués au cours de l'exercice 2019 au titre des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex post dit « global » et « individuel »). Les taux moyens

d'approbation pour les résolutions portant sur le say on pay ex ante et ex post sont respectivement de 97,45% et 94,62%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération. La résolution say on pay ex post portant sur le Directeur Général, approuvée avec un score plus faible que les autres, a donné lieu à une analyse spécifique de la part du Comité des Rémunérations et des Nominations, puis du Conseil d'Administration.

#### ■ Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Mandataires sociaux			
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration	99,85%		99,72%
Christophe Kullmann, Directeur Général	95,34%		84,62%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	94,61%	99,27%	94,23%
Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué	94,61%		95,23%
Administrateurs	99,98%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale le 20 avril 2021 dans le cadre de l'approbation des 9<sup>e</sup> à 13<sup>e</sup> résolutions (say on pay ex post).

### Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'EIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et l'EPRA (European Public Real Estate Association). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une quinzaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

### Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 10 000 actionnaires individuels, envoyée par voie postale. Covivio met à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

### Une politique saluée lors des EPRA Awards 2020

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2020, avec l'attribution de 2 trophées : Covivio a reçu deux EPRA Gold Awards, l'un pour la partie financière de son Document de Référence 2019, et l'autre pour la qualité du reporting extra-financier de ce même document et sa conformité aux Best Practices Recommendations de l'EPRA.

Ces trophées soulignent la pertinence du modèle intégré de Covivio, qui déploie les meilleures pratiques à l'échelle européenne.

## L'ÉTHIQUE ET LA LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET LA CORRUPTION, FONDEMENTS DE LA GOUVERNANCE DE COVIVIO

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe est un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, mise à jour en 2018, est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte Achats responsables et via la publication, chaque année, d'une Communication on Progress (COP) impulsée par l'ONU. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le GC Advanced, qui démontre une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

Les différentes COP de Covivio sont publiées sur son site Internet :

<https://www.Covivio.eu/app/uploads/2018/11/2018-Pacte-Mondial-des-Nations-Unies-Communication-sur-le-progr%C3%A8s.pdf>

et sur le site du Global Compact : <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/422170>

### La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens du Groupe. Elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio (<http://www.Covivio.eu>). La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants : respect des lois et des règlements (prévention des délits

d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) et transparence de l'information délivrée, protection des données à caractère personnel. La Charte a fait l'objet de deux révisions : l'une en 2015 avec la mise en place d'un système d'alerte, l'autre en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la loi « Sapin 2 » du 9 décembre 2016.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

La Charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la Charte via le système d'alerte ([alerte@Covivio.fr](mailto:alerte@Covivio.fr)). En 2020, aucun salarié n'a fait l'objet de mesures disciplinaires liées au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

### Des collaborateurs sensibilisés et formés

La direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement lancée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Allemagne et en Italie. La Charte est également portée à la connaissance de chaque nouveau collaborateur, et ce, dès son arrivée dans le groupe.

### Le Déontologue

En 2020, 54 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 279 déclarations de cadeaux reçus dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150 € (43 en France 71 en Italie, 165 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le groupe.



**Yves Marque** –

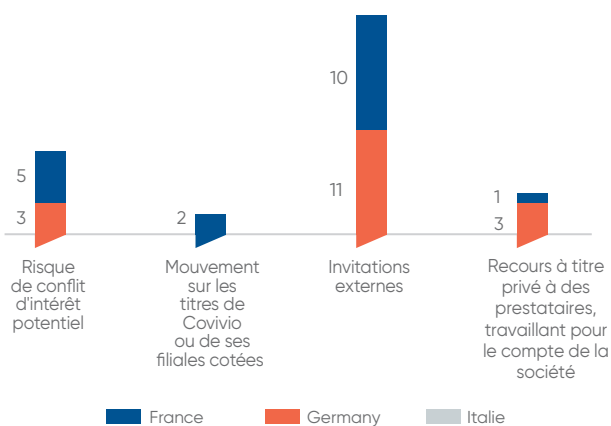
Secrétaire Général et Déontologue France – Covivio

“

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France, en Allemagne et en Italie. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; rappel des règles de droit boursier ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

”

### ■ Nombre de sollicitations des Déontologues en 2020



### Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le Group Compliance Officer coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne en s'appuyant sur des relais locaux : Compliance Officer Allemagne et Compliance Officer Italie. Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le Group Compliance Officer :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant
- effectue les due diligences de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

## Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10<sup>e</sup> principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

### Maîtrise des risques de Fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mises en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de tolérance zéro applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le groupe, et n'ont pas révélé de dysfonctionnement. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

## Prévention des risques de corruption

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence telles que régies par la loi Sapin 2.

- Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio a été actualisée en 2020 afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le Group Compliance Officer et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de direction de chaque pays.

- Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable.

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des analyses adaptées, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

- Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte Éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle annexée au règlement intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

Plus d'information en page 131 du présent Document.

- Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail...

L'alerte est mise à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via sa diffusion sur le site de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats responsables (p. 96) mise en place en France. Une adresse email spécifique a été créée dans chaque pays (en France : [alerte@Covivio.fr](mailto:alerte@Covivio.fr)).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

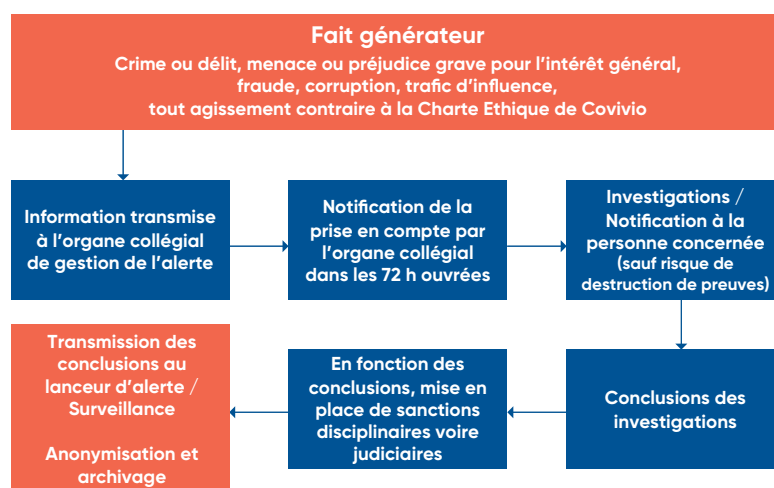
- via le maintien de la confidentialité de son identité (ainsi que de celle de la personne concernée par l'alerte) et des faits signalés durant la phase de l'instruction de l'alerte
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

L'amendement du système d'alerte en 2018 a également permis d'ouvrir le dispositif aux alertes anonymes, lesquelles sont désormais traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois.

