

ÉDITION 2021

rapport de performance durable



COVIVIO

Sommaire

Présentation	2	3.4 Accélérer la mutation des territoires	72
Travailler, voyager, habiter en Europe... pour un immobilier vivant	2	Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2021)	73
Mettre le patrimoine en mouvement grâce au développement	4	3.4.1 Intégration dans la ville durable	74
Cessions et rotation du patrimoine	5	3.4.2 Supply chain responsable	82
Le client au cœur de nos attentions	6	3.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	86
La RSE, au cœur du modèle économique de Covivio	8	3.5 Un capital humain européen créateur de valeur	92
Covivio, une entreprise ouverte et à l'écoute de ses parties prenantes	9	Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2021)	93
Anticiper les attentes de la finance à impact	10	3.5.1 Compétences/Attractivité/Diversité	93
Déclaration de performance extra-financière consolidée	15	3.5.2 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année encore marquée par la crise sanitaire	101
3.1 Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !	16	3.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	104
3.2 Une vision stratégique à long terme	17	3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	110
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	17	Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2021)	111
3.2.2 Un modèle économique résilient	22	3.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	111
3.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes	23	3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	116
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités	26	3.6.3 Protection des données <i>corporate</i> / <i>smart building</i>	120
3.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires	27	3.7 La performance RSE	124
3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux	30	3.7.1 Indicateurs environnementaux	124
3.3 Bâtiment durable	38	3.7.2 Indicateurs sociaux	151
Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2021)	38	3.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires	160
Alignement avec les recommandations de la TCFD	39	3.7.4 Index SASB – Real Estate Standard	162
3.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales	44	3.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	163
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	52	3.8 Vérification du tiers indépendant	164
3.3.3 Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire	60	3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	164
3.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable	64	3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond	167
		Annexe	169



COVIVIO

covivio.eu

2021 Rapport annuel de développement durable

incluant la Déclaration de performance extra-financière





27 Md€
de patrimoine
(part totale)

Travailler, voyager, habiter en Europe... pour un immobilier vivant

Avec un patrimoine de 27 Md€, Covivio s'exprime à l'échelle de l'Europe, invente la ville de demain grâce au Développement et affirme sa Culture-client. Acteur immobilier de préférence, Covivio imagine avec les utilisateurs des espaces évolutifs pour accompagner les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

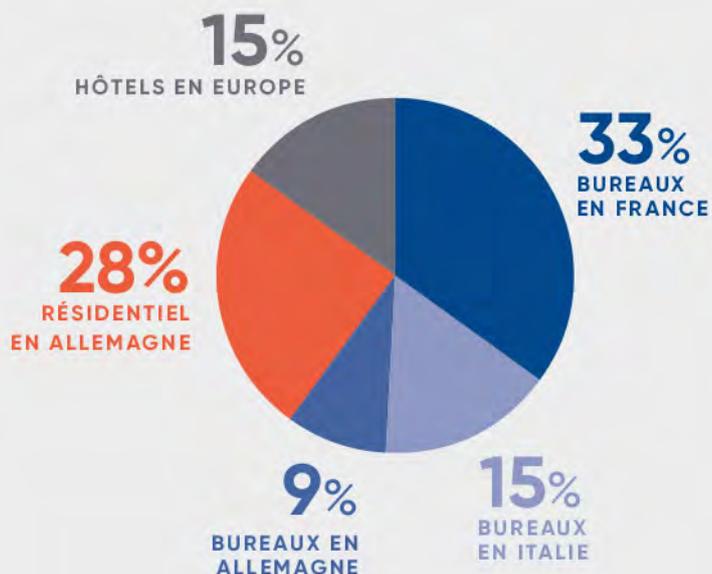
Pour cocréer et coanimer un immobilier vivant, Covivio mobilise ses expertises tout au long de la chaîne immobilière, mixe les usages et les produits -bureau, résidentiel, hôtel-, tout en priorisant toujours les besoins de ses clients.

Cette vision se traduit notamment par un patrimoine toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, celles où les travailleurs, les voyageurs et les habitants veulent être et se retrouver. Ainsi que par une approche qui privilégie la reconstruction de la ville sur la ville, afin de proposer des projets plus performants, mixtes, innovants et limitant l'étalement urbain.

607 M€
investis en 2021

A travers ses acquisitions, notamment en Résidentiel en Allemagne, ses projets de développement et les travaux réalisés sur son patrimoine, Covivio a investi 607 M€ en 2021, poursuivant sa politique d'amélioration constante de la qualité de son parc en Europe.

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



RÉPARTITION GLOBALE DU PATRIMOINE COVIVIO

Allemagne : **41%**

France : **38%**

Italie : **16%**

Autre : **5%**

96%

du pipeline de projets localisé
dans les cœurs de ville de Paris,
Milan et Berlin

Il s'agit essentiellement de programmes de restructuration de bureaux (France, Italie, Allemagne), de transformation de bureaux en logements (France) et de développement de nouveaux logements (Allemagne).



Mettre le patrimoine en mouvement grâce au développement

À Paris, Berlin, Milan, mais aussi Lyon ou Hambourg, Covivio crée, transforme et dynamise les villes, tout en relevant le défi climat. Connectivité, flexibilité, bien-être, mixité, biodiversité : autant d'aspects développés par Covivio pour ses projets. Autant d'atouts qui définissent les villes attractives de demain.

En 2021, Covivio a notamment livré l'immeuble D du programme Symbiosis à Milan, Silex² à Lyon, le siège régional de Orange à Montpellier, et plus de 185 logements en Allemagne. Le groupe a aussi initié l'opération Noème à Bordeaux, consistant à transformer 45 000 m² d'anciens bureaux IBM en plus de 700 logements intergénérationnels avec services.

1,8 Md€
de pipeline Bureaux
engagé à fin 2021

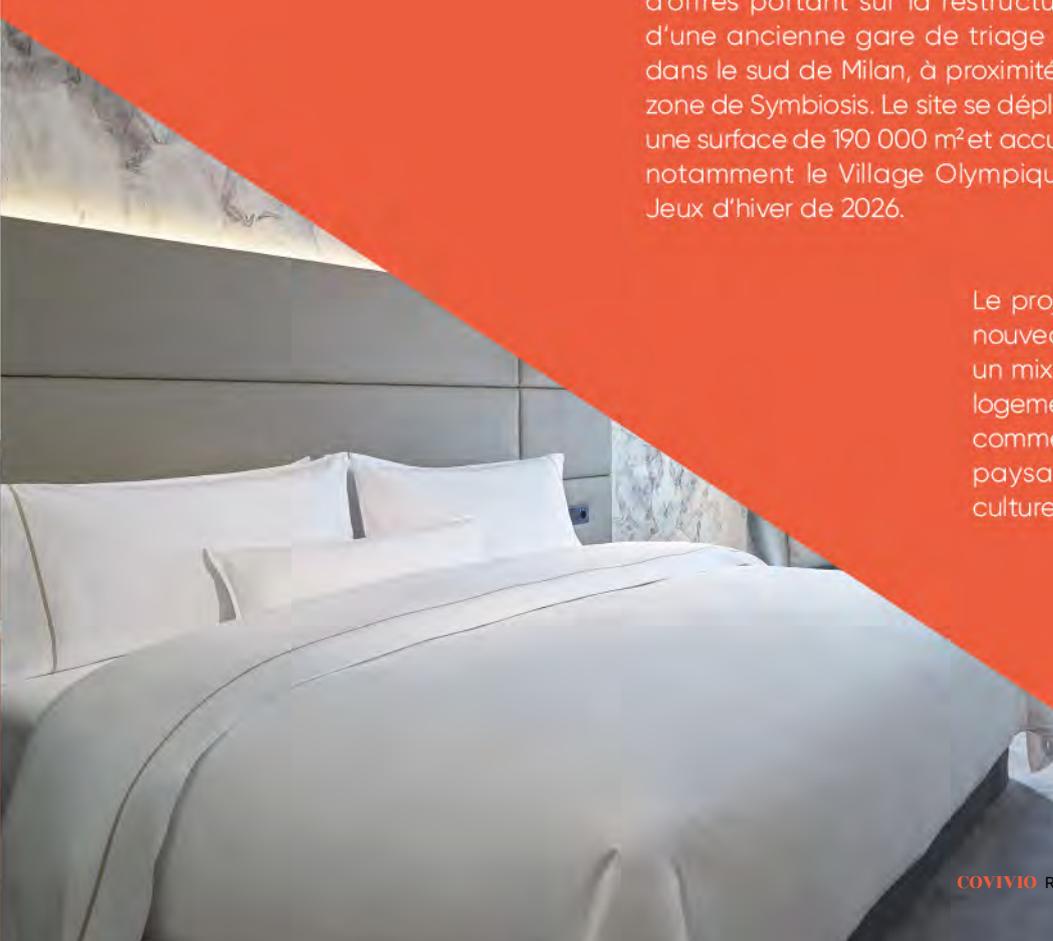
Cessions et rotation du patrimoine

901 M€
de cessions réalisées en
2021 avec +4% de marges
sur les valeurs d'expertise

Plus de la moitié des nouveaux projets Covivio concerne des actifs existants ou terrains déjà propriétés du groupe. Une grande partie de ce pipeline de développement est financée en fonds propres grâce aux cessions réalisées par Covivio. Ce cercle vertueux confirme l'attractivité des produits conçus par Covivio, permet au groupe de renouveler son patrimoine et d'ainsi en améliorer la qualité en continu.

En 2021, Covivio a remporté avec Coima SGR et Prada Holding S.p.A, l'appel d'offres portant sur la restructuration d'une ancienne gare de triage située dans le sud de Milan, à proximité de la zone de Symbiosis. Le site se déploie sur une surface de 190 000 m² et accueillera notamment le Village Olympique des Jeux d'hiver de 2026.

Le projet a pour ambition de créer un nouveau quartier urbain, qui proposera un mix unique d'usages entre bureaux, logements, résidence étudiante, services, commerces de proximité et vaste parc paysager avec une programmation culturelle ambitieuse.



95%
de taux d'occupation
en Europe

Le client au cœur de nos attentions

Bureau, résidentiel ou hôtel, la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Notre objectif est de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces pour booster ceux de nos clients. Pour cela, nous les associons dès la conception de nos projets pour prendre en compte leurs attentes et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

Exemple en Allemagne où Covivio a été désigné pour la 4^e année consécutive « Fairest Landlord » par le magazine Focus Money, attestant ainsi de la qualité de sa politique de relation client.

En 2021, Covivio a revu sa politique de mesure de la satisfaction client. Les équipes Bureaux France et Italie, ainsi que les équipes Résidentiel Allemagne, ont travaillé de concert pour définir les enjeux de cette mesure, le rythme optimal des enquêtes et choisir ensemble les meilleurs partenaires pour les réaliser. Premiers résultats et association des équipes Bureaux Allemagne prévus en 2022.

DES PROJETS PLÉBISCITÉS PAR LES CLIENTS

2 prix

reçus lors du SIMI 2021
pour les projets Silex² (Lyon)
et Wellio Gobelins (Paris)

285 000 m²

de nouveaux baux Bureaux
signés ou renouvelés en 2021



Dans un contexte économique et sanitaire chahuté, Covivio a su répondre présent aux côtés de ses clients bureaux, résidentiels ou hôtels, les accompagner dans leurs stratégies et répondre à leurs besoins.

En bureaux notamment, l'année a été active avec des signatures de grande qualité. En Italie, on peut citer le nouveau siège de 38 000 m² pour Moncler au cœur de la zone de Symbiosis, l'arrivée de LVMH sur 4 000 m² ou encore l'opération en VEFA de 19 000 m² pour SNAM sur ce même site, et enfin le choix fait par L'Oréal Italia d'installer son futur siège au cœur du projet The Sign.

En France, Covivio a livré l'immeuble Wellio Gobelins à Expertise France (4 500 m² à Paris) et a signé l'installation du siège de Roland Berger rue Jean Goujon sur 3 600 m². L'année fut aussi marquée par la livraison de l'ensemble Silex² à Lyon (31 000 m²), dont 92% des surfaces étaient loués à sa livraison.

● Engagements ●

La RSE, au cœur du modèle économique de Covivio

Le développement durable, et plus largement la RSE, font partie intégrante de l'ADN et de la stratégie de Covivio. Depuis plus de 10 ans, les performances RSE du groupe sont saluées par les agences de notation extra-financière. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio accélère sa transformation et revoit à la hausse ses ambitions.

Fin 2020, Covivio avait déjà réduit ses émissions de -20% par rapport à 2010. En avance sur ses objectifs, le groupe relève son ambition pour atteindre -40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (objectif précédemment fixé à -34%).

En 2021, Covivio conserve par ailleurs son statut de « Global Sector Leader » et « Overall Regional Sector Leader » dans le classementGRESB, catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel » avec une note de 90/100, en hausse de 5 points par rapport à 2020.

Covivio ressort aussi en tête du S&P Global Ratings ainsi que du Sustainability Rating de Vigeo Eiris pour le secteur immobilier, avec la note (A1+).

91%

du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale à fin 2021, en bonne voie vers l'objectif de 100% avant 2025

97%

du patrimoine situé à moins de 5 min à pied des transports en commun



Covivio, une entreprise ouverte et à l'écoute de ses parties prenantes

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio entretient avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent. Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour apprécier l'état d'esprit de ses équipes. En 2021, sur les 1 000 collaborateurs interrogés en Europe, 93% pensent que Covivio a pris les bonnes décisions pour surmonter la crise, 83% sont satisfaits de leur emploi et 79% sont fiers de travailler pour Covivio. Un signe fort de l'engagement et de la confiance des équipes dans le management et la stratégie de Covivio.

Dans cette période complexe, Covivio a par ailleurs continué d'investir dans le développement de son capital humain au travers de nombreuses formations et programmes d'accompagnement spécifiques.

Pour rester à l'écoute de ses parties prenantes et renforcer l'impact de ses actions, Covivio a créé un comité RSE dont la mission est d'établir, valider et suivre la stratégie RSE du groupe et son implémentation. Un outil complémentaire, et fortement connecté à sa gouvernance actuelle, pour dynamiser l'engagement de Covivio sur ces sujets essentiels.

Enfin, le groupe a poursuivi ses réflexions et ses actions avec le Comité des parties prenantes et la fondation Covivio dans l'objectif de veiller les tendances de fond impactant nos activités, et de démultiplier ses actions sociales et sociétales en soutien aux publics les plus fragilisés par les effets de la crise sanitaire.

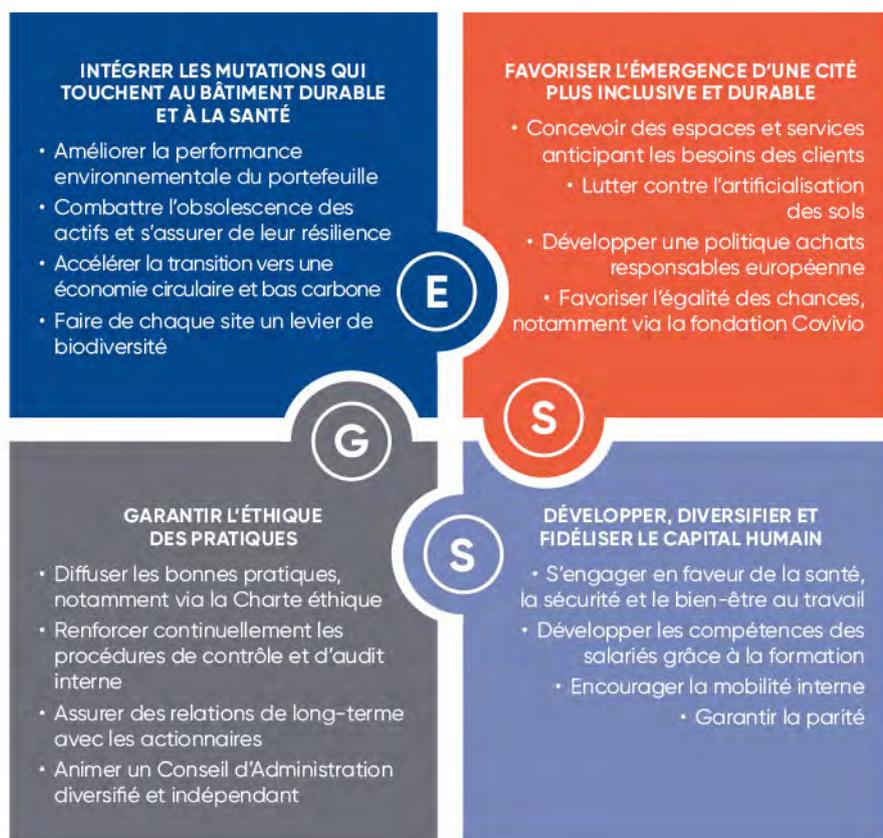
50%
de femmes
et
50%
d'hommes
salariés permanents
en Europe

4%
de la masse salariale
consacrée à la formation

Un budget de
1,7 M€
sur 5 ans pour la
fondation Covivio

Anticiper les attentes de la finance à impact

La politique RSE de Covivio s'articule autour de 4 axes qui couvrent tous les domaines de l'ESG (Environnement / Social-Sociétal / Gouvernance). Le plan d'action qui en découle est présenté, avec un état d'avancement, au chapitre 3.2.6.