En 2020, deux alertes ont été enregistrées, une en France et une en Allemagne. Aucune d'entre-elles ne concernait des faits de corruption ou de trafic d'influence.

### PROCÉDURE RÉSUMÉE DE GESTION DES ALERTES



- Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 1.11.4.2.1.4 du DEU). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

- Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

### S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

### Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, il se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le Group Compliance Officer ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LAB/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LAB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

### Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable, animateur du Groupe Professionnel Développement Durable de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Orée, SBA-Smart Building Alliance...), dans 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, RICS...), et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte Paris Action Climat par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

### Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de Lobbying/Relations Publiques réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à la protection de l'environnement ou à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation créée à l'occasion de la publication de la Raison d'Être de Covivio. Toute autre action est centralisée par direction de la Communication qui soumet la demande au Compliance Officer en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation in fine du projet par la Direction Générale.



L'adhésion à des associations professionnelles par les Collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le Compliance Officer peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Concernant les actions de lobbying, Covivio n'exerce pas directement d'action de représentation d'intérêt, au sens de la loi Sapin 2 modifiée par loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance (loi ESSOC).

Covivio peut néanmoins adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles activités ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du Compliance Officer, procède aux diligences suivantes :

- Il vérifie l'adhésion du Cabinet aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- Il obtient du Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (ex : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)

- Il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- Il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes rendus de rendez-vous formels
- Il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - remettre des présents, dons ou avantages d'une valeur significative à un responsable public
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le Compliance Officer pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.



## PROTECTION DES DONNÉES CORPORATE/SMART BUILDING

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique et participent à la révolution numérique. En devenant « smart building », en lien de plus en plus étroit avec la « smart city », notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'expose à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie Facteurs de risque du chapitre 1 du présent document.

### Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé sa transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite par la Chief Digital Officer (Laurie Goudallier) et le Directeur des Systèmes d'Informations, (Claude Sauvaigo), en collaboration avec les membres du Comité de Transformation qu'ils animent afin de représenter les différentes branches de l'entreprise, cette mue digitale est planifiée sur 3 ans et pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

### Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la startup MonBuilding pour développer une application mobile accessible à tous les occupants (p.100) ou à la startup Facilioo pour concevoir l'application « Covivio @Home » pour son activité résidentielle en Allemagne. Cette plateforme de mise en relation couvre l'ensemble des sujets liés à la communication, la maintenance, l'exploitation et la gestion des logements détenus par le groupe. Cette application offre également une traçabilité en temps réel des échanges, qui permet à Covivio de mettre en place des plans d'actions précis adaptés aux besoins de ses clients. L'activité de coliving est également largement relayée grâce à la marque et la plateforme web Covivio To Share, pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

### Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques,

D'ici à 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui centralisera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà commencé à une supervision dans une vingtaine de ses immeubles afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel (p. 59).

### Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Opérateur immobilier européen, Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de la croissance et des coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (Customer Relation Management) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France et l'Italie en 2021 puis l'Allemagne en 2022. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10% de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de move to cloud des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe est en cours. Il permettra à terme plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers.

## La protection des données, un enjeu d'entreprise

### La protection des données personnelles

Dans le cadre du règlement européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

#### Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un Data Protection Officer (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse [dpo@Covivio.fr](mailto:dpo@Covivio.fr)) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire
- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives ad hoc.

### Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité devient également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières pouvant en résulter sont élevés. En 2020, Covivio a sensibilisé ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements envoyés à l'ensemble du groupe.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de parade adaptés.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Sécurité Offensive, Sécurité Défensive et Conformité de son Système d'Informations. En outre, Covivio a également souscrit des polices d'assurances spécifiques aux risques « Fraude et Cyber ».

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

### Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les directions de Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie se transforment pour devenir une DSI Covivio.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne. En particulier, le projet de « Move to Cloud » en cours pour les trois pays permettra de mettre en œuvre les meilleurs outils de détection et protection contre les risques cyber.

## La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...).

Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. Cette étude a permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Leur mise en œuvre s'inscrit notamment dans le cadre de l'expérimentation de la labellisation R2S (Ready to Service) de certains projets.

Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'État, l'Alliance HQE-GBC et l'association Smart Building Alliance (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio vont bénéficier du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Ainsi, chacun des espaces déployés en France par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, mais ne réalise pas les câblages situés dans les parties privatives. Ces derniers sont réalisés à l'initiative des locataires, en fonction de leurs besoins et sous leur responsabilité.



# LA PERFORMANCE RSE



## 6

Dans une logique de transparence envers ses parties prenantes, Covivio présente chaque année ses principaux indicateurs environnementaux et sociaux. Ceux-ci sont détaillés et illustrés par des exemples dans les différentes parties de ce rapport.

Les tableaux de concordance présentés dans cette section permettent de retrouver dans le rapport les indicateurs des référentiels internationaux et sectoriels les plus reconnus.

Ces indicateurs, comme l'ensemble de la Déclaration de Performance Extra-Financière du Groupe font l'objet d'une vérification par un Organisme Tiers Indépendant, dont les lettres sont reproduites à la fin de cette partie.

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre « corporate », c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

### Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), les consommations sont collectées par la direction Développement Durable du Groupe auprès des services de Property Management et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (p. 156-160).

### Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les Best Practice Recommandations de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