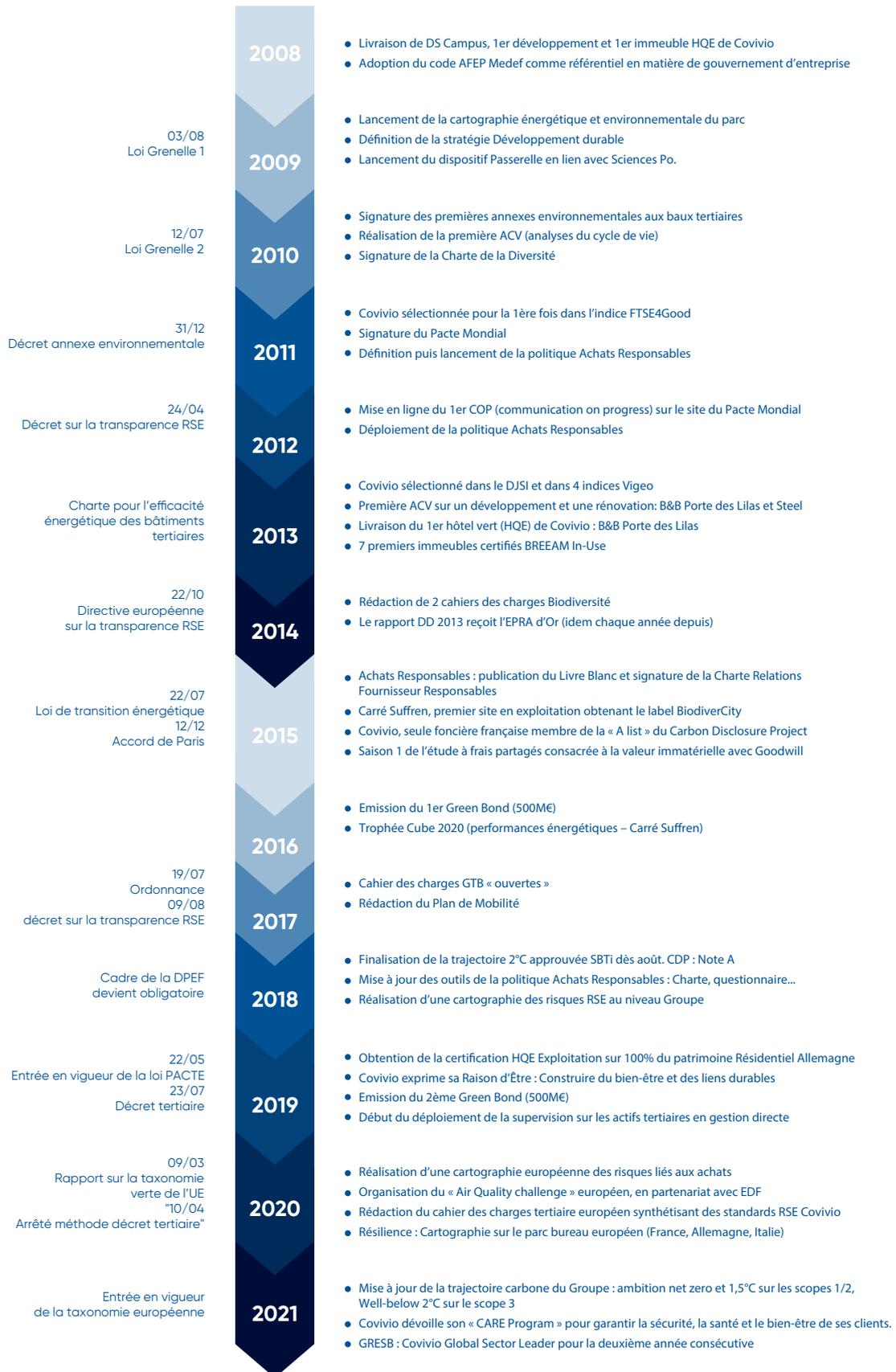


Alexanderplatz – Berlin
© Covivio / DR

Déclaration de performance extra-financière consolidée

3.1	Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !	16
3.2	Une vision stratégique à long terme	17
3.2.1	Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	17
3.2.2	Un modèle économique résilient	22
3.2.3	Une performance coconstruite avec les parties prenantes	23
3.2.4	Identifier les risques et saisir les opportunités	26
3.2.5	Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires	27
3.2.6	Un plan d'action RSE européen et ambitieux	30

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés



Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) 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 2021 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. Il prend en compte les premières dispositions publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne. Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe. Elle est partagée en Comité exécutif puis auprès du Comité RSE créé en 2021 à l'initiative du Conseil d'Administration, et enfin, au sein de ce dernier. Celui-ci est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à la Raison d'Être de Covivio donnant lieu à minima à une réunion annuelle durant laquelle ces sujets sont évoqués.

Ce chapitre 3 du DEU 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 CO² liées à l'usage des bâtiments et corrigées des conditions climatiques. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 2.7.1. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant.

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.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD 13 « Lutte contre le changement climatique ») définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations relatives à la prise en compte par l'entreprise des conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme pour le Groupe. 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 ⁽¹⁾ 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 (3.8) : l'une au titre des *Green Bonds* émis en 2016 et 2019 et du placement privé de 2021, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 3.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport Annuel de Performance Durable de Covivio (www.covivio.eu/fr).

Un reporting global

	DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	COVIVIO ONLINE	LE MAGAZINE	CHARTRE ETHIQUE	CHARTRE ACHATS RESPONSABLES
Cibles / Parties prenantes	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
Où trouver l'information ?	Rubrique Informations financières	Site Internet et réseaux sociaux	Rubrique Publications	Rubrique Gouvernance	Rubrique Responsabilité

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

3.1 Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !

Le bâtiment est au cœur de nombreuses transitions : énergétique, écologique, sociale, digitale et bien-sûr climatique. Depuis de nombreuses années, Covivio s'est approprié ces enjeux et a fait de la construction et de la gestion de bâtiments bas carbone un axe prioritaire de sa stratégie.

En 2021, nous avons décidé d'actualiser la trajectoire carbone du groupe, laquelle avait été initialement publiée et approuvée par la SBTi⁽¹⁾ en 2018. Les travaux que nous avons conduits au premier semestre 2021 nous ont permis de relever le niveau de nos ambitions sur l'ensemble de notre patrimoine. Notre objectif est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% (vs. 34% précédemment) entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone par mètre carré détenu sur l'ensemble de nos activités (bureau, résidentiel, hôtels) et du cycle de vie des immeubles (construction, rénovation, exploitation). Pour notre portefeuille tertiaire en gestion directe, nous visons un alignement sur une trajectoire 1,5°C et l'atteinte d'une contribution « zéro émission nette » dès 2030. Ces travaux ont été vérifiés par un organisme tiers indépendant.

Notre premier Rapport Climat, publié au 2^e trimestre 2022, offrira un éclairage complet sur notre politique carbone, ainsi que sur nos actions en la matière. Ce nouveau rapport s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), initiative dont Covivio est devenu Supporter officiel en mars 2021. Dans ce cadre, notre Rapport Climat rend également compte de la gouvernance de ces sujets, notamment avec la création d'un Comité RSE au sein de notre Conseil d'Administration. Décidée en 2021, la création de ce Comité marque la volonté de structurer l'implication du Conseil dans les sujets RSE, afin notamment que la Politique RSE du groupe et ses résultats continuent de faire l'objet d'appréciations et scores élevés de la part des agences de notation extra-financière. En 2021, Covivio a ainsi obtenu le statut de « Sector Leader » Monde auprès du GRESB⁽²⁾, mais aussi dans le cadre des notations sollicitées obtenues auprès de S&P et de V.E (devenu Moody's ESG Solutions, et ex Vigeo-Eiris). Pour sa première notation ESG par S&P, Covivio a obtenu la note de 83/100, et 73/100 pour son 3^e "Sustainability Rating" par V.E., plaçant ainsi le groupe comme Sector Leader et dans le top 10 monde, tous secteurs confondus, auprès de ces deux organismes.

De nouveaux critères de performance ESG se dessinent avec l'entrée en vigueur de la taxonomie « verte » européenne. Ce rapport en présente les premiers éléments. Sur la réduction de l'empreinte environnementale et l'adaptation au changement

climatique, nos résultats depuis près de 15 ans sont en ligne avec nos objectifs. D'ores et déjà 91% de notre portefeuille sont certifiés et les analyses de résilience conduites, notamment avec MSCI, démontrent la qualité de nos actifs et de leurs implantations, garantissant une sécurisation de leur valeur dans la durée. Le groupe continue, par ailleurs, à prendre de nouveaux engagements, notamment en rejoignant ACT4Nature en novembre dernier, initiative d'engagement volontaire en faveur de la biodiversité destinée aux entreprises internationales. Cette démarche témoigne de la place importante donnée par Covivio aux enjeux de biodiversité.

Nous avons par ailleurs poursuivi cette année la transformation numérique du groupe. Après plusieurs expérimentations en matière de BIM (Building information modeling), nous avons rédigé en 2021 un cahier des charges BIM-BOS et lançons en 2022 un premier POC⁽³⁾ portant sur la mise en œuvre d'un BOS sur la tour Silex² à Lyon.

Enfin, 2021 a été une année charnière pour notre Fondation d'entreprise créée en 2020. L'appel à projets initié cette année a permis de recueillir 109 dossiers. Au terme d'un travail d'analyse mené avec les administrateurs de la Fondation, ce sont ainsi 4 nouveaux projets portés par des associations œuvrant à une meilleure égalité des chances qui vont être soutenus, et ce, sur une durée de 3 ans.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, la pandémie internationale n'est pas terminée. Au travers des différentes actions coordonnées dans le cadre de la gestion des immeubles et auprès des salariés du groupe, nous avons fait en sorte d'accompagner au mieux chacun dans cette période particulière marquée par de profonds changements, et notamment le développement du télétravail, et la généralisation de la prise en compte du changement climatique de la part de la sphère financière.

La transformation de Covivio va e poursuivre dans les mois et les années qui viennent, toujours avec une vision long terme, afin de continuer à intégrer les transformations nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés en matière de développement durable et en particulier dans la lutte contre le changement climatique.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) SBTi : Science Based Targets initiative issue d'un partenariat UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>

(2) Catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel - sociétés cotées »

(3) POC : proof of concept / preuve de concept ou démonstration de faisabilité

Avec un patrimoine qui dépasse 26,7Md€ (17,1 Md€ PdG), Covivio est la 5^e foncière en Europe et la 1^{ère} foncière diversifiée. 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 des opportunités de développement. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, en capitalisant sur son expertise financière et immobilière. Cette double expertise lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

3.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon de long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, 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 attractives,
- 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-centric* 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, la sécurité, la dimension servicielle et le bien-être au centre de ses projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique...) que Covivio accompagne dans leur mise en œuvre.

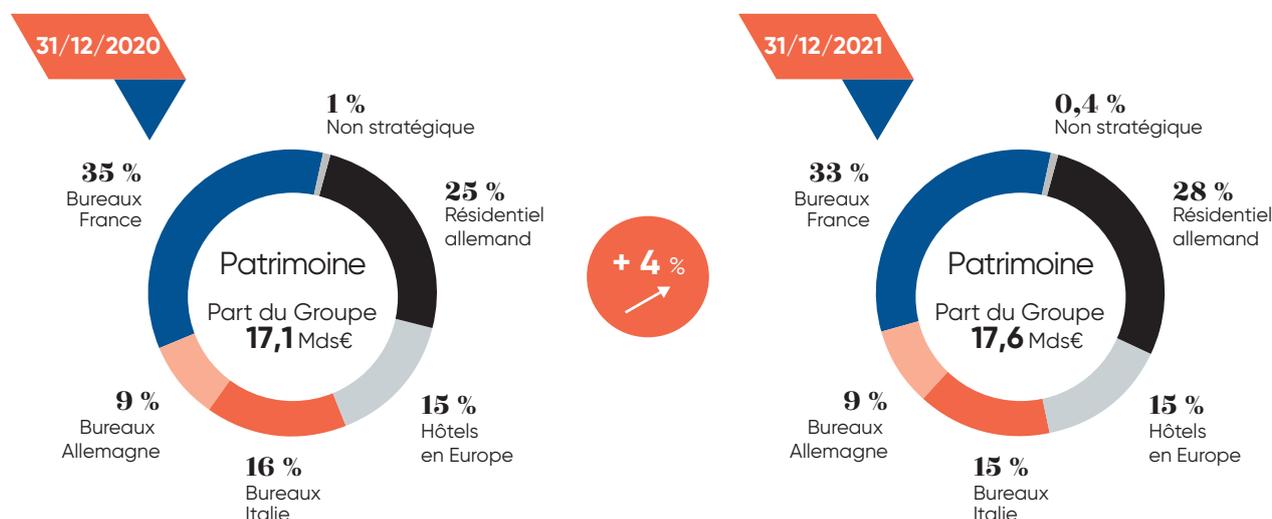
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. 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, « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, s'inscrit dans cette vision de long terme. 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.

Évolution du patrimoine de Covivio



3.2.1.1 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 :

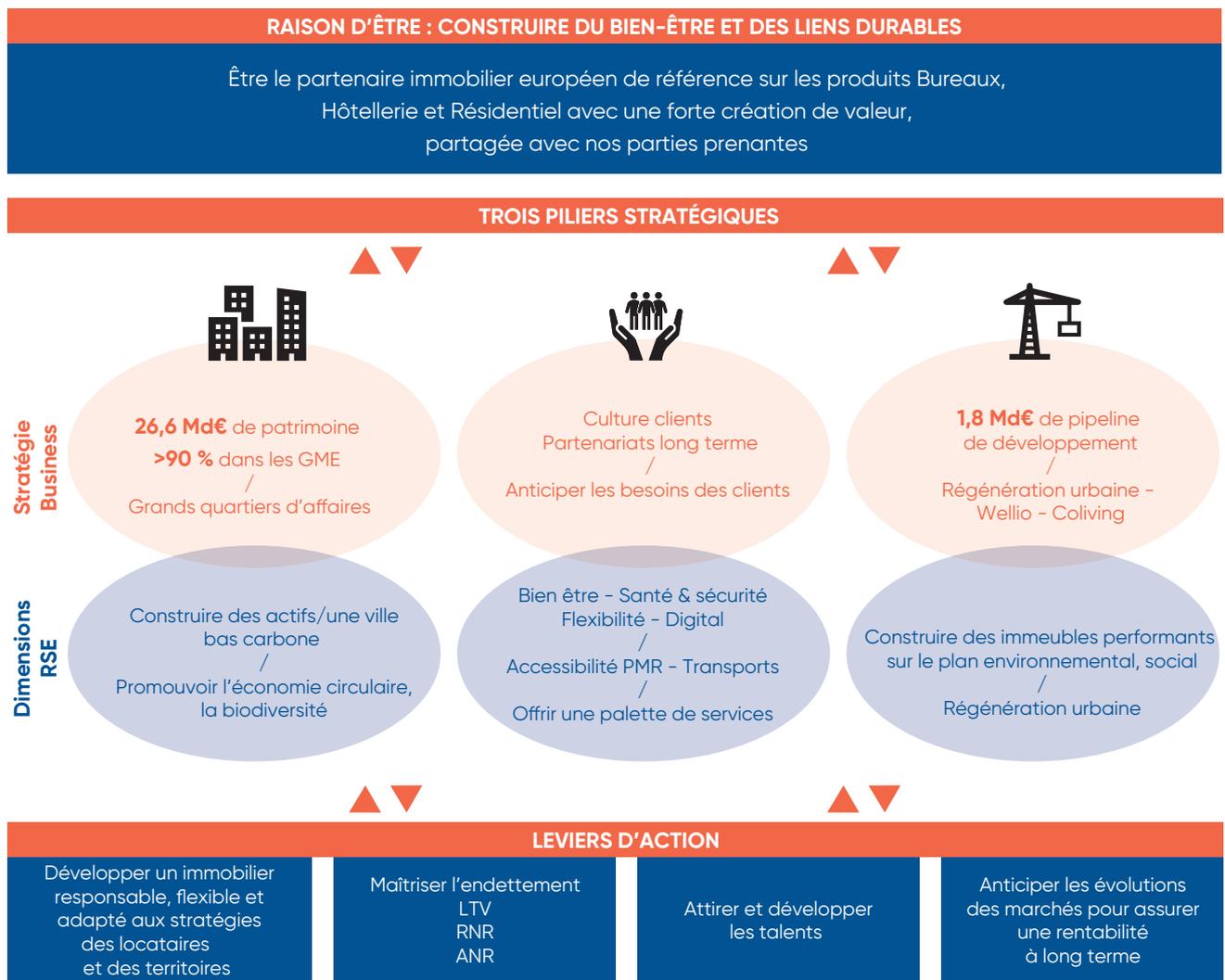
les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux

le Résidentiel en Allemagne, via Covivio Immobilien, ainsi qu'en France, via une activité de promotion œuvrant majoritairement en faveur de la reconversion de bâtiments tertiaires en logements,

l'Hôtellerie en Europe, via Covivio Hotels, qui accompagne des acteurs de référence de ce secteur.

Cette pluralité des produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, le développement d'une solution innovante de proworking, sous la marque Wellio, en Résidentiel, le déploiement d'une solution de co-living et, en hôtellerie, l'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, accélérée par la situation sanitaire internationale, ainsi que de la convergence des services offerts dans ces trois classes d'actifs. Acteur majeur dans chacun de ces trois segments, Covivio bénéficie d'une diversification géographique qui lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et des marchés complémentaires, et ainsi d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement à l'international.

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



3.2.1.2 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 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 ? 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. 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...

3.2.1.3 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

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*⁽¹⁾) et une augmentation des investissements représentant de 5000 à 7000 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 de performance durable, dans ses communications disponibles sur le site dédié de l'ONU⁽²⁾. 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.



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.

(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.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/445826>

L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

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. (3.3.3.3) + 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. (3.5.2.5)

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 répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : 7.2 - D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (3.3.2.3.3)

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. (3.5.2.5)

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. (3.3.1)

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. (3.3.2)

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. (3.4.2.1)

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. (3.3.3.1)

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. (3.4.1.4)

3.2.1.4 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Évolution des usages, urbanisation et croissance démographique, changement climatique, transformation numérique et technologique... autant d'enjeux qui représentent des opportunités d'innovation. La stratégie d'innovation de Covivio s'inscrit au cœur de ces défis.