● SAN FEDELE -  
Milan



■ Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
<b>INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (p. 144-147 pour les différents portefeuilles)</b>		
Consommation totale d'électricité (kWh annuel)	●	<p>Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus.</p> <p>Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.</p>
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (kWh annuel)	●	<p>DH&amp;C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus.</p> <p>Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.</p>
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (kWh annuel)	●	<p>Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus.</p> <p>Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.</p>
Intensité énergétique des bâtiments (kWh/m <sup>2</sup> /an)	●	<p>Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m<sup>2</sup> à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m<sup>2</sup>). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange.</p>
Émissions totales directes de GES (teqCO <sub>2</sub> annuel)	●	<p>GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO<sub>2</sub> par an (teqCO<sub>2</sub>/an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du GHG Protocol.</p>
Émissions totales indirectes de GES (teqCO <sub>2</sub> annuel)	●	<p>GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO<sub>2</sub> par an (teqCO<sub>2</sub>/an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.</p>
Intensité carbone des bâtiments (KgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	●	<p>GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m<sup>2</sup> à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m<sup>2</sup>).</p>
Volume total d'eau prélevé par source (m <sup>3</sup> annuel)	●	<p>Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m<sup>3</sup> pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.</p>
Intensité eau des bâtiments (litres/personne/an ou m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	●	<p>Water-Int – Les données sont reportées en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SHON/an. Les ratios d'intensité par m<sup>2</sup> sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m<sup>2</sup>).</p>
Masse totale des déchets par mode de traitement (tonnes annuelles)	●	<p>Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci <i>via</i> les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale.</p> <p>La proportion de déchets par mode de traitement (% du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.</p>
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	<p>Elec-Lfl, DH&amp;C-Lfl, Fuels-Lfl, GHG-Dir-Lfl, GHG-Indir-Lfl, Water-Lfl Waste-Lfl – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles</li> <li>en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles</li> <li>65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N.</li> </ul> <p>→ Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.</p>
Type et nombre d'actifs certifiés	●	<p>Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date (p. 48)</p>

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
<b>INDICATEURS SOCIAUX (p. 146-147 pour les trois entités)</b>		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> . Les mandataires sociaux et <i>corporate officers</i> sont exclus du calcul afin de rendre compte des écarts réels entre catégories de salariés.
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (p. 67)
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux. (p. 67)
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités Bureaux Italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées aux pages 80-103.
<b>INDICATEURS SOCIÉTAUX</b>		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• synthétisées aux pages 122-137 du présent document</li> <li>• et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.</li> </ul>
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 5 DEU)
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – La prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du DEU de Covivio.



Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	<p>Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués dans les tableaux pages 144-147.</p> <p>Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).</p> <p>Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble.</p> <p>La période de reporting environnemental correspond à la période 1er janvier/31 décembre.</p>
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	<p>Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• périmètre « <i>corporate</i> » : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio</li> <li>• périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i>. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs</li> <li>• périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multi-locataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles mono-locataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multi-locataires.</li> </ul> <p>Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).</p>
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	<p>Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés aux pages 144-147 sous l'appellation Sièges sociaux.</p>
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les ratios d'intensité par m<sup>2</sup> sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs.</p> <p>En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (ef), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (ep) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.</p>
Analyse par segment	●	<p>Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).</p>
Taux de couverture de la collecte de données	●	<p>Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (% de m<sup>2</sup>) ainsi qu'en nombre d'immeubles.</p>
Narratif sur la performance	●	<p>Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux pages 40-79</li> <li>• dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (pages 140-147).</li> </ul>
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	<p>Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES.</p> <p>La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.</p>
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	<p>Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.</p>
Matérialité	●	<p>Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit, en cohérence avec la cartographie des risques RSE du Groupe conduite en 2018.</p>

## Indicateurs environnementaux Groupe

Le tableau ci-après reprend les informations issues du reporting environnemental publié par activité dans le DEU 2020 de Covivio (section 2.71).

GRI Standards	EPRA BPRs	Bureaux France – Contrôle Opérationnel		Bureaux Italie – Contrôle Opérationnel		Total Bureaux (contrôle opérationnel + non opérationnel)		
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Couverture du périmètre énergie/ carbone de reporting en surface (m²)		219 867	218 516	172 202	87 178	794 311	850 207	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		100 %	100 %	100 %	81 %	70 %	88 %	
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)		15/15	15/15	17/17	10/11	79/125	90/96	
Proportion de données estimées		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
<b>Intensité (kWhef/m²/an)</b>	<b>CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>142</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>131</b>	<b>312</b>	<b>268</b>
<b>Intensité (kWhef/m²/an)</b>			<b>197</b>	<b>169</b>	<b>150</b>	<b>131</b>	<b>452</b>	<b>392</b>
<b>Total énergie directe (kWhef)</b>	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs</b>	<b>6 812 507</b>	<b>5 971 905</b>	<b>10 016 743</b>	<b>3 664 885</b>	<b>30 532 067</b>	<b>23 701 053</b>
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	6 812 507	5 971 905	10 016 743	3 664 885	29 936 411	23 321 093
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	162 595	198 143
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	433 061	181 817
<b>Total énergie indirecte (kWhef)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs</b>	<b>24 328 900</b>	<b>21 427 688</b>	<b>15 732 137</b>	<b>7 744 957</b>	<b>96 464 996</b>	<b>92 649 768</b>
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	7 654 678	6 084 898	0	0	55 189 987	59 719 535
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		5 427 314	6 107 052	13 289 135	5 189 834	23 193 095	16 494 709
Production d'énergie renouvelable dont solaire	302-1	Elec-Abs	0	0	0	0	153 139	135 779
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	11 246 908	9 235 738	2 443 002	2 555 123	18 235 053	16 571 303
<b>Consommation totale d'énergie (kWhef)</b>			<b>31 141 407</b>	<b>27 399 593</b>	<b>25 748 880</b>	<b>11 409 842</b>	<b>126 997 063</b>	<b>116 350 821</b>
Soit total énergie (G.J)			112 109	98 639	92 696	41 075	457 189	418 863
<b>Consommation totale d'énergie (kWhef)</b>			<b>43 235 799</b>	<b>37 013 731</b>	<b>25 748 880</b>	<b>11 409 842</b>	<b>214 177 156</b>	<b>210 634 959</b>
<b>INTENSITÉ CARBONE (KGEQCO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>/AN)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-INT</b>	<b>16,3</b>	<b>13,8</b>	<b>14,5</b>	<b>15,5</b>	<b>13,8</b>	<b>11,1</b>
<b>GHG Protocol</b>								
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	1 151	1 009	1 853	678	3 416	3 378
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	2 439	2 002	645	675	5 180	5 094
Scope 3 – Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs	0	0	0	0	0	0
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>3 591</b>	<b>3 012</b>	<b>2 499</b>	<b>1 353</b>	<b>8 597</b>	<b>8 472</b>
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			210 108	218 516	151 865	75 712	630 894	702 845
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96 %	100 %	90 %	71 %	65 %	81 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			14/15	15/15	16/17	8/11	39/108	58/85
<b>INTENSITÉ EAU (M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>/AN)</b>	<b>CRE2</b>	<b>WATER-INT</b>	<b>0,46</b>	<b>0,27</b>	<b>0,82</b>	<b>0,68</b>	<b>0,40</b>	<b>0,27</b>
<b>Consommation totale d'eau (m³)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs</b>	<b>97 262</b>	<b>58 579</b>	<b>123 977</b>	<b>51 783</b>	<b>250 916</b>	<b>188 356</b>
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			92 572	178 965	172 202	103 554	349 572	483 353
Couverture du périmètre (%)			42 %	82 %	100 %	97 %	36 %	56 %
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			7/15	10/15	17/17	10/11	19/108	23/85
Proportion de données estimées			0 %	7 %	0 %	100 %	0 %	2 %
<b>Total déchets dangereux (tonnes)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>	<b>306-2</b>		<b>435</b>	<b>536</b>	<b>3 817</b>	<b>1 451</b>	<b>1 605</b>	<b>1 464</b>
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	76	285	1 848	562	766	771
soit en %			17 %	53 %	48 %	39 %	48 %	53 %
<b>TAUX DE COLLECTE SÉLECTIVE</b>			<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
			<b>Bureaux France</b>		<b>Bureaux Italie</b>		<b>Bureaux Allemagne</b>	
Part d'immeubles bénéficiant d'une certification environnementale sur le bâti ou l'exploitation (en valeur)		Cert-Tot	90,4 %	99,0 %	72,5 %	88,7 %	NA	36,4 %
Part d'immeubles bénéficiant d'un diagnostic de performance énergétique			93,5 %	99,7 %	91,3 %	99,8 %	NA	100,0 %
Part d'immeubles de bureaux accessibles aux PMR			83,3 %	83,5 %	98,5 %	99,9 % (gestion directe)	NA	NC
Part d'immeubles à moins de 1 km des transports en commun			100,0 %	100,0 %	98,3 %	99,9 %	NA	100,0 %