L'innovation chez Covivio se concentre sur des usages apportant un bénéfice concret. À ce titre, les enjeux de la stratégie d'innovation sont multiples : simplifier l'expérience au quotidien de nos clients et tester de nouvelles solutions en matière de nouveaux matériaux, d'éco-conception des bâtiments, de maîtrise énergétique, d'économie circulaire ou encore de nouvelles technologies.

L'internet des objets, source d'optimisation de l'immobilier

Mettre le progrès technique au service de la transition passe notamment par le déploiement de nouvelles solutions technologiques. Parmi celles-ci, figure l'internet des objets (IoT pour « Internet of Things », en anglais). Considéré comme la

troisième évolution de l'internet, l'internet des objets et les mégadonnées (big data), lorsqu'associés pour collecter et analyser massivement des informations, permettent notamment, d'améliorer le confort des occupants, de réduire l'empreinte carbone des immeubles ou encore d'améliorer la connaissance de l'occupation réelle des espaces.

Trois exemples de solutions « internet des objets & data » déployées sur le patrimoine Covivio

- Mieux maîtriser les consommations énergétiques : Via le dispositif de supervision déployé avec la société Delta Dore sur les immeubles tertiaires gérés par les équipes Covivio en France, en cours de déploiement en Italie et en Allemagne, les consommations énergétiques remontent en temps réel sur la plate-forme numérique Powerbat. Cette innovation permet d'améliorer le pilotage des installations et donc la maîtrise des charges locatives ;
- Agir sur la qualité de l'air intérieur et le confort ressenti des clients : en France et en Italie, Covivio expérimente, grâce aux sociétés Octopus Lab et Enerbrain, de nouvelles solutions de mesure de la qualité de l'air intérieur. Via la mise en place de

capteurs qui mesurent en temps réel la teneur en CO₂ et en particules fines de l'air ambiant, des algorithmes prédictifs permettent d'analyser et de prédire le niveau de qualité de l'air intérieur dans les espaces et donc d'agir sur les systèmes de ventilation afin d'améliorer le confort des occupants tout en réduisant les consommations énergétiques. En France, cette expérimentation en cours dans deux immeubles de la région parisienne est le résultat du « Air Quality Challenge » initié par Covivio et EDF en 2020,

- Améliorer la connaissance de l'occupation réelle des immeubles : les solutions de gestion des espaces qui ont recours à l'internet des objets apparaissent comme une clé indispensable dans la transformation des bureaux. À ce titre, cette technologie permet une meilleure compréhension de leurs usages et une mise en œuvre rapide de projets immobiliers attendus par les locataires. Via l'installation de capteurs de comptage de personnes et de flux dans les espaces, il est possible de récupérer et d'analyser un grand nombre d'informations qui viendront alimenter la réflexion à la fois sur l'usage des immeubles et sur leur gestion technique. Cette technologie a été installée dans l'immeuble SoPop (32 000 m² à St-Ouen). Elle permet de moduler le nombre de mètres carrés post signature d'un bail grâce aux données d'occupation des espaces collectées par les capteurs et ensuite analysée en détail via un tableau de bord spécifique.

BIM, BOS, intelligence artificielle... de nouveaux outils au service de la production et de la gestion d'immeubles plus performants

BIM, créer un jumeau numérique pour chaque immeuble récent

Depuis plusieurs années, Covivio recourt à la numérisation en matière de conception et de gestion de son patrimoine, avec la technologie « BIM » (Building Information Modeling). Ces maquettes BIM, aussi appelées « jumeaux numériques », permettent de modéliser l'ensemble des données techniques d'un bâtiment afin d'en optimiser sa conception, sa construction puis sa gestion technique.

Le BOS, pour apporter une valeur supplémentaire au bâti

Le BOS (Building Operating System) incarne l'outil de gestion des données du bâtiment pour digitaliser les services. Il assure l'interopérabilité entre les solutions en fournissant un référentiel commun, tout en rassemblant l'ensemble des données produites par un immeuble, quelque soient les applications installées. Cet outil se révèle pertinent à l'heure où les immeubles bénéficient de nombreux applicatifs numériques centrés sur les équipements techniques et les services conçus pour les services et le confort des occupants. Le BOS apporte ainsi une valeur supplémentaire au bâtiment en fournissant un historique de ses données et un moyen de mieux les valoriser.

En 2021, Covivio s'est doté d'un cahier des charges BIM-BOS, rédigé avec le concours de ses équipes allemandes, françaises et italiennes. En 2022, Covivio a décidé de tester cette nouvelle technologie dans un immeuble neuf emblématique de son patrimoine.

L'Intelligence artificielle, pour que l'accumulation des données techniques et d'usages apporte un supplément de valeur aux immeubles

Si l'intelligence artificielle n'est encore qu'assez peu développée dans le secteur de l'immobilier, son déploiement, grâce à l'accumulation rapide et massive de données, devrait permettre d'apprendre et d'optimiser de nombreuses fonctionnalités liées à la gestion technique ou d'usage des immeubles.

Au cours de l'année 2021, en partenariat avec la start-up Octopus Lab, Covivio a expérimenté les potentialités de ce déploiement des algorithmes et de l'intelligence artificielle au service de la qualité de l'air intérieur. Grâce aux capteurs installés dans deux immeubles, les données collectées ont permis aux algorithmes développés par Octopus Lab d'anticiper les intensités de

ventilation en tenant compte de multiples critères tels que la présence effective d'occupants dans les locaux, la qualité de l'air extérieur ou encore les prescriptions spécifiques liées au contexte sanitaire (Covid). La conjonction de ces multiples données a nourri une intelligence artificielle capable de préconiser des actions spécifiques en matière de qualité de l'air intérieur.

Covivio acteur des écosystèmes d'innovation afin de renforcer son potentiel d'innovation

Sekoya, plateforme d'innovation carbone et climat

Pour accélérer sa transition vers un immobilier bas carbone, Covivio est notamment partenaire de Sekoya, 1ère plateforme française dédiée aux enjeux bas-carbone. L'écosystème Sekoya, en tant que « club industriel bas carbone » associe grands groupes, PME et start-up porteuses de solutions techniques bas carbone. Sekoya identifie et met en valeur les solutions des entreprises les plus innovantes sur le sujet de la maîtrise des émissions carbone. Initiée par Eiffage et Impulse Partners qui en assure l'animation, Sekoya vise à déployer les solutions bas-carbone en vue de lutter contre le changement climatique.

Le hub des prescripteurs bas carbone

Co-piloté par l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative s'attache à mettre en lumière des meilleures pratiques et les structurer opérationnellement, pour ensuite permettre leur massification. L'objectif est donc de construire les outils, les supports et enfin d'organiser les échanges et la communication pour accélérer l'avènement d'un immobilier bas carbone.

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 ?

Recourir aux start-ups pour proposer de nouveaux produits et services

Covivio collabore avec un vaste écosystème de sociétés innovantes afin de proposer de nouvelles solutions tant en matière de services à nos clients que de gestion de nos immeubles. En France, en Allemagne et en Italie, les équipes de Covivio ont noué une quarantaine de partenariats spécifiques avec des start-ups qui ont développé des savoir-faire dans de multiples domaines :

- Bornes de recharge pour véhicules électriques : Wirelane, Charge IT,
- Automatisation des accès aux immeubles : Kiwi, Better Bell,
- Rénovation de bâtiments grâce à des peintures recyclées : Circouleurs,
- Amélioration de la qualité de l'air intérieur : Octopus Lab, Enerbrain,
- Conception numérique des immeubles : Resolving Building 360
- Nouvelles offres de restauration : Le bon bocal, Foodicheri, Foorban...

Cette stratégie de renforcement du potentiel d'innovation du Groupe grâce à ces nouveaux acteurs s'illustre également via des partenariats thématiques :

- En Allemagne via le fonds d'investissement Proptech One,
- En France, avec Impulse Partners pour le sourcing de nouveaux acteurs ou l'accompagnement à l'occasion d'événements innovation,
- En Italie avec la Fondation Politecnico di Milano



3.2.2 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'il 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, ont permis de négocier au mieux la période du confinement et des tensions économiques touchant en particulier le secteur hôtelier, inhérentes aux interdictions de déplacements.

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

3.2.2.1 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 terminé l'intégration du portefeuille de 10 actifs de bureaux prime dans de grandes villes allemandes acquis en 2020, pour une valeur totale d'1,2 Md€.

L'année 2021 a 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.

3.2.2.2 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⁾) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires, on retrouve les neuf Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités (3.2.1.3).

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).

3.2.2.3 Créer durablement de la valeur

Avec un taux d'occupation moyen de 95% à l'échelle du Groupe, Covivio déploie une stratégie d'investissements. La durée ferme résiduelle des baux, de 7 ans en moyenne à fin 2021, offre à Covivio une bonne visibilité sur ses cash-flows à venir. La sécurisation des revenus de Covivio sur le long terme passe également par un pipeline de projets bureaux engagés de 1,8Md€ part de Groupe, qui soutiendra le développement européen au cours des prochaines années.

Covivio sélectionne des immeubles possédant les meilleurs 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 étudie la nécessité de le restructurer pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux. Covivio développe un immobilier environnementalement performant, flexible et innovant, ce qui permet d'en maximiser les valeurs d'usage et financière. Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants.

La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB+, perspective stable, salue la qualité du patrimoine et la robustesse du modèle économique et financier.

Améliorer la valeur d'usage

Qu'elles soient environnementales (énergie, carbone...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...), les

performances du bâti sont de nature à créer une survaleur pour un immeuble, dite **valeur verte**, même si elle 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, aux côtés 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, il 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 dont Covivio.⁽¹⁾ Les travaux qui ont été menés en 2020/2021 portent notamment sur les impacts du télétravail sur les évolutions en termes d'organisation et d'attentes des entreprises.⁽²⁾

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. En outre, 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 (3.4.1.2).

3.2.3 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.

3.2.3.1 Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, ce 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



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 ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

(1) En 2021: BNP Paribas RE, Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Covivio, Dalkia, EDF, Ivanohé Cambridge Korus, Orange, Poste-Immo, Sercib.
 (2) https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/rapport-teletravailV3_planche.pdf.

3.2.3.2 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...

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'être, Covivio a décidé de créer un Comité des parties prenantes.

Ses missions : suivre, challenger et renouveler les engagements pris lors de l'expression de la Raison d'Être du Groupe, et porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Ses objectifs : Associer partenaires et clients à la réflexion sur le produit Covivio ; Suivre les grandes ruptures et tendances long terme ; Croiser les regards de parties prenantes pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développements et la stratégie du groupe.

Le Comité des Parties Prenantes de Covivio s'est réuni à 2 reprises en 2021 (le 11/05 et le 23/09), pour explorer notamment l'évolution des villes, la transformation d'immeubles et de quartiers, la mobilité urbaine, la réversibilité des usages immobiliers, l'obsolescence des bâtiments... Le compte rendu des travaux de ce Comité sera effectué au Conseil d'administration de Covivio le 20 octobre 2022.

Des modes de communication adaptés

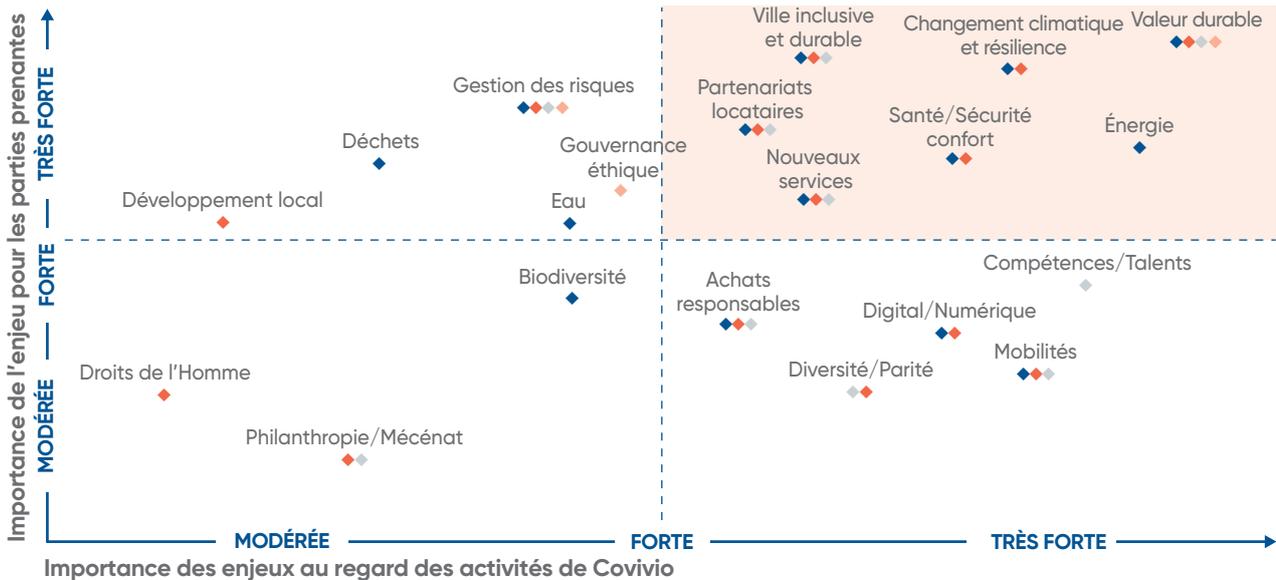
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de développement durable	3.4.3
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, road shows, investors days, site Internet...	3.6.1.5
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'enregistrement universel, Rapport de performance durable, Rapport Climat	3.6.1.1
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	3.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Climat Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	3.4.1.1
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation fournisseurs Charte Achats responsables	3.4.2

3.2.3.3 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 (cf. chapitre 3.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 3.4)
- S** ◆ Social (cf. chapitre 3.5)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 3.6)

Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de transformations et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... Les enjeux de santé et sécurité des salariés, que ce soit dans les bureaux accueillant les équipes de Covivio ou dans ses immeubles en exploitation ou en travaux, occupaient déjà une place élevée dans la matrice. La crise sanitaire liée au Coronavirus a mis en lumière le bienfondé 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 (3.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels avec l'activité et la stratégie du Groupe.

S'agissant des Droits de l'Homme, 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 déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences (3.4.1.3.3), via sa Fondation d'entreprise.

La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, chapitre 3.7.5.



3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2021 détaille les facteurs de risque qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (3.6) 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.

L'obsolescence des immeubles ou encore les enjeux de sécurité environnementale, sanitaires ou de cyber-sécurité qui pourraient freiner la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle 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 et 2021, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par l'existence d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail déjà largement répandue au sein du groupe, la flexibilité des outils informatique ainsi que 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 3.4.2.4. Covivio reste attentif aux évolutions réglementaires, notamment concernant la future Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui viendra remplacer la réglementation actuelle en ce domaine.

Parcours de suivi des risques corporate



3.2.4.1 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 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.

3.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

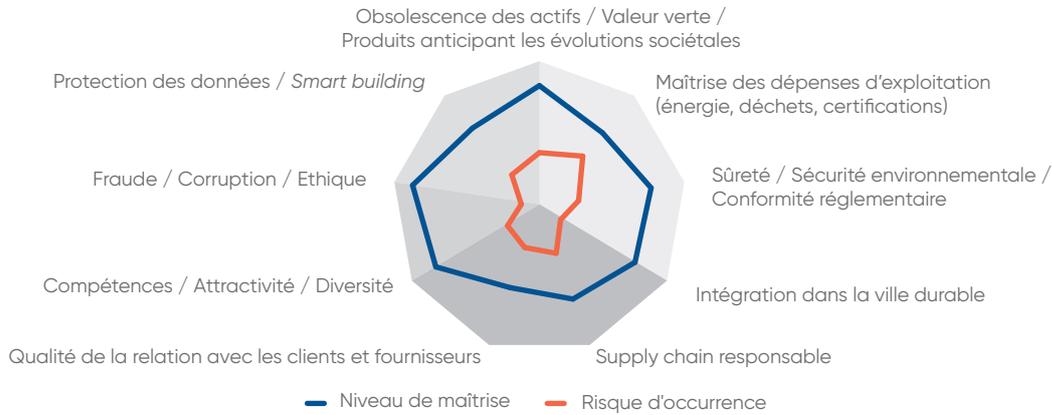
L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs :

- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales : (3.3.1)
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) : (3.3.2)
- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire : (3.3.3)
- intégration dans la ville durable (3.4.1)
- supply chain responsable (3.4.2)

- qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) (3.4.3)
- compétences/Attractivité/Diversité (3.5.2)
- fraude/Corruption/Éthique (3.6.2)
- protection des données/Smart building (3.6.3).

Des sujets comme la résilience, les risques climatiques 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 en introduction du chapitre 2.3 et donne lieu à la publication du Rapport Climat de Covivio, disponible sur son site internet.

3.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires

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

3.2.5.1 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 (3.2.6) 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.

<p>BÂTIMENT DURABLE</p> <p>FAIRE ÉVOLUER LE PATRIMOINE POUR INTÉGRER LES MUTATIONS QUI TOUCHENT AU BÂTIMENT DURABLE, AUX USAGES ET À LA SANTÉ</p> <p>Promouvoir un immobilier responsable et performant sur les plans énergétiques, environnementaux et sociaux, durablement créateurs de valeur pour l'entreprise et pour la collectivité.</p>	<p>SOCIÉTAL</p> <p>CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS INTELLIGENTE, INCLUSIVE ET DURABLE</p> <p>Favoriser l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de transports, biodiversité, déchets et s'impliquer dans le partage des savoirs aux côtés des parties prenantes locales.</p>	<p>SOCIAL</p> <p>DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET FIDÉLISER LE CAPITAL HUMAIN</p> <p>Enrichir les compétences des collaborateurs par des politiques novatrices et favoriser leur mobilité, leur diversité et leurs capacités d'adaptation pour répondre aux différentes mutations.</p>	<p>GOVERNANCE</p> <p>GARANTIR L'ÉTHIQUE DES PRATIQUES</p> <p>Garantir un cadre éthique et transparent, assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.</p>
--	---	---	---

3.2.5.2 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. Afin de formaliser l'engagement du Conseil d'Administration dans la stratégie développement durable du Groupe, un **Comité RSE** a été créé en juillet 2021. La première réunion a permis de définir ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Nominations et Rémunérations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Présidé par Christian Delaire, le Comité s'assurera de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'être de Covivio (3.6.1).

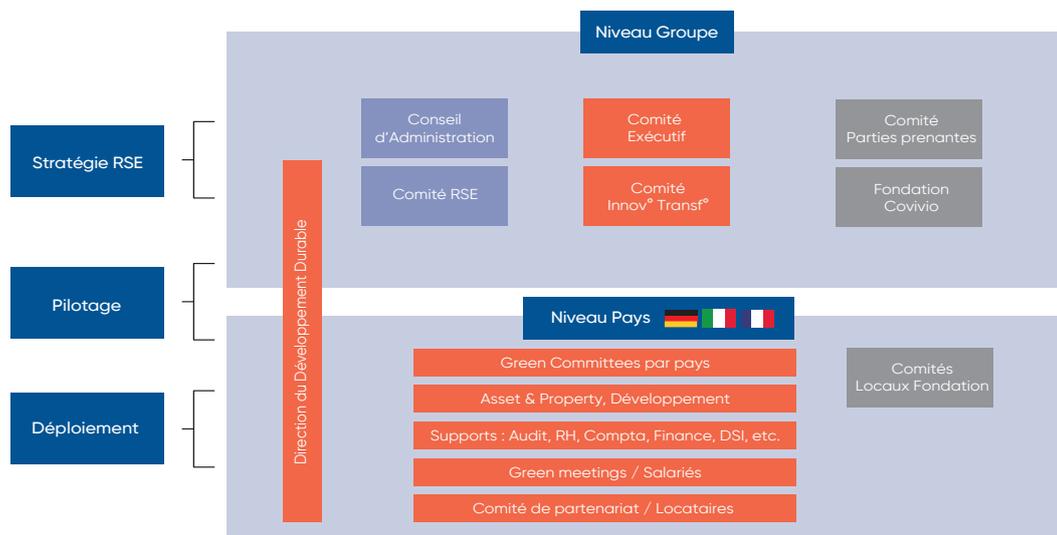
Le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages. Le **Comité développement durable**, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général), Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable), permet de réaliser un point d'avancement du 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, le numérique ou encore les services; il rassemble Olivier Estève (DG Délégué), les responsables de départements (Développement,

Asset management, DSI, Wellio, Innovation, Développement Durable) ainsi que Laurie Goudallier, Chief Transformation Officer.

Dans chaque pays, des « **Green Committees** » permettent de lancer des actions et d'acter les 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 chaque 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), Yves Marque (Secrétaire Général), Géraldine Lemoine (Chief Communication Officer), Tugdual Millet (CEO Hôtels Europe), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), Daniel Frey (CEO Allemagne) et trois membres externes : Marion Chapulut (Présidente et Fondatrice de CitizensCorps - conseil pour le développement des associations), Guillaume Rossignol (Direction Adjoint de JRS France – soutien aux réfugiés) et Anne Lhuillier (Conseil indépendant en mécénat et philanthropie). 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



3.2.5.3 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 3.7 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, 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 au chapitre 3.7. 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 deux Green Bond, émis en 2016 et 2019, ainsi que le placement privé « vert » de 2021 : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance environnementale (3.8)

3.2.5.4 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 par Covivio (3.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio fait notamment partie des indices DJSI World et Europe, Euronext Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance (1er/230), MSCI (note AAA), 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 2021, Covivio a confirmé son statut de Global Sector Leader au GRESB dans la catégorie « Patrimoine diversifié Bureau/Résidentiel » en améliorant sa note de 5 points. Enfin, en

2021, Sustainalytics a attribué une note de risque ESG de 8,3 (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.

En outre, 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 2021 un nouvel EPRA Gold Awards pour son reporting extra-financier.

Notations sollicitées : Covivio Sector Leader auprès de V.E (Moody's, ex Vigeo-Eiris) et S&P Global Ratings

Au terme de sa notation 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 5^e en Europe et au monde tous secteurs confondus.

Afin de qualifier sa performance sur les enjeux ESG, Covivio a fait appel à deux acteurs majeurs de la notation financière des entreprises qui ont également développé leur activité d'analyse extra-financière : Moody's (suite au rachat de Vigeo-Eiris) et S&P. Covivio est classé Global Sector Leader par ces deux organismes, lesquels le positionnent dans leurs top 10 monde tous secteurs confondus.

Évolution des notations extra financières 2020-2021

		2020	2021
	V.E partie de Moody's ESG Solutions Première notation ESG sollicitée en 2019	A1+ Rang secteur : 1/86 Monde : 5/4823	A1+ Rang secteur : 1/90 Monde : 10/4931
	S&P Global Ratings Première notation sollicitée en 2021		83/100 Sector Leader
	CDP Participation depuis 2012	A-	A-
	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	B-
	GRESB Green Star depuis 2013	85/100 (Global Sector Leader)	90/100 (Global Sector Leader)
	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	73/100	74/100
	Gaïa RATING Inclus dans l'indice depuis 2013	89/100 Rang : 2/230	90/100 1er prix CA > 500 M€
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	81/100	81/100 Top 1 %
	MSCI	AA	AAA
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	8,5	8,3 Rang secteur : 11/1043 Monde : 59/14647

3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux

Le plan d'actions RSE Europe 2020 / 2025 / 2030 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	
BÂTIMENT DURABLE	AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR			
Obsolescence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	Verdir le patrimoine    	Détenir des actifs verts à hauteur de : 100% R	
			Développer et réhabiliter des actifs verts à hauteur de : 100% N/A	
		Garantir le bien-être des clients  	Développer des actifs labellisés en matière de bien-être 100% R	
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO₂  	Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc Objectif : 270 kWhep/m ² SHON/an -50% Objectif : 137 kWhep/m ² GLA/an -30% Objectif : 194 kWhep/m ² Nütz/an -15% Objectif : 308 kWhep/m ² /an 2010 / 2030 -50% (hôtels)	
			Réduire les émissions de CO₂ : Objectif : 7,9 kgeqCO ₂ /m ² SHON/an (Trajectoire carbone Exploitation) 2010 / 2030 -40% R Objectif :13,4 KgeqCO ₂ /m ² GLA/an (Trajectoire carbone exploitation) -70% Objectif : 29 KgeqCO ₂ /m ² Nütz/an (Reporting panel représentatif) -68% Objectif : 14,6 kgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone Exploitation) -15% Objectif : 14,6 kgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone Exploitation) -70%	

Déclaration de performance extra-financière consolidée

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

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOVI
Parc européen core	2025	<ul style="list-style-type: none"> • Total portefeuille : 90,7% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 88,1% en 2020) 	◆ ◆	3.3.1.4.1
		<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux France: 99,3% d'immeubles verts à fin 2021 (vs. 99% fin 2020) 	◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux Italie : 93,6% d'immeubles verts à fin 2021 (contre 88,7% en 2020) 	◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux Allemagne : 34,2% d'immeubles verts à fin 2021 	◆	
		<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel Allemagne : 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint) 	◆ ◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels : 80,4% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 72,5% en 2020) 	◆ ◆	
Parc tertiaire	2025	<ul style="list-style-type: none"> • 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2020 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED : soit 6 actifs certifiés 	◆ ◆ ◆	3.3.1.4.2
Résidentiel Allemagne	2025	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un premier pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE) 	◆ ◆	3.3.1.4.1
Bureaux	2020 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> • Covivio expérimente les labels WELL, Osmoz et Fitwel sur plusieurs opérations, 260 000 m² sont concernés à fin 2021, et 43% du pipeline de développement. Sa politique de labellisation « bien-être » sera décidée sur la base de cette expérimentation. 	◆ ◆	3.3.1.3
Groupe	2019/ 2030	<ul style="list-style-type: none"> • 280,4 kWhep/m² en 2021 (soit -14% par rapport à 2019) 		
Bureaux France	2010 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> • 299 kWhep/m² en 2021 -44,7% par rapport à 2010 	◆ ◆	3.3.2.2
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> • 136 kWhep/m² en 2021 -30,6% par rapport à 2015 	◆ ◆	
Résidentiel Allemagne	2017 / 2025	<ul style="list-style-type: none"> • 197 kWhep/m² en 2021 -9,6% par rapport à 2017 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	<ul style="list-style-type: none"> • 286 kWhep/m² en 2021 -53,6% par rapport à 2010 	◆ ◆	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	<ul style="list-style-type: none"> • Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) mise à jour en 2021 	◆ ◆	3.3.2.3
Bureaux France	2010 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> • 11,1 kgeqCO₂/m² en 2021 -55,6% par rapport à 2010 	◆ ◆	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015-2030	<ul style="list-style-type: none"> • 9,3 kgeqCO₂/m² en 2021 -77% par rapport à 2015 Première année de reporting sur périmètre non opérationnel (parties privatives et monolocataires) : 23,4 kgeqCO₂/m²/an au total 	◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2017/2025	<ul style="list-style-type: none"> • 29,6 kgeqCO₂/m² en 2021 -13,5% par rapport à 2017 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	<ul style="list-style-type: none"> • 20,5 kgeqCO₂/m² en 2021 -58,2% par rapport à 2010 	◆ ◆	

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Mener la transition écologique  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de : $\leq 0,5\text{m}^3 / \text{m}^2\text{SHON}/\text{an}$ $\leq 1\text{m}^3 / \text{m}^2\text{GLA}/\text{an}$ $\leq 1,5\text{m}^3 / \text{m}^2\text{Nütz}/\text{an}$ $\leq 2\text{m}^3 / \text{m}^2 / \text{an}$	
			Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe	2020 / 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	Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA
			Santé et sécurité	NA
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%
SOCIÉTAL				
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				
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Echanger avec les fournisseurs et les clients  	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés ⁽⁴⁾	
			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 R		
		Innover avec nos clients R		
Intégration dans la ville durable	Agir pour une ville durable  	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires		
		Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif R		
		Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances R		

Déclaration de performance extra-financière consolidée

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

PÉRIMÈTRE		ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOI
Bureaux France	2025	• 0,22 m ³ /m ² en 2021 -47% par rapport à 2008	◆◆◆	3.3.2.4	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2025	• 0,89 m ³ /m ² en 2021 -1% par rapport à 2015 (hausse de la consommation cette année)	◆◆◆		
Résidentiel Allemagne*	2025	• 1,24 m ³ /m ² en 2021 -5% par rapport à 2016	◆◆◆		
Hôtels Europe	2025	• 1,09 m ³ /m ² en 2021 -52,6% par rapport à 2008	◆◆◆		
Groupe	2030	• 65% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets (6 kg/m ² /an en 2021, vs 7,2 kg en 2020)	◆◆	3.3.2.5	
Groupe	Permanent	• 97% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet	◆◆		
Groupe	Permanent	• 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles • Réalisation de différents audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur notre patrimoine	◆◆◆	3.3.3	
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	• Air Quality Challenge en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur ; POC en 2021:2022 pour expérimentation de la solution Octopus Lab sur 3 immeubles situés en région parisienne. Programme Care certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe.	◆◆	3.3.3.3.3	
Bureaux France	Permanent	• Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration. 83% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2021	◆◆◆	3.4.1.5.2	
Bureaux Italie	Permanent	• Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 100% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2021	◆◆◆		
Groupe	2025	• Politique achats responsables lancée sur périmètre français dès 2010 et totalement remise à jour en 2018. Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020.	◆◆	3.4.2	
Bureaux France	Permanent	• Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, valeur immatérielle, etc. Réalisation du Air Quality Challenge en partenariat avec EDF et Impulse Partner en 2020, qui a donné lieu à des expérimentations en 2021.	◆◆◆	3.4.1.1	
Groupe	Permanent	• Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne, les premiers résultats arriveront en 2022.	◆◆	3.4.3.1	
Groupe	Permanent	• Développement de nouveaux concepts de services : Poursuite du développement de Wellio: livraisons de Wellio Gobelins à Paris et Wellio Dante à Milan. Application sur smartphone de Covivio Immobilien en Allemagne Lancement de l'application MonBuilding sur des immeubles multilocataires de bureaux .	◆◆	3.4.3.2	
Groupe	Permanent	• Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018.	◆◆◆	3.4.1.2.1	
Groupe		• 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. Création d'un Comité des parties prenantes - premières réunions en 2021.	◆◆	3.4.1.3.1	
Groupe		• Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018. 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.	◆◆◆	3.2.1.4	

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
Ville inclusive et durable	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet R
		Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%
AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPETENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITE, LEUR DIVERSITE, LEUR CAPACITE D'ADAPTATION POUR REpondre AUX DIFFERENTES MUTATIONS			
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	Développer le capital humain  	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 R
		Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE 	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés
			Faire de chaque salarié un acteur du développement durable
		Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe R	
AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE			
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Ethique	Conduire une gouvernance performante  	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
	Protection des données / Smart Building	Promouvoir les valeurs éthiques 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration
			Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/ anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs
		Améliorer la connectivité des bâtiments 	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 R		
	Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (<i>smart metering</i>)		

Déclaration de performance extra-financière consolidée

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

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOI
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1 km de zones d'intérêt. En 2021 : expérimentation du calcul de CES sur le site Majoria 260 000 m² de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin. Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposent d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine) 	◆◆◆	3.4.1.4
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> 96,8% du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes à pied des transport. Sur le parc Bureaux en Europe, 93,7% des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 85,8% dans un rayon de 500 m et se situent en moyenne à 171 mètres d'un moyen de transport en commun. 	◆◆◆	3.4.1.5.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 1 028 salariés (50% de femmes et 50% d'hommes) dont 92,5% en CDI. Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes 	◆◆◆	3.5.2.1
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 36 françaises, italiennes et allemandes. 	◆◆◆	3.5.2.5
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Senior en 2020. Mise en place du télétravail dès 2018 - Généralisé depuis le début de la crise Covid 	◆◆◆	3.5.3.1
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2019 à l'échelle du Groupe 	◆◆	3.5.2.4
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe dès 2017. 2,74 teqCO₂/salarié avant la crise sanitaire. Non actualisée en 2020 et 2021 en raison de la situation sanitaire internationale et de ses impacts sur les déplacements et la vie au bureau. 	◆◆	3.5.3.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Nombreuses actions organisées en visio en 2020 : organisation de green meetings, semaine du développement durable. 	◆◆	3.5.2.3.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	◆◆	3.4.1.3.3
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans. 7 Administrateurs ont une compétence/expertise en RSE 	◆◆◆	3.6.1.2
Covivio		<ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financiers (Notes encore en hausse en 2020) 	◆◆◆	3.6.1.1
Covivio		<ul style="list-style-type: none"> 40% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆◆◆	3.6.1.2.1
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆◆◆	3.6.1.2.1
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> 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 	◆◆◆	3.6.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Etudes réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone... 	◆◆	3.4.1.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 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 	◆◆	3.6.3.1
Groupe	2022	<ul style="list-style-type: none"> 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 	◆◆	3.6.3.1

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)



Anjou - Paris
© Covivio / DR

Bâtiment durable

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2021)	38
Alignement avec les recommandations de la TCFD	39
3.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales	44
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	52
3.3.3 Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire	60
3.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable	64

3.3 Bâtiment durable

Les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformations écologiques et numériques, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (3.3.1). 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 (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (3.3.2). 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. (3.3.3).

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2021)

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

99,3%

DE BUREAUX CORE VERTS EN FRANCE

93,6%

DE BUREAUX CORE VERTS EN ITALIE

100%

D'ACTIFS RÉSIDENTIELS ALLEMANDS CERTIFIÉS SUR L'EXPLOITATION

80,4%

D'HÔTELS VERTS EN EUROPE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

280,4 kWh_{ep}/m²

INTENSITÉ ÉNERGIE MOYENNE

19 kgeqCO₂/m²

INTENSITÉ CARBONE MOYENNE

100%

DES BUREAUX 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

Via la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés (3.2.4) atteignant 2,3 Md€ à fin 2021 (1,8 Md€ en PdG), Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris sur le climat de 2015. 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), et détaillé dans le Rapport Climat du Groupe. En 2020, différents travaux sont venus compléter cette réflexion et ont été approfondis en 2021, 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 (3.3.4.1).

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. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière.

- le **Conseil d'Administration** contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets du développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé particulièrement par une administratrice indépendante, 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... (3.6.1.2). En 2021, une séquence de travail du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe. Par la suite, un pas supplémentaire a été franchi pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets développement durable, avec la création

en juillet 2021 d'un Comité RSE et dont l'objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE afin de permettre à celui-ci d'aller encore plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le climat occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE. Par ailleurs, une réunion du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe (3.3).

- le **Comité Exécutif** est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat. Les membres du Comité Exécutif disposent d'objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Le taux de certification du patrimoine est notamment inclus dans l'intéressement Long-Terme des mandataires à hauteur de 10% (chap. 6).
- la **Direction du Développement Durable** propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable est également en lien avec le Comité Exécutif.



Stratégie

Risques liés au climat

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

Gestion des risques

Covivio a réalisé en 2021 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la Société. La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle 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 (3.4.2.4).

Évaluer l'impact potentiel des risques liés au changement climatique

Depuis 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. Elle est exprimée en pourcentage de la valeur de l'actif ou du portefeuille.

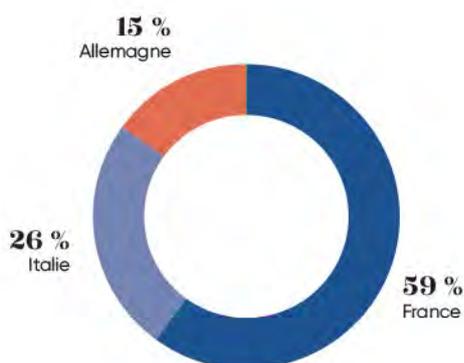
Pour cette étude de financiarisation des coûts liés au changement climatique sur la valeur des actifs, Covivio a décidé de poursuivre cette analyse sur son portefeuille de bureaux Core en Allemagne, France et Italie, soit 179 actifs. MSCI a utilisé les données spécifiques des actifs de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques et émissions de CO2.