Résidentiel Allemagne		Hôtels Europe		Périmètre Corporate (contrôle opérationnel)		Total Contrôle opérationnel		Total Groupe	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
112 087	111 264	1 277 104	1 511 694	25 060	27 708	417 129	333 402	2 208 562	2 500 873
86 %	86 %	76 %	82 %	99 %	100 %	100 %	94 %	74 %	84 %
170/201	170/198	262/349	267/315	6/7	8/8	38/39	33/34	517/682	535/617
0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>208</b>	<b>192</b>	<b>209</b>	<b>130</b>	<b>162</b>	<b>120</b>	<b>146,1</b>	<b>126,4</b>	<b>190,6</b>	<b>135,0</b>
<b>225</b>	<b>204</b>	<b>369</b>	<b>229</b>	<b>263</b>	<b>202</b>	<b>181,2</b>	<b>162,0</b>	<b>324,5</b>	<b>233,9</b>
<b>9 305 156</b>	<b>9 045 767</b>	<b>85 717 300</b>	<b>48 052 052</b>	<b>570 588</b>	<b>427 629</b>	<b>17 399 838</b>	<b>10 064 419</b>	<b>126 125 111</b>	<b>81 226 501</b>
9 270 855	8 783 216	75 652 880	45 796 404	570 588	427 629	17 399 838	10 064 419	115 430 734	78 328 341
0	0	817 160	0	0	0	0	0	817 160	0
34 301	262 551	3 358 648	2 255 649	0	0	0	0	3 555 544	2 716 342
0	0	5 888 612	0	0	0	0	0	6 321 673	181 817
<b>14 027 441</b>	<b>12 303 145</b>	<b>180 766 899</b>	<b>148 429 742</b>	<b>3 483 518</b>	<b>2 890 333</b>	<b>43 544 555</b>	<b>32 062 978</b>	<b>294 742 854</b>	<b>256 272 988</b>
361 964	212 206	127 426 719	107 438 264	1 451 523	1 243 508	9 106 201	7 328 406	184 430 192	168 613 514
0	0	19 483 576	12 330 620	559 837	337 919	19 276 286	11 634 805	43 236 508	29 163 247
32 944	31 694	122 411	94 358	15 732	15 638	15 732	15 638	324 226	277 469
32 944	31 694	122 411	94 358	15 732	15 638	15 732	15 638	324 226	277 469
13 698 421	12 122 633	33 979 015	28 755 215	1 487 891	1 324 544	15 177 801	13 115 405	67 400 380	58 773 695
<b>23 332 597</b>	<b>21 348 912</b>	<b>266 484 199</b>	<b>196 481 794</b>	<b>4 054 105</b>	<b>3 317 961</b>	<b>60 944 392</b>	<b>42 127 397</b>	<b>420 867 964</b>	<b>337 499 489</b>
83 997	76 856	959 343	707 334	14 595	11 945	219 400	151 659	1 515 125	1 214 998
<b>25 170 864</b>	<b>22 734 647</b>	<b>470 828 355</b>	<b>345 890 986</b>	<b>6 580 265</b>	<b>5 584 628</b>	<b>75 564 944</b>	<b>54 008 201</b>	<b>716 756 640</b>	<b>584 845 220</b>
<b>31,4</b>	<b>29,1</b>	<b>34,5</b>	<b>17,8</b>	<b>33,4</b>	<b>19,5</b>	<b>16,6</b>	<b>14,7</b>	<b>26,9</b>	<b>16,2</b>
1 725	1 695	14 549	7 795	103	75	3 107	1 762	3 107	1 762
1 797	1 540	29 497	19 104	734	467	3 818	3 144	3 818	3 144
0	0	0	0					52 576	35 594
<b>3 522</b>	<b>3 235</b>	<b>44 047</b>	<b>26 899</b>	<b>837</b>	<b>541</b>	<b>6 927</b>	<b>4 906</b>	<b>59 502</b>	<b>40 500</b>
118 007	123 663	1 313 262	1 509 426	25 348	27 708	387 321	321 936	2 214 028	2 411 646
90 %	95 %	78 %	82 %	100 %	100 %	94 %	91 %	75 %	82 %
181/201	191/198	278/349	264/315	7/7	8/8	37/39	31/34	521/683	529/617
<b>1,87</b>	<b>1,24</b>	<b>1,50</b>	<b>0,95</b>	<b>0,25</b>	<b>0,24</b>	<b>0,59</b>	<b>0,36</b>	<b>1,16</b>	<b>0,76</b>
<b>220 085</b>	<b>153 208</b>	<b>1 972 111</b>	<b>1 438 268</b>	<b>6 400</b>	<b>6 638</b>	<b>227 639</b>	<b>117 000</b>	<b>2 567 089</b>	<b>1 831 615</b>
130 244	129 778	416 980	546 177	25 348	11 806	290 122	294 326	837 346	970 280
100 %	100 %	25 %	30 %	100 %	43 %	70 %	83 %	38 %	42 %
200/201	198/198	25/349	30/315	7/7	5/8	31/39	25/34	268/589	266/617
0 %	100 %	0 %	41 %	0 %	65 %	NC	74 %	0 %	70 %
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7 818</b>	<b>2 202</b>	<b>1 840</b>	<b>2 453</b>	<b>461</b>	<b>124</b>	<b>4 713</b>	<b>2 111</b>	<b>14 371</b>	<b>6 766</b>
0	102	868	805	99	68	2 023	915	2 891	1 822
0 %	5 %	47 %	33 %	22 %	55 %	43 %	43 %	20 %	27 %
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Résidentiel Allemagne		Hôtels Europe						Total Groupe	
100,0 %	100,0 %	56,8 %	72,5 %					83,9 %	88,1 %
94,8 %	94,8 %	NC	75,4 %					NC	93,8 %
NA	NA	NA	NA					NA	NA
98,7 %	98,7 %	96,5 %	96,7 %					98,7 %	99,1 %

■ Indicateurs environnementaux à périmètre constant

		Bureaux France - Contrôle Opérationnel		Bureaux Italie - Contrôle Opérationnel		Total Bureaux (contrôle opérationnel + non opérationnel)		
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	
<b>ÉNERGIE/ CARBONE</b>	Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		201 575		87 178		635 096	
	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	EPRA BPRs	100 %		81 %		69 %	
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		13/13		10/11		60/91	
	Proportion de données estimées		0 %		0 %		0 %	
<b>PAYÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>								
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	11 765 999	10 018 718	5 351 599	5 189 834	50 831 974	46 986 154	
Total Réseaux chauds et froids (kWh)	DH&C -Abs	10 205 392	8 565 749	1 953 224	2 555 123	15 549 236	15 291 009	
Total Gaz-fouil-bois (kWh)	Fuels-Abs	6 580 650	5 971 905	4 168 407	3 664 885	20 050 596	18 499 902	
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>141,6</b>	<b>121,8</b>	<b>131,6</b>	<b>130,9</b>	<b>136,1</b>	<b>127,2</b>	
<b>VARIATION INTENSITE ÉNERGIE</b>		<b>- 14,0 %</b>		<b>- 0,6 %</b>		<b>- 6,5 %</b>		
Scope 1 - Émissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	GHG-Dir-Abs	1 112	1 009	771	678	3 430	3 163	
Scope 2 - Émissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	GHG-Indir-Abs	2 200	1 787	516	675	4 675	4 518	
Scope 3 - Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )	GHG-Indir-Abs	0	0	0	0	0	0	
<b>Émissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>		<b>3 312</b>	<b>2 796</b>	<b>1 287</b>	<b>1 353</b>	<b>8 105</b>	<b>7 681</b>	
<b>VARIATION ÉMISSIONS CARBONE</b>		<b>- 15,6 %</b>		<b>5,1 %</b>		<b>- 5,2 %</b>		
<b>EAU</b>	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )		191 216		75 712		618 323	
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		95 %		71 %		67 %	
	Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		12/13		8/11		40/91	
	<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>Water-Int</b>	<b>0,46</b>	<b>0,27</b>	<b>0,69</b>	<b>0,68</b>	<b>0,44</b>	<b>0,31</b>
	Consommation totale d'eau (m <sup>3</sup> )	Water-Abs	87 786	52 091	52 078	51 783	269 628	194 062
<b>VARIATION INTENSITE ÉNERGIE</b>		<b>- 40,7 %</b>		<b>- 0,6 %</b>		<b>- 28,0 %</b>		
<b>DÉCHETS</b>	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )		73 504		83 728		387 790	
	Couverture du périmètre (%)		37 %		78 %		42 %	
	Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)		5/13		9/11		22/91	
	Proportion de données estimées		0 %		100 %		59 %	
	<b>Total déchets non dangereux (tonnes)</b>	<b>Waste-Abs</b>	<b>388</b>	<b>128</b>	<b>2 675</b>	<b>1 296</b>	<b>3 992</b>	<b>2 198</b>
	Total déchets dangereux (tonnes)		0	0	0	0	0	0
	dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	Waste-Abs	76	28	1 455	494	2 178	941
	soit en %		20 %	22 %	54 %	38 %	109 %	88 %
	<b>Taux de collecte sélective</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Résidentiel Allemagne		Hôtels Europe		Périmètre Corporate (contrôle opérationnel)		Total Contrôle opérationnel		Total Groupe	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
107 226		1 133 423		24 459		290 772		1 900 204	
83 %		73 %		97 %		87 %		72 %	
165/198		197/268		6/7		29/31		428/564	
0 %		0 %		0 %		0 %		0 %	
181 619	208 613	133 330 398	91 234 483	1 662 270	1 519 256	18 779 868	16 727 809	191 357 860	139 948 507
12 308 200	11 962 738	29 083 809	19 660 156	1 387 685	1 043 405	13 546 301	12 164 277	60 282 154	47 957 308
8 602 616	8 327 285	61 820 325	37 386 142	531 797	427 629	11 280 855	10 064 419	95 173 741	64 640 957
<b>196,7</b>	<b>191,2</b>	<b>197,8</b>	<b>130,8</b>	<b>146,4</b>	<b>122,3</b>	<b>150,0</b>	<b>134,0</b>	<b>182,5</b>	<b>132,9</b>
- 2,8 %		- 33,9 %		- 16,5 %		- 10,7 %		- 27,2 %	
1 631	1 562	10 034	5 941	93	75	4 634	4 247	4 634	4 247
1 548	1 520	24 502	14 694	412	401	7 287	6 706	7 287	6 708
0	0	0	0	0	0	0	0	35 691	22 274*
<b>3 180</b>	<b>3 082</b>	<b>34 536</b>	<b>20 635</b>	<b>505</b>	<b>476</b>	<b>11 922</b>	<b>10 952</b>	<b>47 613</b>	<b>33 227</b>
- 3,1 %		- 40,2 %		- 5,8 %		- 8,1 %		- 30,2 %	
114 709		1 075 079		25 177		292 104		1 833 287	
88 %		69 %		100 %		88 %		70 %	
177/198		199/268		7/7		27/31		423/564	
<b>1,16</b>	<b>1,19</b>	<b>1,53</b>	<b>0,80</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,38</b>	<b>1,12</b>	<b>0,65</b>
133 283	136 390	1 647 939	856 153	6 400	6 231	146 265	110 105	2 057 250	1 192 835
2,3 %		- 48,0 %		- 2,7 %		- 24,7 %		- 42,0 %	
129 211		343 528		11 806		169 038		872 336	
100 %		22 %		47 %		51 %		33 %	
197/198		18/268		5/7		19/31		242/564	
100 %		74 %		65 %		89 %		78 %	
<b>7 438</b>	<b>2 194</b>	<b>3 400</b>	<b>1 349</b>	<b>186</b>	<b>124</b>	<b>3 249</b>	<b>1 548</b>	<b>15 017</b>	<b>5 865</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NC	101	193	538	99	68	1 630	589	2 470	1 648
NC	5 %	6 %	40 %	53 %	55 %	50 %	0 %	16 %	28 %
<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

\* Conformément aux travaux réalisés avec le CSTB sur la trajectoire carbone de Covivio, les émissions des portefeuilles Bureaux (non opérationnel), Hôtels, Résidentiel tombent dans le scope 3 lors de la consolidation au niveau Groupe.