Pour chaque actif, le modèle analyse les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, chaleur extrême, cyclones, feux de forêt) et le coût lié aux risques de transition. L'étude confirme que très 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 2,69% de la valeur, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner à une trajectoire 1,5°C et 2,2% pour s'aligner à une trajectoire 2°C. En l'état, les émissions de carbone du portefeuille correspondent à un potentiel de réchauffement de 2,5°C à horizon 2100. L'alignement à une trajectoire 1,5° représente un effort de réduction annuelle des émissions de 4,7% par an sur les 15 prochaines années (3,1% pour une trajectoire 2°C).

La Climate Value-at-Risk® à horizon 2100 est donc de -2,73% sur la base des valeurs des 179 actifs analysés (représentant plus de 7Md€ de patrimoine en PdG, soit 9,8Mds en 100%). Une étude est en cours de réalisation pour étendre l'analyse à l'ensemble des activités du Groupe.

Allocation par pays des bureaux de Covivio (juin 2021)

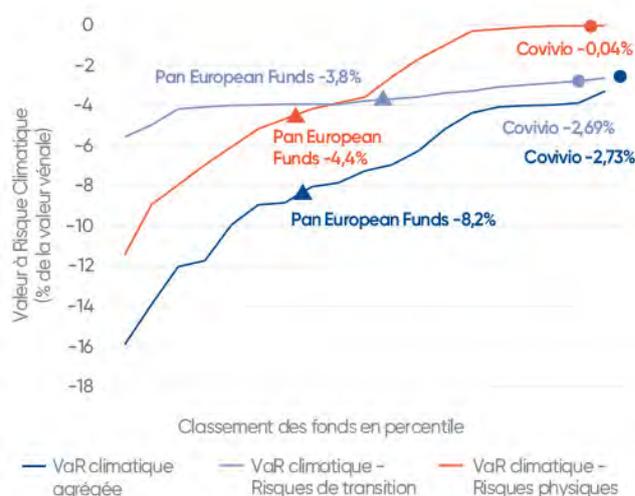


Indicateurs et objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE (3.2.6). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les sections concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- Intensité énergétique du parc (3.3.2.2) : 280kWh/m² au 31/12/2021, soit -13,6% par rapport à 2019 - Objectif -20% d'ici 2030 (vs 2019)
- Émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.3.2.2) : 56kgCO2/m² au 31/12/2021, soit -26% par rapport à 2010 - Objectif -40% d'ici 2030 (vs 2010)
- Certification du portefeuille européen (3.3.1.3) : 90,7% d'immeubles verts au 31/12/2021 - Objectif 100% d'ici 2025

Décomposition de la valeur à risque climatique MSCI de Covivio Bureaux et de fonds immobiliers pan-européens



Structurants pour l'activité du Groupe, les travaux conduits pour l'élaboration de la trajectoire carbone 2030, mise à jour en 2021, ainsi que les objectifs qui en découlent sont présentés ci-après.

Les labels et certifications obtenus 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).

Empreinte Carbone de l'activité

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C (basée sur les scénarii du GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030.

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2°C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative Science Based Target (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, cette trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT dès les premières semaines de 2022, validant leur alignement avec une trajectoire 1,5°C (scopes 1 et 2).

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 mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarii scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a

également utilisé son expérience du secteur de la construction pour s'adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Ils s'appuient sur le patrimoine actuel de Covivio en Europe et des projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour de cette année a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition de bureaux en Allemagne en 2020.

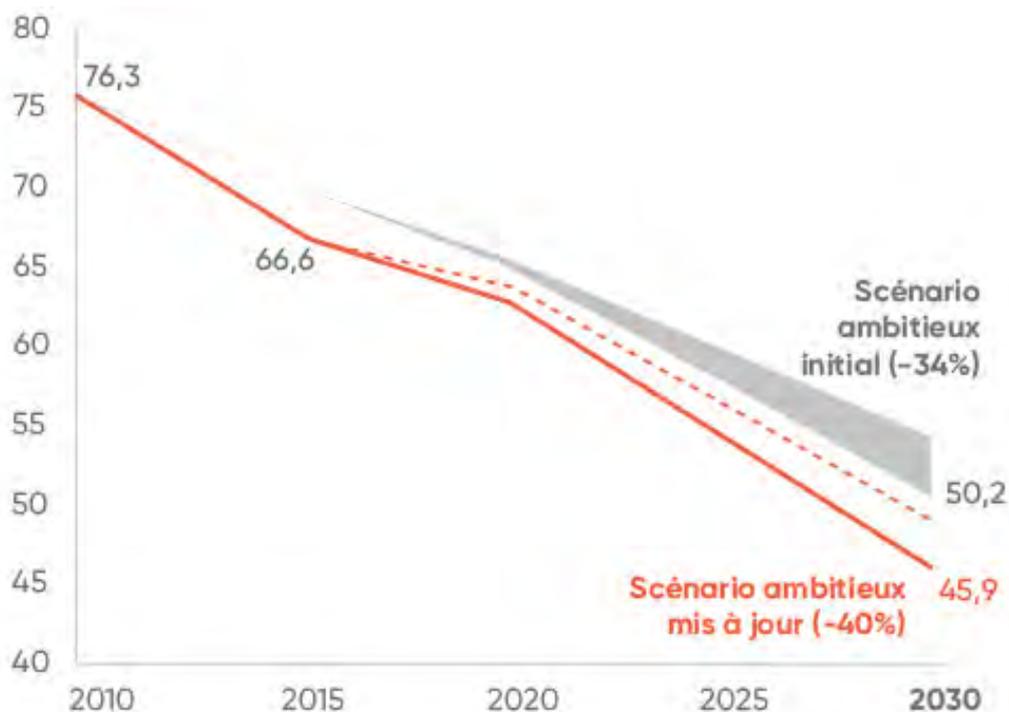
En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (cf. 3.2.1.4), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés dès 2018/2019, permettront d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Le premier, dit « ACV Express », porte sur la construction et la rénovation ; il permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment. Le second concerne la phase exploitation des immeubles (travaux d'entretien ou de remise en état ayant un impact sur l'empreinte carbone de l'entreprise) afin de mesurer l'amélioration des performances carbone sur le portefeuille en exploitation.

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

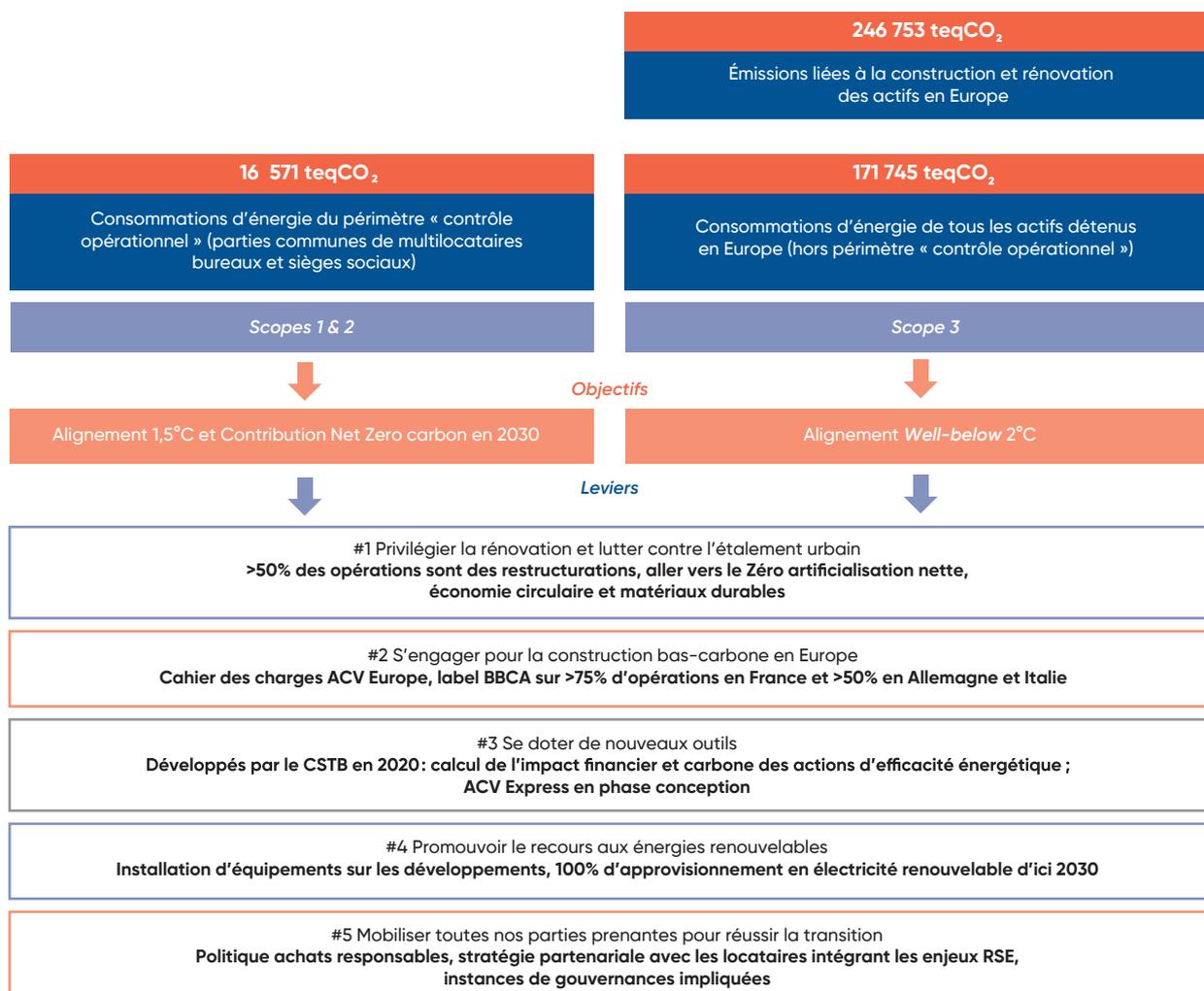
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- Avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5°C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015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

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO₂/m²/an)



Décomposition de l’empreinte carbone du Groupe en 2021 et leviers de mise en œuvre de la stratégie carbone



*Postes retenus pour l’élaboration de la trajectoire car matériels pour nos activités. Les postes non retenus ont été calculés et représentent moins de 15% des émissions totales du Groupe. Les émissions liées à l’empreinte carbone « corporate » fait l’objet d’une section en 3.5.3.

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.

3.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales

La lutte contre l'obsolescence 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 notamment en termes de connectivité, de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité. 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 (3.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur ; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien ; désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper

l'évolution des réglementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client, des besoins de celui-ci et du marché (3.2.3.1). 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 de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

3.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, 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.

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

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de proworking 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. L'étude mandatée en 2020, « Flexibility First ! »⁽¹⁾ par Covivio auprès d'Opinion Way avait mis en avant le fait que salariés et dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau vers plus de flexibilité, mais aussi concernant l'ambiance de travail, la mise à disposition d'espaces variés et adaptés aux évolutions des modes de travail. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la

performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services pour proposer des offres mixtes. Le groupe adapte aussi ses 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, intervenant notamment dans le domaine des services. Cette approche propre à Covivio est illustrée par différents exemples, comme l'immeuble Gobelins, à Paris 5e, actif de 4 500 m² restructuré après le départ d'Orange, et entièrement exploité par Wellio. Son occupant unique bénéficie d'un contrat de prestations de services de 58 mois et d'espaces conçus lors d'ateliers dédiés, lors desquels ses équipes et son management ont pu exprimer la culture d'entreprise et les besoins spécifiques essentiels à leur activité (espaces, design, services...). Cette opération a reçu le Grand Prix SIMI 2021, catégorie « Immeuble Rénové ou Réaménagement particulièrement innovant ».

Par ailleurs, dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de coliving. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en coliving proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc. Covivio gère ainsi à Berlin environ 250 chambres sous la marque « Covivio to Share ».

Le Stream Building, conjuguer les savoir-faire de Covivio

Lauréat de « Réinventer Paris », ce futur immeuble de 16 000 m² sur la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17^e) est conçu par PCA-Stream, son architecte, comme un ensemble mixte tant au niveau des modes de travail que des services proposés aux occupants et riverains. Ce bâtiment très modulable sera capable de s'adapter avec aisance et rapidité aux besoins futurs des occupants. Une surface de 9 500 m², dont 4 500 m² de bureaux, un hôtel de 109 chambres et un espace évènementiel de 5 600 m², sans oublier le potager de 1 200 m² et 500 m² de panneaux photovoltaïques en toiture. Construit à moitié en structure mixte avec charpente bois et plancher béton et pour l'autre moitié en panneaux de bois massif, le projet présente des qualités environnementales exemplaires : certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et labellisé BBCA et E+C-.

(1) <https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse-sondage.pdf>

3.3.1.2 Renforcer la satisfaction des clients

Proximité et relation client personnalisée sont au cœur de la culture de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients, et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'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 un parcours 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 depuis 2020.

Ces enquêtes ont mis en avant des retours très positifs des clients (3.4.3.1).

Silex² récompensé aux « Trophées du Cadre de vie »

L'immeuble Silex² issu de la rénovation/extension de la tour anciennement occupée par EDF à Lyon Part-Dieu, a été lauréat des « Trophées du Cadre de vie » 2021 du festival national FimbACTE. Chaque année, le festival national FimbACTE organise ces récompenses réunissant les acteurs engagés, précurseurs et créatifs qui répondent aux attentes des usagers et/ou professionnels de l'immobilier. Lors de cette édition 2021, le programme Silex², porté par Covivio, a été désigné lauréat dans la catégorie « Projet, section Rénovation ».

Livré mi-2021, cet immeuble exemplaire opéré par Covivio et ACM Vie (Assurances du Crédit Mutuel) a également reçu le Grand Prix SIMI 2021 « Tour de Bureau », sur la base des critères suivants : Adaptation de l'immobilier aux besoins des utilisateurs : cahier des charges, délais, budget, performances de l'immeuble / Démarche environnementale : consommations énergétiques, certifications / Capacité de reconversion éventuelle et résilience de l'immeuble / Qualité architecturale / Innovation(s) technologique(s) / Intégration de l'immeuble dans son environnement.

3.3.1.3 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, les critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove,

en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (3.3.1.4), 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.



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

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre d'un chantier de travaux au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. 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. Elle 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.

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent plus de 80% de leur temps dans un environnement intérieur (ADEME). Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction, 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 depuis 2020 une labellisation en matière de bien-être.

Liste des projets certifiés ou en cours de certification :

- WELL : 6 projets à Montrouge - Flow (23 500 m²) et à Milan : Unione (4 500 m²), Corso Italia (11 800 m²), Symbiosis G+H (37 550 m²), The Sign D (13 200 m²) ainsi que Symbiosis D (18 400 m²), qui bénéficie également du rating WELL Health & Safety;
- Osmoz : Paris Jean Goujon (8 500 m²), Paris Madrid (5 800 m²) et St-Ouen So Pop (32 000 m²)
- Fitwel : Art&Co (13 600 m²) et CB21 (68 000 m²).

Au total, à fin 2021, 16% (en valeur PdG) des actifs tertiaires du Groupe sont concernés par une telle certification et 43% du pipeline de développement.

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.

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 intègre 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 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 les certifications environnementales visées. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio en Allemagne, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements. 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 m² en recourant à la blockchain pour la contractualisation du marché de travaux permettant ainsi de fiabiliser les échanges, avant de lancer la construction de plus de 30 000 m² 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 m² 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 couvrent ces aspects. 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 (3.4.1.3) 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. En 2019/2020, le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment), qui permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

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.

À fin 2021, 100% (en surface) des opérations de développement neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 7 opérations pour plus de 180 000 m².

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, asset et property management, un cahier des charges BIM/BOS⁽¹⁾ européen a été rédigé, afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie. L'expérimentation d'une solution BOS sera engagée en 2022 sur l'immeuble Silex² afin de tester le cahier des charges ainsi que les fonctionnalités offertes par le BOS.

Stream Building remporte le BIM d'Argent 2021

L'ensemble mixte développé par Covivio et construit par Spie Batignolles s'est vu remettre le BIM d'Argent 2021 par les revues Le Moniteur et Les Cahiers Techniques du Bâtiment, dans la catégorie « Bâtiments neufs entre 5 000 et 30 000 m² ». Les contraintes liées à la complexité du site, notamment la proximité de deux lignes de métro et des équipements techniques, ont ainsi pu être anticipées grâce au BIM. La maquette numérique a aussi permis d'adapter les travaux et équipements dans une démarche collaborative avec tous les acteurs du projet. À la fin de la construction, la maquette BIM permettra de faciliter l'exploitation du site, notamment pour les opérations de maintenance, mais aussi en offrant la possibilité d'analyser l'occupation des espaces et d'adapter les besoins énergétiques du bâtiment.

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⁽²⁾, 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 », le premier immeuble labellisé R2S (2018). R2S4Grids est un label en faveur du pilotage de l'énergie et de l'effacement énergétique. Covivio s'est donné pour objectif d'obtenir un de ces labels sur plusieurs de ses sites en développement ou rénovation : 2S sur So Pop ou Jean Goujon à Paris, Wiredscore sur Flow à Montrouge, et sur Alexanderplatz à Berlin, opération qui va également expérimenter le label SmartScore (Cf. encadré ci-après), ou Via Dante, premier immeuble labellisé WiredScore en Italie), et sur 100% de ses sites Wellio.