## INDICATEURS SOCIAUX

Le tableau ci-après reprend les informations issues du reporting social publié par activité dans le DEU 2020 de Covivio (section 2.72).

GRI Standards	2019						2020				
	France	Italie	Allemagne	Groupe	%	France	Italie	Allemagne	Groupe	%	
	Nombres d'employés	317	157	520	994		301	94	574	969	
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	Homme	132	83	270	485	48,8 %	133	49	301	483	49,8 %
	Femme	185	74	250	509	51,2 %	168	45	273	486	50,2 %
	CDI	287	146	470	903	90,8 %	283	93	519	895	92,4 %
	Homme	123	81	249	453	50,2 %	126	49	280	455	50,8 %
	Femme	164	65	221	450	49,8 %	157	44	239	440	49,2 %
	CDD	4	10	37	51	5,1 %	3	1	40	44	4,5 %
	Homme	1	2	15	18	35,3 %	1	0	13	14	31,8 %
	Femme	3	8	22	33	64,7 %	2	1	27	30	68,2 %
	CAP	26	1	13	40	4,0 %	15	0	15	30	3,1 %
	Homme	8	0	6	14	35,0 %	6	0	8	14	46,7 %
Femme	18	1	7	26	65,0 %	9	0	7	16	53,3 %	
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe	Temps Plein	292	150	412	854	85,9 %	280	89	451	820	84,6 %
	Homme	129	83	249	461	54,0 %	131	49	274	454	55,4 %
	Femme	163	67	163	393	46,0 %	149	40	177	366	44,6 %
	Temps Partiel	25	7	108	140	14,1 %	21	5	123	149	15,4 %
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle	Homme	3	0	21	24	17,1 %	2	0	27	29	19,5 %
	Femme	22	7	87	116	82,9 %	19	5	96	120	80,5 %
	Managers	62	14	58	134	13,5 %	67	12	73	152	15,7 %
	Homme	31	8	39	78	58,2 %	33	7	48	88	57,9 %
	Femme	31	6	19	56	41,8 %	34	5	25	64	42,1 %
	Non managers	255	143	462	860	86,5 %	234	82	501	817	84,3 %
Composition des organes de gouvernance (Comité ou conseil en charge de la direction stratégique, du contrôle, de la gestion)	Homme	101	75	231	407	47,3 %	100	42	253	395	48,3 %
	Femme	154	68	231	453	52,7 %	134	40	248	422	51,7 %
Répartition des effectifs par tranche d'âge	Hommes				8	72,7 %				7	63,6 %
	Femmes				3	27,3 %				4	36,4 %
	moins de 30 ans	71	8	68	147	15 %	61	4	87	152	16 %
30-50 ans	170	124	267	561	56 %	160	70	291	521	54 %	
plus de 50 ans	76	25	185	286	29 %	80	20	196	296	31 %	
Turnover du personnel H/F	Total des départs CDI	17	9	40	66	8,0 %	20	6	54	80	8,9 %
	Départs CDI Hommes	6	6	22	34	8,2 %	6	4	32	42	9,3 %
	Départs CDI Femmes	11	3	18	32	7,7 %	14	2	22	38	8,4 %
Turnover par zone géographique		6,2 %	6,8 %	9,6 %	-	7,0 %	4,1 %	11,5 %	-	-	
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats	Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	65	22	112	199	21,6 %	31	2	119	152	15,3 %
	Total des recrutements CDI	28	13	67	108	13,1 %	16	1	98	115	12,7 %
	Homme	10	9	41	60	14,5 %	10	0	66	76	16,8 %
	Femme	18	4	26	48	11,6 %	6	1	32	39	8,7 %

GRI Standards	2019						2020				
	France	Italie	Allemagne	Groupe	%	France	Italie	Allemagne	Groupe	%	
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière <b>404-3</b>	Total	287	117	293	697	77,2 %	283	80	344	696	77,8 %
	Par homme	123	63	162	348	76,9 %	126	47	189	363	79,8 %
	Par femme	164	54	138	356	79,0 %	157	33	144	334	75,9 %
Taux d'absentéisme par zone géographique		2,5 %	2,9 %	3,76 %	-	-	2,2 %	2 %	4,1 %	-	-
Accidentologie par zone géographique et par sexe	Taux d'accident du travail	0,98 %	0,68 %	1,70 %	-	-	1,0 %	1,1 %	1,7 %	-	-
	Taux de fréquence	6,1	3,96	7,84	-	-	5,95	5,29	7,63	-	-
	Taux de gravité	0,08	0,07	0,007	-	-	0,11	0,002	0,014	-	-
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe	Total	0 %	0 %	0 %	-	-	0,3 %	0 %	0 %	-	-
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective <b>102-41</b>	%	100 %	100 %	98,8 %	-	-	100 %	100 %	92,5 %	-	-
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels <b>405-2</b>	Salaire de base femme (moy)	56 171 €	43 270 €	48 909 €	-	-	57 724 €	52 810 €	48 759 €	-	-
	Salaire de base homme (moy)	67 706 €	54 175 €	57 976 €	-	-	70 199 €	64 822 €	57 780 €	-	-
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,83	0,80	0,84	-	-	0,82	0,81	0,85	-	-
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST <b>403-1</b>		100 %	100 %	100 %	-	100 %	100 %	100 %	-	100 %	
% d'employés ayant reçu une formation Indicateur Covivio		73 %	69 %	42 %	-	56,2 %	68 %	59 %	16,4 %	-	37,1 %
Mobilité interne Indicateur Covivio		9	8	23	-	40	8	3	21	-	32