Expérimentation du label SmartScore dans le cadre du projet Alexanderplatz

Destiné aux immeubles intelligents ou "Smart buildings", SmartScore s'ajoute au label WiredScore pour exprimer la performance d'un immeuble en termes de transformation numérique et de plus-value pour les utilisateurs : efficacité opérationnelle, expérience utilisateur, pérennité, durabilité et respect de l'environnement.

70 immeubles situés dans 7 pays et appartenant à 44 propriétaires à travers le monde se sont déjà engagés dans la démarche de labellisation SmartScore. Parmi ces pionniers de l'immobilier figure Covivio pour son opération Alexanderplatz. Le label est encore en phase de mise au point.

(1) BOS : Building operating system

(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment

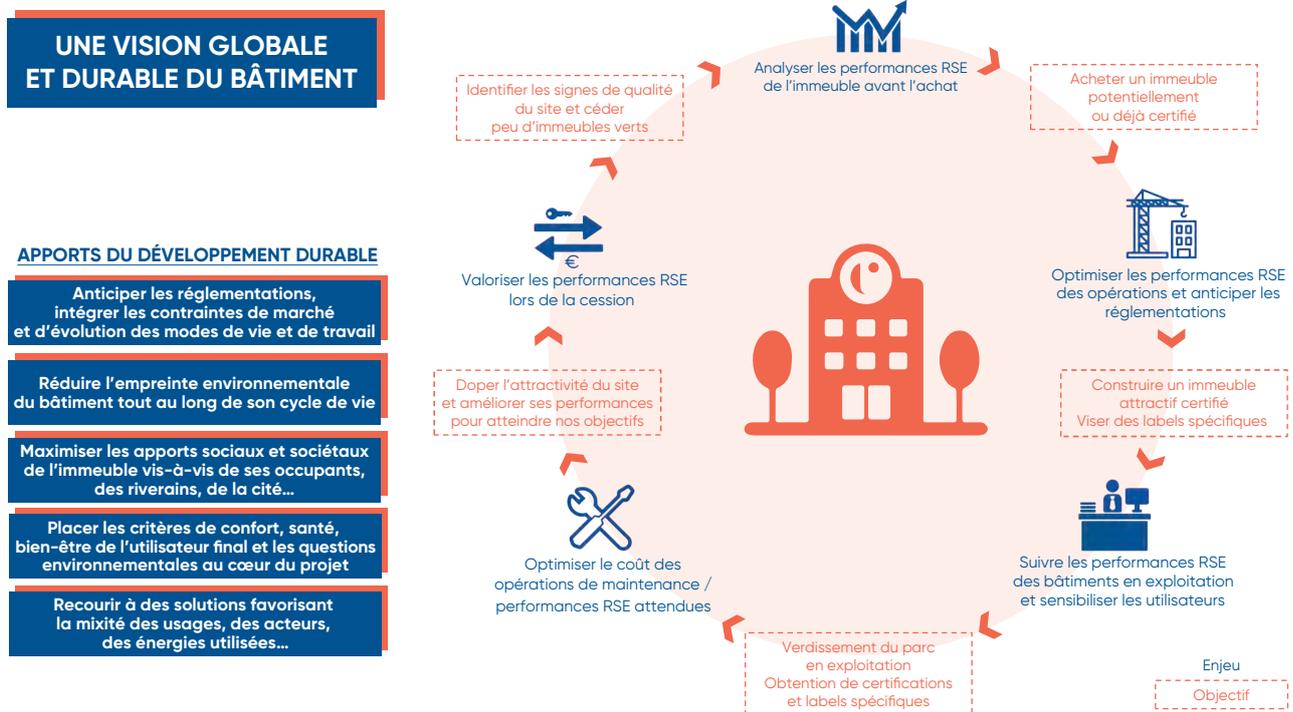
3.3.1.4 Vers 100% d'immeubles certifiés

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. Par exemple, le premier immeuble qui a été labellisé R2S est le « 21 Marquette », situé à Toulouse. Covivio fait partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé en 2017 par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. Ce dispositif fondé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...), a pour vocation de définir un langage commun. Level(s) est cité à plusieurs reprises par les premiers textes organisant la Taxonomie européenne. À fin 2021, 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.



3.3.1.4.1 Certifications environnementales du parc au 31/12/2021

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

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core verts d'ici fin 2025. À fin 2021, ce taux est de 90,7% (88,1% fin 2020). En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Néanmoins, le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.3.4.1).

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 BBCA (3.3.2.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (3.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.3.1.3) ; 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 certification environnementale des différents portefeuilles

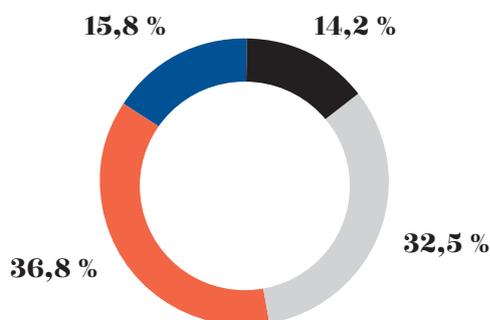
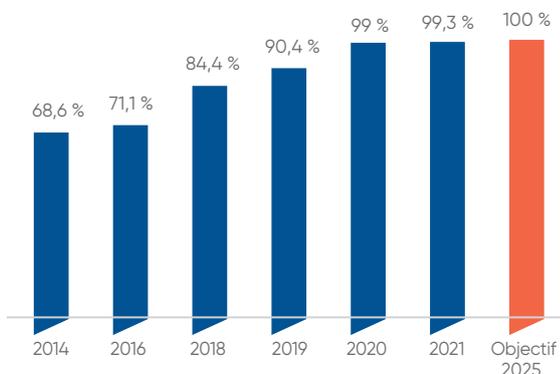
L'indicateur de certification environnementale est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et managers concernés. Les pages suivantes en présentent l'évolution sur les différents portefeuilles du Groupe.

Bureaux

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification

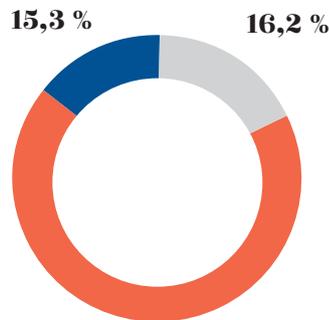
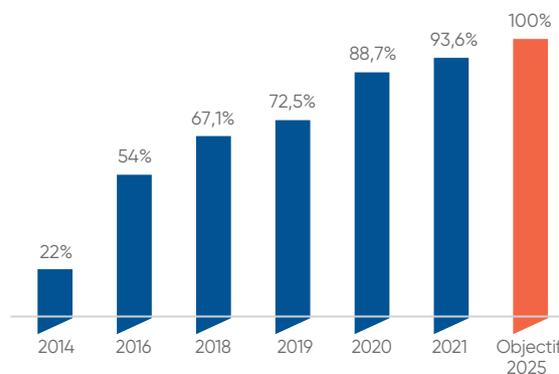
(en valeur PdG)

France



■ Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, BRaVE) ■ Bâti non certifié et exploitation certifiée (BREEAM In-Use, HQE Exploitation, BRaVE)

Italie



■ Bâti certifié (HQE, LEED, ou BREEAM) et/ou labellisé (BBC, Effinergie+) ■ Part déjà expertisée d'opération en cours avec un objectif de certification sur le bâti

L'année 2021 a été l'occasion de progresser dans l'analyse des bureaux acquis en 2020 en Allemagne. Un programme de certification de l'exploitation (BREEAM In Use) est lancé sur 6 actifs tandis qu'un actif situé à Düsseldorf sera rénové en 2022. Le portefeuille atteint déjà un taux de verdissement de 34,2% 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. Par ailleurs, la réglementation allemande évolue pour accélérer la transition durable du secteur. Un nouveau système incitatif réservera les subventions aux nouvelles constructions et rénovations majeures qui présentent des critères prédéfinis et permettent notamment d'atteindre un gain d'efficacité énergétique de 60% par rapport aux bâtiments de référence.

The Sign obtient le meilleur score LEED en Europe en 2021

The Sign est un projet de régénération urbaine d'une zone industrielle des années 50 en un quartier d'affaires innovant, nouveau complexe à usage mixte développé par Covivio, composé de trois immeubles de bureaux de 27 000 m² incluant une place publique et des espaces verts. Le premier des bâtiments abrite le nouveau siège social d'AON (9 600 m²). Il a obtenu la certification LEED Platine en septembre 2021 avec le score le plus élevé en Europe (90/100). Le projet combine des qualités d'occupation exemplaires et des systèmes de gestion efficiente : double réseau, récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées, systèmes de réfrigération innovants, plafond rayonnant pour améliorer la qualité de l'air et le confort thermique, façades hautes performances en cellules triple vitrage. De plus, des plantes indigènes seront utilisées pour les espaces verts, ainsi que du bois provenant de forêts certifiées. L'ensemble du complexe est également labellisé BiodiverCity (le premier en Italie), grâce à de grands espaces verts traités de façon très qualitative, qui participent à la mise en valeur de corridors écologiques à Milan.

Résidentiel Allemagne

Covivio s'est engagé en 2018 en Allemagne dans une démarche de certification de la totalité de son portefeuille résidentiel selon le référentiel NF Habitat HQE™ 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.

Le troisième audit de suivi du système de management durable qui s'est déroulé en 2021 a mis en avant la dynamique d'amélioration continue impulsée par Covivio depuis la première année de certification. Après avoir mis en œuvre les premières

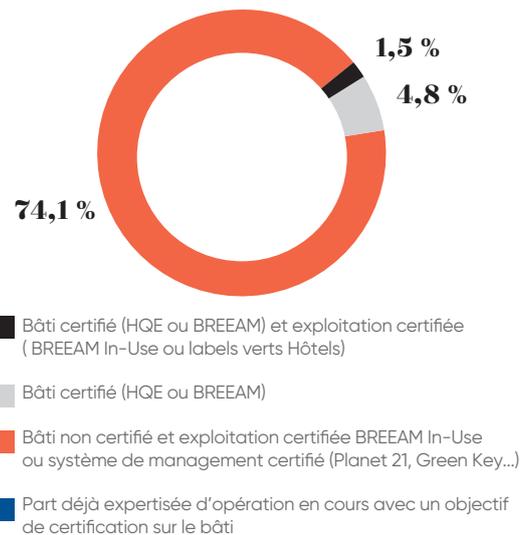
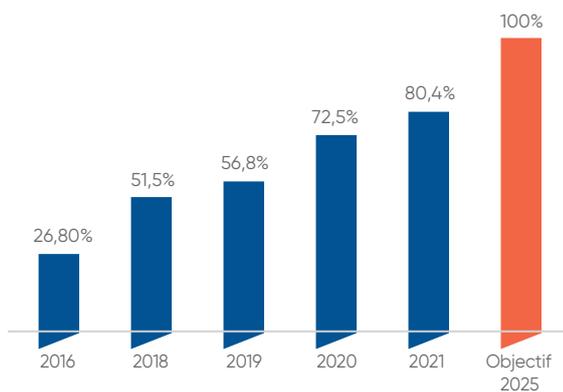
recommandations de Cerway en 2020 en modifiant notamment ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour recourir à des produits plus durables, Covivio a présenté cette année son projet de comptage intelligent des consommations sur près de 5 000 logements du portefeuille ou encore l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur son parc.

Par ailleurs, Covivio 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. Le projet vise un statut « Exceptionnel » et devrait être livré début 2022. Fort de cette première expérience, deux nouveaux projets de développements à Berlin seront certifiés HQE.

Hôtels en Europe

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification

(en valeur PdG)



La stratégie de certification du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement environnemental des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, Green Hotel) et du loisir (Green Globe), ou ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. 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 26% des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

Les détails des différents projets de développement en cours de Covivio sont accessibles sur le site covivio.eu/fr à la rubrique Projets.

3.3.1.4.2 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 et BREEAM. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA, niveau Good. Ces certifications couvrent de nombreux sujets liés à l'intégration de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

En valeur Part du Groupe, **46,7%** des actifs tertiaires bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good (le meilleur niveau est retenu en cas de double certification Exploitation / Construction). En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

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

HQE	Niveau	Bon	Très Bon	Excellent	Exceptionnel	Total
Construction 527 997 m²	Nombre d'actifs	2	7	18	6	33
Exploitation 92 884 m²		-	0	2	-	2

BREEAM	Niveau	Pass	Good	Very Good	Excellent	Total
Construction 617 681 m²	Nombre d'actifs	3	8	15	8	34*
Exploitation 1 290 916 m²		26	57	17	2	102

* Dont 19 actifs également certifiés HQE pour leur bâti.

LEED	Niveau	CERTIFIED	SILVER	GOLD	PLATINUM	Total
Construction 281 543 m²	Nombre d'actifs	-	0	6	9	15

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions non émises grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone.

Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO₂e en moins au total (2,5 kgCO₂e/m²/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux).

La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO₂e en moins au total (17 kgCO₂e/m²) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démolé puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf.

En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 24 teqCO₂/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 30 teqCO₂/an en moins vis à vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

3.3.2 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 effinergie+, 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. Les coûts auxquels donne lieu l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de property et facility management et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement) sont largement amortis par la réduction des consommations, surtout au regard de l'augmentation actuelle du prix des énergies et de l'eau. 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.

3.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.3.2.2), carbone (3.3.2.3), eau (3.3.2.4), déchets (3.3.2.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Une politique de travaux volontariste

À l'occasion de travaux réalisés dans les immeubles (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...), les solutions retenues contribuent à 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) : 126K€
- Fenêtres : 424K€
- GTB : 108K€
- Pompes à chaleur / CVC : 198K€
- Traitement de l'air : 577K€
- Panneaux photovoltaïques : 38K€
- LED : 107K€

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 d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe. En 2021, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 12,7 M€. Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtres 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. Dans la continuité des années précédentes, Covivio a changé 258 chaudières en 2021 sur son parc résidentiel allemand, permettant de réduire en moyenne de 15% la capacité des équipements installés grâce à une meilleure performance. 7 bâtiments ont été raccordés à un réseau de chaleur urbain et une station de production de chaleur et d'énergie a été construite, permettant d'approvisionner 25 bâtiments.

Des équipements d'économie d'eau sont aussi déployés systématiquement sur le parc résidentiel dès lors que le logement est rénové ou reloué.

3.3.2.2 Trajectoire énergie

Dès 2009, une étude de cartographie énergétique et environnementale du parc a été réalisée avec le CSTB. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétique et carbone sur son portefeuille (3.2.6).

3.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

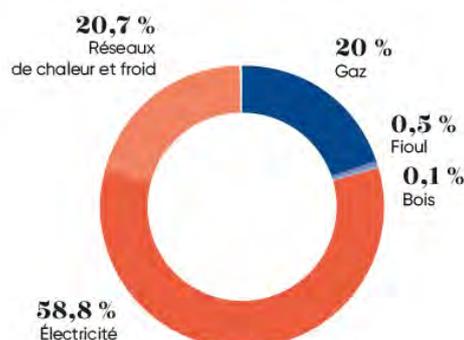
Périmètre de reporting : 2 560 887 m²

Consommation d'énergie finale : 422 250 295 kWh⁽¹⁾

dont part d'énergies renouvelables : 15%

Consommation d'énergie primaire : 718 190 859 kWh⁽¹⁾

Intensité énergétique du parc : 280,4 kWh/m²



3.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

En France, le décret dit « tertiaire », publié en juillet 2019, dans la mouvance de la loi ELAN⁽²⁾ impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » en 2020, définissant les seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique...), exprimés en valeur absolue (kWh/m²/an). Ces seuils pourront être visés alternativement à l'objectif de -40%. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. En outre, fin 2020 / début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif. Celui-ci verra notamment l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été menés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux en France.

Afin de continuer à réduire son empreinte énergétique, Covivio a commencé en 2019 à se doter d'une plateforme de supervision, PowerBat de Delta Dore. Elle permet de recueillir des données de consommation en temps réel. Leur analyse est effectuée avec l'aide d'un energy manager unique pour le portefeuille objet de la première phase de déploiement : les 19 immeubles gérés directement par les équipes property management de Covivio en France. En Italie, deux bâtiments du programme Symbiosis ont été équipés et cinq autres le seront en 2022. En Allemagne, une solution spécifique est à l'étude pour automatiser la remontée des consommations énergétiques, compte tenu de la réglementation particulière qui s'impose à présent pour le secteur résidentiel, conduisant à imposer au propriétaire de communiquer à chaque locataire les consommations énergétiques de son logement.

En France, deux premiers contrats de performance énergétique (CPE) ont été signés sur deux actifs emblématiques (Carré Suffren et CB21), 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 fixé.

À l'instar du quartier de La Défense, la Tour CB21 se renouvelle

Dans le cadre du projet CB2021, les espaces intérieurs de la tour ont été entièrement repensés avec l'aide du cabinet Saguez. Le programme de travaux (2019-2021) a permis la rénovation du socle serviciel afin de faire bénéficier les occupants d'un service Premium et de jardins intérieurs totalement recréés. Ce renouveau passe en outre par l'obtention des 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 puis une légère augmentation en 2021).

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 ont 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.