## TABLEAU DE CONCORDANCE – OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'Article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Pages
Respect des droits de l'homme	130
Lutte contre la corruption	132
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	68
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	84
Économie circulaire	50
Lutte contre le gaspillage alimentaire	66
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	115
Accords collectifs et conditions de travail	117

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 3.6.1.5. du DEU décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4.2.3.5. du DEU.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (p. 30), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
<b>Emploi</b>				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique				
Les embauches et les licenciements				Pages 146-147
Les rémunérations et leur évolution				
<b>Organisation du travail</b>				
L'organisation du temps de travail				Pages 146-147
L'absentéisme				
Relations sociales				Page 117
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci				Page 117
Le bilan des accords collectifs				Page 117
<b>Santé et sécurité</b>				
Les conditions de santé et de sécurité au travail				
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail				Pages 108-109
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles				Pages 146-147
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement				Page 112
Le nombre total d'heures de formation				Pages 146-147
<b>Diversité et égalité des chances/égalité de traitement</b>				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées				Page 116
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations				
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives</b>				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective				Page 149
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession				Page 166
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire				
À l'abolition effective du travail des enfants				Page 149
<b>Politique générale en matière environnementale</b>				



Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement		Page 30		
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement		Page 121		
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions		Page 67		
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours		Page 69		
<b>Pollution et gestion des déchets</b>				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement		Pages 67-69		
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses		Pages 67-69		
<b>Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets</b>				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets		Page 66		
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire				
<b>Utilisation durable des ressources</b>				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales		Page 64		
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation		Page 50		
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables		Page 58		
L'utilisation des sols		Page 69		
<b>Changement climatique</b>				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre		Page 61		
L'adaptation aux conséquences du changement climatique		Page 68		
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre		Page 47		
<b>Protection de la biodiversité</b>				
Les mesures prises pour développer la biodiversité		Page 91		
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>				
En matière d'emploi et de développement régional/local		Page 86		
Sur les populations riveraines ou locales		Page 89		
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes		Page 84		
Les actions de partenariat ou de mécénat		Page 89		
Sous-traitance et fournisseurs		Page 96		
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux				
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale		Page 96		
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale				
<b>Loyauté des pratiques</b>				
Les actions engagées pour prévenir la corruption		Page 130		
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs		Page 67		
<b>Droits de l'Homme</b>				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme		Page 27		

## Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (p. 130). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

## INDEX SASB – REAL ESTATE STANDARD

### Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	Detailed and consolidated data pages 58-59 / 144-145				
	(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	Detailed and consolidated data pages 58-59 / 144-145				
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	Detailed and consolidated data pages 58-59 / 146-147				
	Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	Detailed and consolidated data page 60 / 144-145				
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	Page 58				
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	Consolidated data page 64 / Detailed in URD 2.71				
	(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m <sup>3</sup> , %	IF-RE-140a.2	Consolidated data page 64 / Detailed in URD 2.71				
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	Consolidated and detailed data pages 64 / 146-147				
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	Page 64				
	Management of tenant sustainability impacts	(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m <sup>2</sup>	IF-RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases			
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector		Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	100% electricity	100% electricity/ NC water	100% electricity/ NC water	N.A.	N.A.
Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants		Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3	Page 103				
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-450a.1	Page 68				
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2	Pages 44-45				

■ Activity Metrics

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	164	172	40 288 units	342	678 & 40 288 residential units
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	m <sup>2</sup>	IF-RE-000.A	1 565 196	1 375 051	2 764 046	57 459 rooms	5 704 293 m <sup>2</sup> & 57 459 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	86,6%	87,3%	0%	100%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	93,1%	96,8%	98,7%	100%	94,7%

## TABLEAU DE CONCORDANCE MATÉRIALITÉ COVIVIO ET INDICATEURS GRI STANDARDS

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Achats Responsables	Pratiques d'achats/ Évaluation environnementale/ Droits de l'Homme/ Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) <sup>(1)</sup>	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Pages 96-99  GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Pages 96-99
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Pages 91-93
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, Pages 144-147
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Pages 146-147
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, Pages 144-147
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Pages 86-88
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Pages 136-137
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Pages 146-147
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Page 115. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, Pages 144-147
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, Pages 144-147 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Pages 69-71

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/ lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Page 126 GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Page 131  GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Page 132
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Page 94
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Page 49
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Page 100
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Page 89
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Page 69
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Page 22
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Page 86  CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Externe.



## VÉRIFICATION DES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

### Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

À l'Assemblée générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1681 (portée d'accréditation disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de l'entité

Il appartient au conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'entité.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur ::

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

#### Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000<sup>(1)</sup> :

- nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au 2e alinéa de l'article L. 22-10-36 du Code de commerce en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;

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

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Intégration dans la ville durable, Supply chain responsable), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection de portefeuilles listés ci-après : Covivio Immobilier et Bureaux France ;
  - nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de portefeuilles listés ci-dessus et couvrent entre 18 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (18% des consommations d'eau, 36% des consommations d'énergie finale, 100% des diagnostics de performance énergétique réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2020 et mars 2021 pour une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions développement durable, ressources humaines, et environnement..

## Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 12 mars 2021

L'Organisme Tiers Indépendant

Jean-François Bélorgey  
Associé

EY & Associés

Éric Duvaud  
Associé, Développement Durable

**Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes**
**Informations sociales**

<b>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</b>	<b>Informations qualitatives (actions ou résultats)</b>
L'effectif total par type de contrat de travail	Les résultats des politiques de recrutement en appui de la stratégie européenne du groupe. Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés. Les mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents. Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale. Les mesures prises pour la santé des collaborateurs dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire.
Le taux de formation	
Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	
Le turnover du personnel	
La part des employés en CDI	
Le nombre de mobilités internes	
La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement	
Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	

**Informations environnementales**

<b>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</b>	<b>Informations qualitatives (actions ou résultats)</b>
Le taux de verdissement du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe)	Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire. 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 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets. Les actions en faveur de la biodiversité.
L'intensité énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an et kWh/m <sup>2</sup> /an) du parc immobilier	
L'intensité carbone (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an) du parc immobilier	
L'intensité eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an) du parc	
Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective	
La quantité de déchets	
La part des actifs tertiaires bénéficiant d'un suivi et de contrôles santé et sécurité	
Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels France)	

**Informations sociétales**

<b>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</b>	<b>Informations qualitatives (actions ou résultats)</b>
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 la protection des données personnelles et immobilières. Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable. Les mesures prises pour favoriser l'accessibilité des bâtiments.
Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).	
Le nombre de fournisseurs ayant signé la nouvelle version de la charte achats responsables et répondu au questionnaire RSE.	
Le taux de couverture de la politique achats responsables (sur les dépenses stratégiques).	
Le nombre de sollicitations des déontologues.	



## VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT – GREEN BOND

### Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables Green Bonds et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de ces obligations

### À l'attention de M. Christophe Kullmann, Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio, nous vous présentons notre rapport sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »<sup>(1)</sup> des obligations responsables « Les Critères de qualification et de suivi » pour les actifs sélectionnés pour les obligations responsables Green Bonds en vigueur au 31 décembre 2020.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au Directeur Général de la société d'établir les Critères de qualification et de suivi et de s'assurer de leur application.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques et les textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2020 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi (Rapport d'assurance raisonnable) ;
- d'attester de l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations responsables Green Bonds (Attestation) aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués à ces actifs.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Eric Duvaud, associé.

## 1. Rapport d'assurance raisonnable sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

#### Nature et étendue des travaux

Pour nous permettre d'exprimer notre conclusion, nous avons conduit les travaux suivants octobre 2020 et mars 2021 :

- nous avons apprécié le caractère approprié des Critères de qualification et de suivi au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur clarté, leur neutralité, et leur fiabilité et par rapport aux Green Bond Principles<sup>(2)</sup> ;
- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, accessibles au siège de la société et relatives aux actifs suivis dans le cadre des émissions des exercices précédents (Fontenay le Flavia, Metz Le Divo, Vélizy Hélios, Vélizy Europe, Paris Passy Steel, Issy les Moulineaux Edo, Levallois Thaïs, Toulouse Riverside, Bordeaux Quai 8.2 E, Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Lyon Silex 2, Paris Jean Goujon, Châtillon IRO, Milan The Sign) ;
- Nous avons mené des entretiens auprès des gestionnaires et locataires de trois actifs qualifiés (Toulouse Riverside, Paris Passy Steel, Vélizy Hélios) afin de vérifier localement le respect des Critères de qualification et de suivi, en particulier pour la phase d'exploitation.

(1) Communiqué « Roadshow Green Bond 2016 » de mai 2016 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Selected criteria ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables Green Bonds disponible à l'adresse <https://www.Covivio.eu/app/uploads/2019/01/6-Covivio-Green-Bond-mai-2016-Prospectus.pdf>. Communiqué « Green Bond Framework » de septembre 2019 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Eligible Green Projects ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables Green Bonds disponible à l'adresse <https://www.Covivio.eu/app/uploads/2019/04/Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf>

(2) Green Bonds Principles (version actualisée de juin 2018) disponible sur le site de l'ICMA (International Capital Market Association) à l'adresse <http://www.icmagroup.org>

## Informations ou explications sur les Critères de qualification et de suivi

- Les Critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces Critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Green Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation ainsi que le suivi des actifs. La société publie également la justification ou la confirmation du respect de chaque critère pour les actifs sélectionnés dans le chapitre 2.3 du document d'enregistrement universel de Covivio.
- Pour la phase d'exploitation, une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'après une ou plusieurs années d'exploitation. Pour les actifs encore en chantier ou livrés récemment (Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Lyon Silex, Paris Jean Goujon, Chatillon IRO, Milan The Sign), la date prévisionnelle de satisfaction de ces critères est précisée dans le tableau détaillé par actif du chapitre 2.

## Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2020 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

## 2. Attestation sur l'allocation des fonds

Il nous appartient également dans le cadre de nos travaux de nous prononcer sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds », avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

En revanche, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur l'utilisation des fonds alloués aux actifs éligibles postérieurement à leur allocation.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, conjointement avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

En outre, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés de la société Covivio en date du 1<sup>er</sup> mars 2021. Notre intervention au titre de l'allocation des fonds, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la société pour déterminer les informations figurant au chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Unique de Covivio ;
- vérifier que la somme des fonds alloués aux actifs sélectionnés correspond à la somme des montants de l'émission de Green Bonds de M€ 500 de mai 2016 et de l'émission de Green Bonds de M€ 500 de septembre 2019. Les actifs Nanterre Respiro et Nancy O'rigin sélectionnés respectivement depuis 2016 et 2017 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » ont été cédés au cours de l'exercice 2020. En conséquence, les fonds alloués initialement à ces actifs ont été réalloués à deux nouveaux actifs éligibles, Montpellier Orange et Saint-Ouen So Pop ;
- vérifier la concordance des informations figurant en introduction du chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Universel de Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 avec les données issues des comptes consolidés de la société du même exercice.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs éligibles dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 12 mars 2021

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein  
Associée

Éric Duvaud  
Associé Développement durable

## PUBLICATIONS 2020



DEU 2020

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Investisseurs/Banques/  
Analystes ISR/AMF/Actionnaires  
individuels/ONG

► Rubrique Informations  
Financières



COVIVIO ONLINE

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Investisseurs/ISR/Clients et  
partenaires/Fournisseurs/ONG/  
Collaborateurs/Société civile

► Internet, Réseaux sociaux  
(Twitter...)



LA REVUE

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Investisseurs ISR/Clients  
et partenaires/Banques/  
Fournisseurs/Actionnaires/  
Collaborateurs/Société civile/  
ONG

► Rubrique Presse



CHARTRE ÉTHIQUE

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Collaborateurs/Société civile/  
Actionnaires/ONG/Agences de  
notation

► Rubrique Gouvernance



CHARTRE ACHATS RESPONSABLES

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Fournisseurs/Certificateurs/  
Clients et partenaires/  
Collaborateurs/Société civile

► Rubrique Responsabilité



LETTRE ACTIONNAIRES

CIBLES/PARTIES PRENANTES

Actionnaires/Investisseurs/  
Analystes

► Rubrique Informations Financières

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

Crédits photos :

Covivio, ABACApres/ Jacques-Yves Gucia, Grégoire Cretinon, Pca-stream - Philippe Chiambaretta, Thomas Laisné, Olivier Ouadah, Drawbotics, Diego de Pol, Linus Lintner, LBB-Architecture, Meininger Shared Services GmbH, POK Architecture, Holger, Peters Fotografie, Asylum, Architecte Ateliers 234 - Christopher Malheiros, Daniel Reiter, Damien Aspe, Carlo Ratti Associati, Frenchie cristogatin, Tom Mannion

Le système de management régissant l'impression de ce document est certifié ISO14001:2004.

# COVIVIO

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