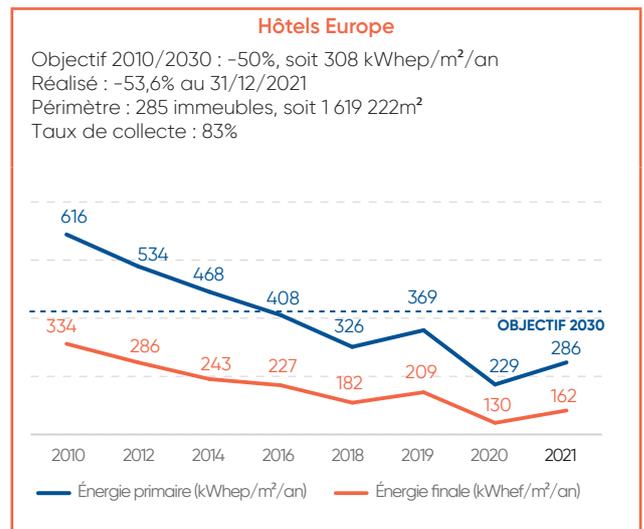
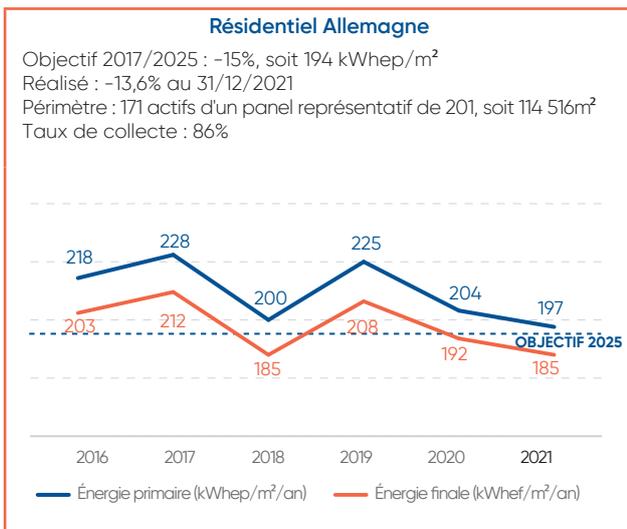
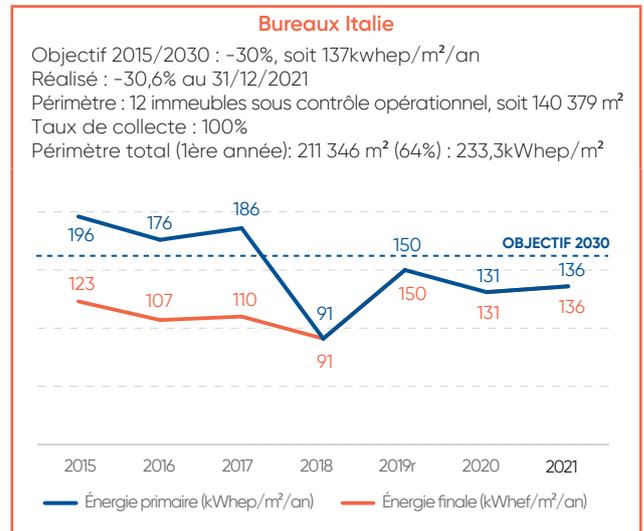
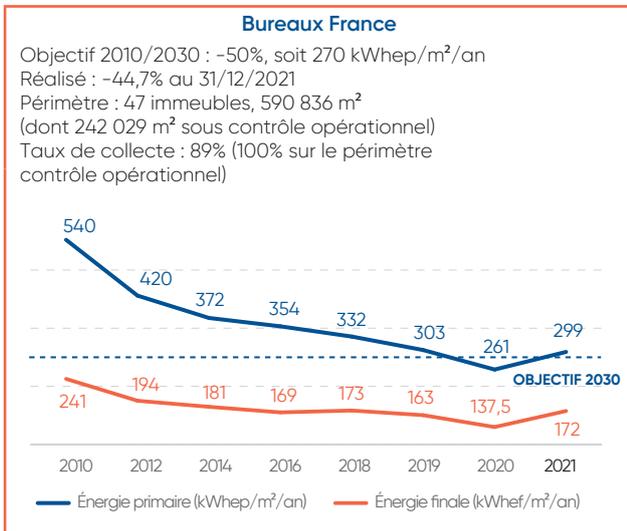
(1) En extrapolant les consommations aux surfaces du parc pour lesquelles les données n'ont pas pu être collectées et à la totalité du parc résidentiel allemand sur la base des consommations du panel représentatif (3.7.1.5), la consommation s'élèverait à 954 830 710 kWh⁽¹⁾ et 235,6 kWh/m²/an.

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

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

L'année 2021 est restée marquée par la crise sanitaire, ce qui a eu des conséquences différentes selon les actifs. Si les bureaux et hôtels n'ont pas retrouvé leurs niveaux d'occupation d'avant crise, les consignes sanitaires (renouvellement air neuf, aération) ont

conduit à une augmentation des consommations de CVC. Cette hausse reste globalement mesurée, pour retrouver des niveaux plus proches de ceux de 2020. Covivio a également élargi son périmètre de reporting 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.7.1.3) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.7.1.4).



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



3.3.2.3 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.

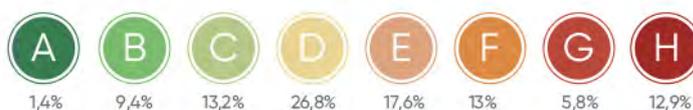
Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France : 100% en valeur / 100% en surface
 Bureaux Italie : 99,8% en valeur / 99,2% en surface
 Bureaux Allemagne : 100% en valeur / 100% en surface
 Résidentiel Allemagne : 92,5% en valeur / 93,4% en surface
 Hôtels Europe : 73,4% en valeur / 70,8% en surface (Hôtels France : 97,3% en valeur / 98,1% en surface)

Focus sur les Energieausweis du portefeuille résidentiel allemand

Au 31/12/2021, 36 609 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 certificat de performance énergétique (en nombre de logements)



En définitive, un peu plus de 50% des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont obtenu une note inférieure à D.

3.3.2.3 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 utilisées pour calculer la trajectoire carbone du groupe portent sur l'ensemble du cycle de vie. Pour se conformer à ses objectifs carbone, publiés fin 2021 et approuvés par l'initiative SBT dès février 2022 (3.3 – intro), Covivio a mis au point en 2020 deux outils, à nouveau en coordination avec le CSTB : cf. 3.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB ».

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, sont 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.

3.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Périmètre de reporting : 2 560 887m²

Émissions totales de GES : 48 649teqCO₂ ⁽¹⁾

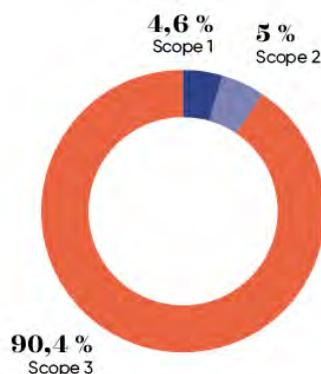
Dont émissions du périmètre corporate : 621 teqCO₂

Scope 1 : 2 216 teqCO₂

Scope 2 : 2 443 teqCO₂

Scope 3 : 43 990 teqCO₂

Intensité carbone du parc : 19 kgeqCO₂/m²



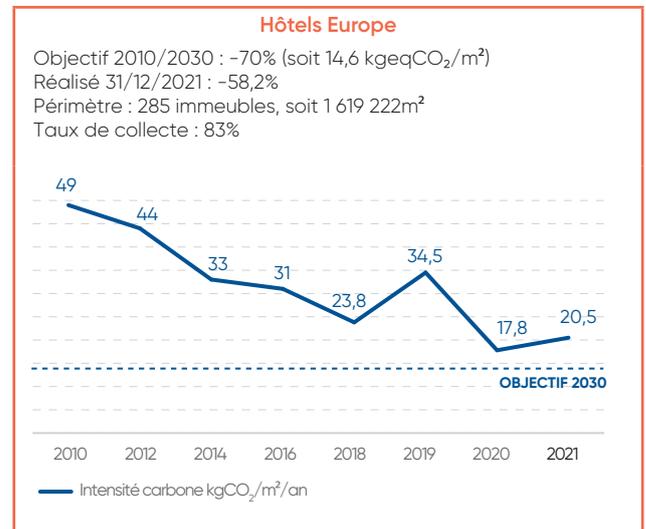
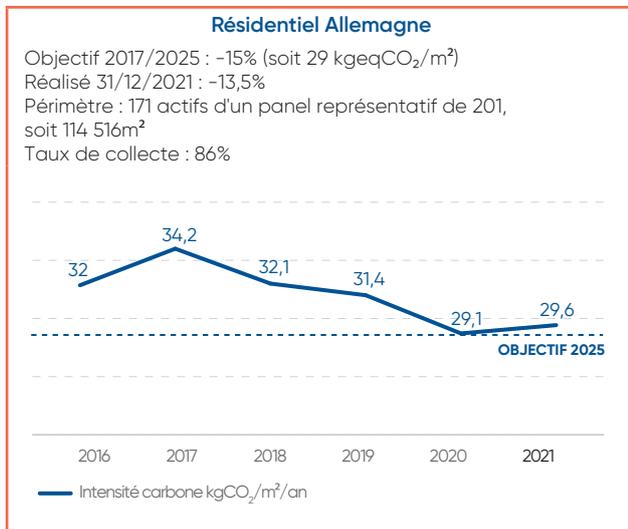
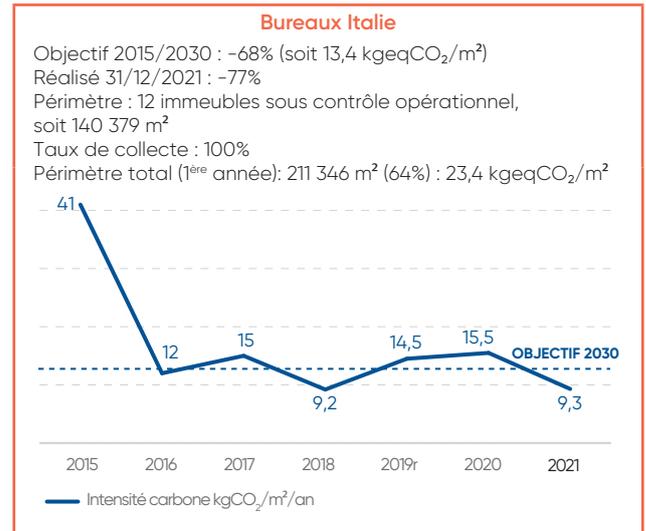
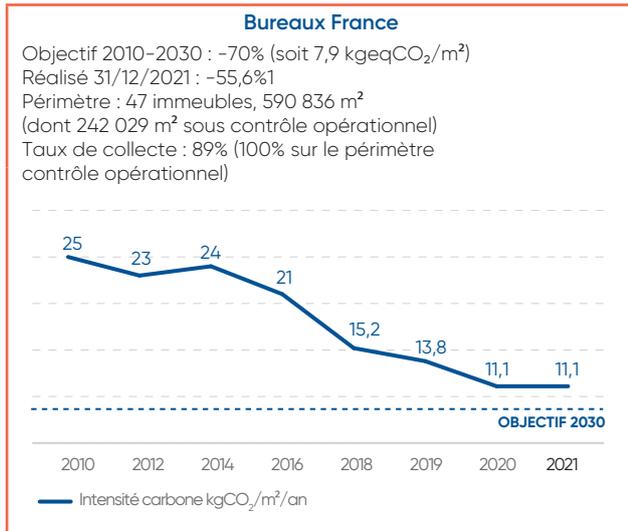
En décomposant l'intensité de CO₂=17,221; CH₄=1,512; NO₂=0,101; HFC=0,001; PFC=0; SF₆=0,004; NF₃=0; Autres GES=0,159;

(1) Les émissions publiées ici sont issues du reporting environnemental (3.7.1) et ne couvrent pas l'ensemble des éléments de la trajectoire carbone (3.3). En extrapolant les consommations à l'ensemble des surfaces détenues par Covivio (y compris résidentiel allemand sur la base du panel représentatif, et Bureaux Allemagne sur la base des hypothèses de calcul de la trajectoire carbone) et en réintégrant les émissions amont (scope 3) liées à la production d'énergie, les émissions totales liées à l'exploitation s'élèveraient à 186 627 teqCO₂ et 23,5kgeqCO₂/m²/an. En réintégrant également les émissions de scope 3 liées à la construction/rénovation, le scope 3 représenterait alors 96,2% des émissions totales.

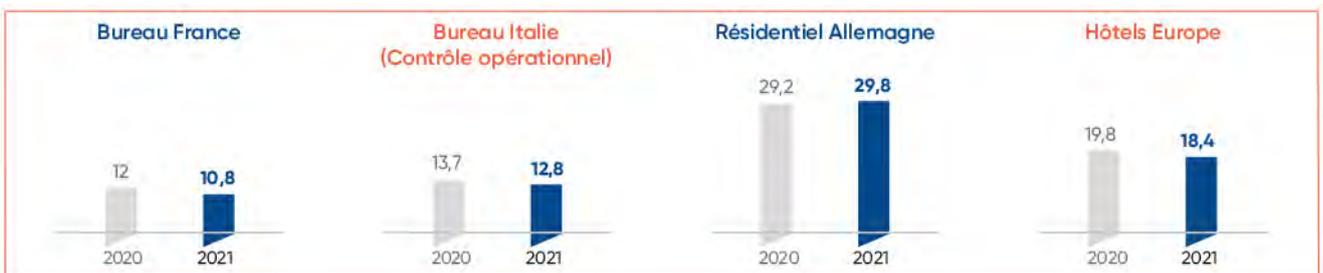
3.3.2.3.2 Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommation énergétique collectées pour 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 (3.7.1). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (3.3.2.2).

Malgré une légère hausse des consommations, notamment en raison des consignes sanitaires et de la reprise d'activité, les émissions de CO₂ observent une hausse plus modérée à l'échelle du Groupe. Cela est notamment lié à la hausse du recours aux contrats d'électricité verte, y compris par les locataires, portant la part de renouvelable à 15% de la consommation totale du Groupe (contre 8,8% fin 2020). La mise à jour des coefficients de conversion carbone pour les réseaux de chaleur et de froid notamment ont également conduit à une baisse des émissions à périmètre constant.



Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO₂/m²)



3.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

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

Le choix de souscrire un contrat d'électricité verte est fait en lien avec les locataires, sur un certain nombre d'actifs du Groupe, notamment en Italie, où Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de ses actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015. À fin 2021, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 25% sur le patrimoine

total (données issues du reporting environnemental) et **74% du patrimoine directement géré**, en hausse par rapport à 2020 (à 61%). Le groupe s'est fixé comme objectif que 100% de l'électricité utilisée dans le périmètre des actifs en gestion directe (scope 2) soit verte d'ici 2030.

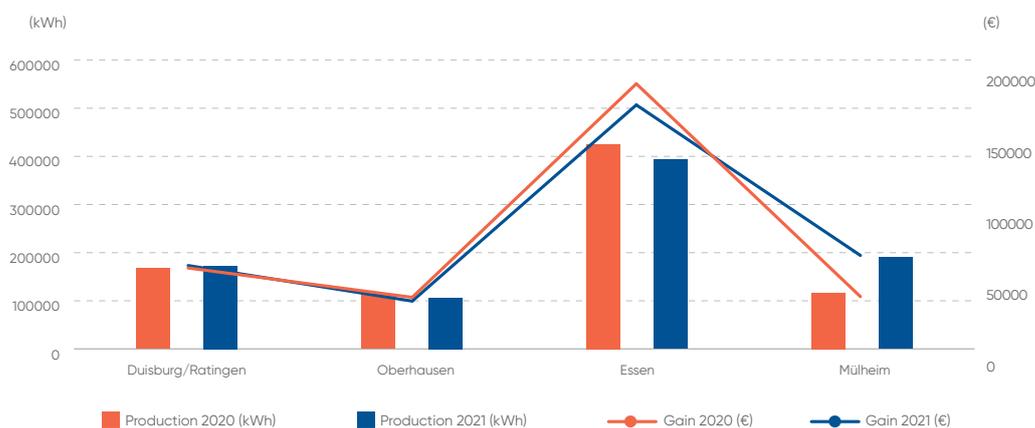
Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments d'Euromed Center 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€/HT/m², 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. Au total, 862 156 kWh ont été générés cette année, légèrement en recul par rapport à 2020 en raison d'une année moins ensoleillée (910 220 kWh en 2020).

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



Depuis 2014, Covivio Immobilien a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution a été retenue à de nombreuses reprises dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Müllheim, où Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions en Italie, à l'instar des Tours Garibaldi en 2010, qui ont été équipées de 804 m² de panneaux photovoltaïques en façades et de

chauffe-eau solaires sur la toiture (63MWh produits en 2021). Encouragée par une réglementation forte sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (25 MWh produits en 2021 sur les bâtiments A et B).

3.3.2.3.4 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).

En France, c'est l'Alliance HQE-GBC, dont Covivio est membre, qui coordonne le programme **NZC Rénovation**, organisé sous l'égide du World GBC. Ce projet vise à identifier une méthode permettant d'augmenter la performance des bâtiments existants sur l'ensemble du cycle de vie et de mettre en évidence des leviers efficaces pour la réduction des émissions de carbone. Ce projet, 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 a donné lieu à un guide de bonnes pratiques pour se rapprocher de la neutralité carbone. Le projet s'achèvera avec la publication d'un rapport destiné 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 : bureaux, résidentiel et hôtels. Ce document, compatible avec la norme EN15603, permettra à Covivio de faciliter la comparabilité des résultats et de ses immeubles, et d'assurer le suivi de sa trajectoire carbone 2030. Ce cahier des charges a été testé en 2021 sur le développement de l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes et sur l'immeuble de bureaux Unione à Milan ; c'est l'opération résidentielle Berlin Biesdorf qui a été désignée pour expérimenter ce cahier des charges ACV en Allemagne en 2022. Ces travaux permettront également de fiabiliser les ACV Express (3.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB »).

3.3.2.4 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. La consommation d'eau est principalement réalisée par les locataires ainsi que 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 ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

3.3.2.4.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés en 3.7.1.

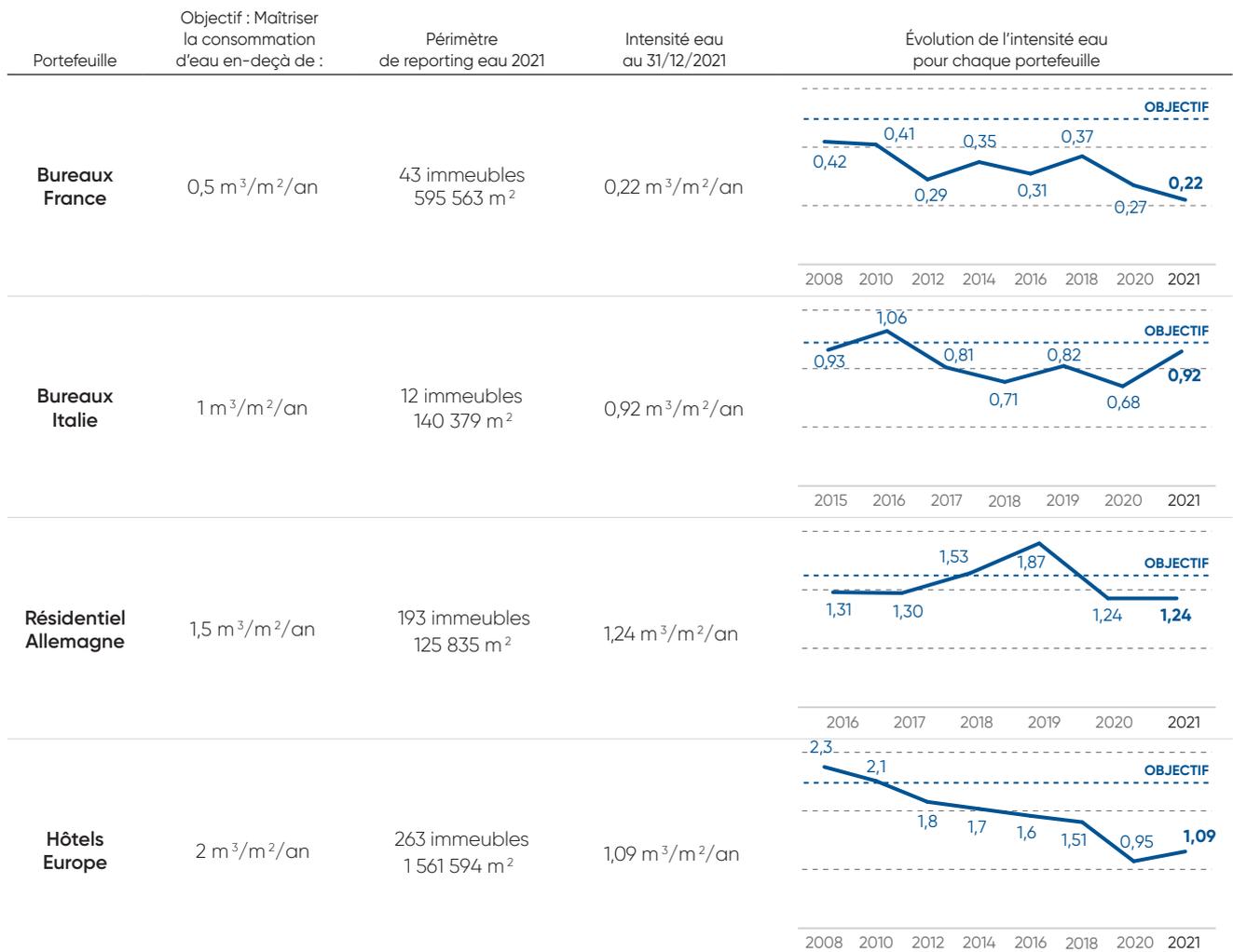
Périmètre de reporting : 2 524 295 m²
Consommation totale d'eau : 2 188 916m³
Intensité eau du parc : 0,87m ³ /m ²

3.3.2.4.2 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 des espaces verts, 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 des différents portefeuilles 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 0,40m³/m²/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,6m³/m²/an).

En 2021, les consommations d'eau augmentent globalement sur le parc en raison d'une reprise d'activité mais restent toutefois à des niveaux proches de ceux observés les années antérieures et sous les seuils objectifs.

Objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m³/m²)



Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m³/m²)

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 19% et 8,7% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 27,7% et 10,6% de la consommation d'eau reportée (détail par

portefeuille en 3.7.1). Toutefois, 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 (3.3.1.3).

3.3.2.5 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 2020 et 2021 sur les bureaux).

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 (3.7.1).

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 a eu recours en Allemagne au service de waste managers pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (3.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage s'élève à plus de 90% sur un périmètre de 34 000 m² livrés en 2021.

Résumé du reporting environnemental consolidé de trois chantiers livrés ou en cours en 2021

(Paris Madrid, Levallois Alis, Montrouge Flow)

Surface Bureaux (en m ² SDP)	51 233 m ²
Énergie consommée	155,2 MWh
Eau consommée sur le chantier	3 788 m ³

Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis/mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	TOTAL
Déchets non dangereux – DIB	88,6%	3,8%	7,4%	0,3%	1 021,8 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	97,6%	2,4%	-	-	136,9 tonnes
Déchets inertes	56,8%	27,2%	16,0%	-	1785,9 tonnes
Déchets bois	22,4%	77,6%	-	-	43,1 tonnes
Déchets carton	100%	-	-	-	52,3 tonnes
TOTAL Déchets non dangereux	69,5%	18,5%	11,9%	0,1%	3 040 tonnes
Déchets dangereux					1,8 tonne

3.3.3 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 engager la responsabilité de l'entreprise. 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 / îlot / 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.

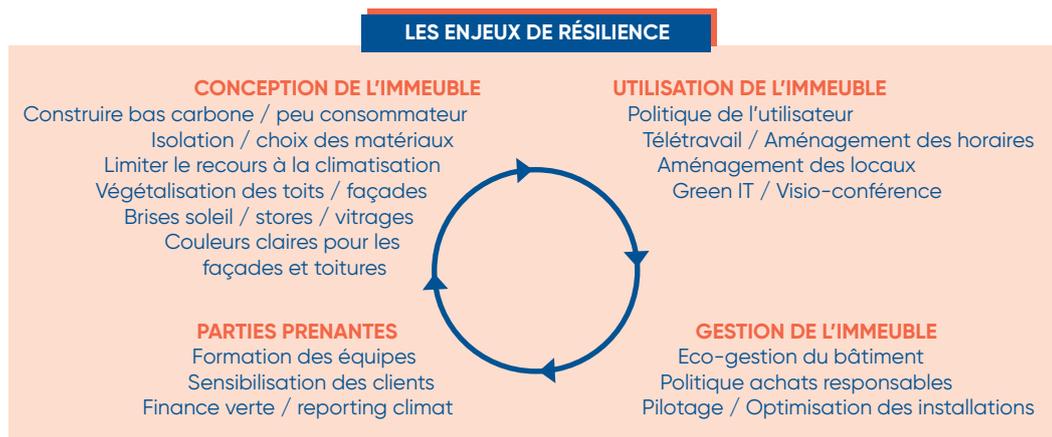
Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises 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 le Groupe 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 2021, plus de 93% des actifs Accor détenus par Covivio bénéficiaient de ce label (60% en 2020). 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 a été 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.

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

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

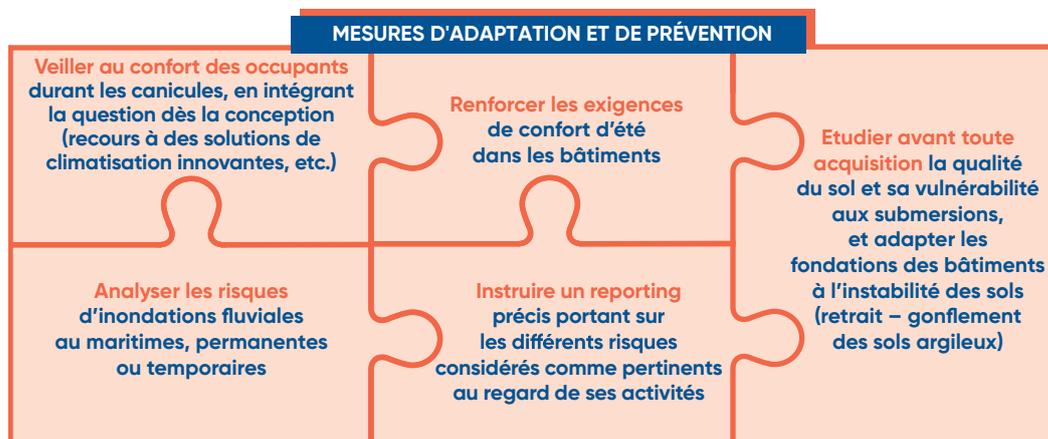


(1) (<https://group.accor.com/fr-FR/Actualites/2020/05/allsafe-cleanliness-prevention-label>)

3.3.3.1 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.



En 2020 Covivio a expérimenté le modèle PREDICT développé par EY afin de mieux 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.

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/m²/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 en 2019 à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% (en valeur) des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et un échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand (SASB 450a.1).

3.3.3.2 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.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, un environnement réglementaire se développe à ce sujet, notamment en imposant la réalisation d'études préalables portant sur l'imperméabilisation des sols. À Milan par exemple, le nouveau Plan Territorial, entré en vigueur en 2020 et visant principalement à imposer la neutralité carbone à tous les nouveaux bâtiments, prévoit le calcul d'un indicateur de réduction de l'impact climat.

Cet indicateur est obtenu en rapportant les surfaces végétalisées aux surfaces artificialisées et permet de déterminer le seuil minimal de perméabilisation du projet à venir. L'objectif est de valoriser les surfaces de pleine terre et de lutter contre l'artificialisation des sols en encourageant les acteurs immobiliers à prendre en compte ce facteur dès la conception.

Dès 2017 Covivio s'est doté du 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.

3.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2021 comme en 2020, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamné 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 1,3M€ 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.

Lors de cessions et d'acquisitions, la Direction Environnement, rattachée à la Direction Technique française de Covivio, passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, Installations Classées... Une analyse 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 cessions. 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.

3.3.3.3.1 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. Le risque de légionellose est géré par des tests réguliers sur l'eau potable des bâtiments.

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 (légionelle...). 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	
	2020	2021	2020	2021
Risques				
Mouvement de terrain	28	19	0	0
Séisme	1	1	187	0
Inondation	44	30	1	0
Effet thermique	1	0	0	0
Effet de surpression	1	0	0	0
Effet toxique	1	0	0	0
Sécheresse	4	4	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	0	1	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	187	142
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	1	0	8	10
Volcan	0	0	1	1
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers**	0	16	NA	NA
Autres risques naturels**	20	19	NA	NA

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

** Définition en lien avec la réglementation française, hors périmètre italien

Domaine	Diagnostics réalisés			
	2020		2021	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾	186	100%	132	100%
Tours aéroréfrigérantes – 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 notamment portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux ainsi que des risques miniers (195 sites résidentiels sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités). Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio en Allemagne, 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 et à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz. Par ailleurs, le processus de due diligence intègre systématiquement des études techniques et l'étude approfondie de la documentation disponible sur les aspects sanitaires et environnementaux. Lors de l'acquisition des bâtiments, les investissements futurs nécessaires au verdissement de ces derniers sont pris en compte. Aucun site de bureaux n'est considéré comme étant à risque au regard des principaux risques environnementaux et sanitaires identifiés dans le tableau.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la direction du Property Management. Toutes les due diligences réalisées en phase acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, inondation, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc. Par ailleurs, en 2021, le mapping des risques a été réalisé sur le portefeuille et une revue a été menée afin de s'assurer de la conformité des actifs aux réglementations en vigueur.

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé par la Direction Environnement. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont 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.

3.3.3.2 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.

3.3.3.3 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⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'euros⁽²⁾. Progressivement, les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur (QAI) dans les immeubles est liée à différents facteurs tels que les embellissements (moquettes, peintures, matériaux, etc.), les matériels à l'intérieur des locaux (les imprimantes par exemple), l'environnement extérieur ou encore l'entretien des installations de chauffage et climatisation.

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 ». Octopus Lab et Enerbrain ont été lauréats de cette initiative, dont l'objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques (3.4.1.4). En France, Covivio expérimente dans deux immeubles (Thais à Levallois et Art&Co à Paris) la solution développée par Octopus Lab et, à fin 2021, une réflexion est engagée entre l'italien Enerbrain et les équipes de Milan pour organiser une expérimentation. Ces deux solutions permettent, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel, d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger, le tout en maîtrisant les dépenses de consommation d'énergie inhérente au renouvellement d'air.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, COV, CO₂, etc.). Dans le cadre de ses opérations de développement et rénovations, Covivio recourt à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des occupants de ses immeubles. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

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

3.3.4 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⁽¹⁾. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *road shows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy »), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables ».

3.3.4.1 Quelle conformité avec la Taxonomie « verte » européenne ?

La Taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations portant sur l'investissement durable. Si une partie de la réglementation reste à ce stade en discussion au sein des instances européennes et que les contours exacts des textes définitifs restent à définir, il apparaît d'ores et déjà que Covivio est concerné par huit des secteurs identifiés pour l'application de la Taxonomie, à savoir : construction de bâtiments neufs (activité 7.1) ; rénovation de bâtiments existants (7.2) ; installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique (7.3), de stations de recharge pour véhicules électriques (7.4), de pilotage de la performance énergétique (7.5), de technologies liées aux EnR (7.6) ; acquisition et détention d'actifs immobiliers (7.7) ; et Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments (9.3).

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.

L'analyse conduite à l'échelle du groupe fait ressortir les éléments suivants :

À fin 2021, la part éligible des revenus à la taxonomie est de 86% (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut). Le chiffre d'affaires des hôtels sous gestion et du flex office ne sont pour l'instant pas éligibles au titre des deux annexes publiées concernant le changement climatique. En retenant une définition plus opérationnelle (soit les loyers nets et recettes générées par ces activités en part de Groupe), la part éligible des revenus serait alors de **94%**. La très grande part des revenus éligibles provient des loyers d'actifs existants (activité 7.7), dont le caractère « vert »

repose principalement pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sur l'appartenance de l'actif au top 15% national en termes de performance énergétique ou à l'obtention d'un certificat de performance énergétique classe A. Les différences de méthodologie concernant le certificat de performance énergétique sont importantes d'un pays à l'autre. Le top 15% apparaît donc comme une option à privilégier permettant de prendre en compte les différences entre les pays où le Groupe opère. La définition de ces seuils n'est pas encore arrêtée dans tous les pays.

100% des CAPEX sont quant à eux éligibles à la taxonomie et viendront ainsi faire croître la part éligible des revenus de demain. Un exercice d'alignement est en cours pour s'assurer des respects des critères « verts » énoncés par la taxonomie pour les constructions neuves et rénovations. Toutefois, conformément à ses engagements de longue date, la totalité du pipeline tertiaire de Covivio, soit 1,8 Md€ au 31/12/2021, est composé de projets visant des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) globales d'un niveau au minimum « Très Bien » ou équivalent.

Compte tenu de la nature des activités de Covivio, la totalité des OPEX entrant dans le scope de la taxonomie sont éligibles. Ces dépenses couvrent les travaux de maintenance courante et remise en état n'entrant pas dans le périmètre des CAPEX. Ni l'énergie, ni les frais de fonctionnement n'entrent dans le champ de la taxonomie.

Le sujet des dépenses opérationnelles est présenté dans la section « Maîtrise des dépenses d'exploitation » (3.3.2), qui détaille les mesures prises sur le parc afin d'en améliorer son efficacité énergétique.

Taux d'éligibilité des activités de Covivio à la taxonomie

Au 31/12/2021	
Chiffre d'affaires (définition réglementaire : chiffres d'affaires brut (hors charges refacturées))	86%
Chiffre d'affaires (définition opérationnelle ⁽²⁾ : loyers nets et EBITDA)	94%
CAPEX	100%
OPEX	100%

À ce jour, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique sont encadrés par les premiers 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. Ce tableau montre comment Covivio répond déjà à ces conditions.

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

(2) La réglementation prévoit d'utiliser les chiffres d'affaires brut (hors charges refacturées) pour calculer le pourcentage d'éligibilité. Toutefois, compte-tenu de la nature de l'activité de Covivio, un calcul basé sur les loyers nets des actifs loués (bureaux et hôtels en bail - éligibles) et l'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office (non éligible) permet un alignement plus homogène avec les données utilisées pour la communication financière de Covivio. Cette interprétation s'inscrit dans une approche plus opérationnelle en reflétant mieux la réalité des activités du Groupe.

Actions et indicateurs mis en place au regard des trois conditions de conformité de la taxonomie

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux	3.3.1.4	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux Intensité énergétique et carbone
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.3.2.2	
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.3.1.1	
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.3.1.4	Taux de certification
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	3.3.3	Plan de travaux pluriannuel Part des sites suivis
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	3.3.2.4	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.4.1.4	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : - programme HQE Performance, - réemploi de matériaux, - etc.	3.3.1.4 3.3.2.3.4	Taux de certification
	L'activité ne doit pas nuire significativement à l'un des autres objectifs environnementaux		
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.3.2.1	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.3.2.3.4	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.3.2.1	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.7	Référentiels EPRA sBPR /TCFD / GRI / SASB
	Choix de localisation	3.4.1.5	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.3.3.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.7.3	
L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948			
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949			
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014			
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957		3.5.1	Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973		3.7.3	
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC Advanced (Global Compact – niveau avancé),		
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958	Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs		

3.3.4.2 Déjà 14% de la dette de Covivio appuyée sur des critères environnementaux

À fin 2021, Covivio a d'ores et déjà émis deux Green Bonds : le premier en mai 2016, d'une valeur de 500M€ (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 marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable. 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 avec les 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.

Covivio a par ailleurs émis un placement privé vert de 100 M€ le 15 janvier 2021, à 12 ans, avec un coupon de 0,875%. Les conditions d'allocation des actifs à ce placement sont basées sur le Green Bond framework publié en 2019 et mentionné ci-dessus. Les actifs sélectionnés bénéficient de hauts niveaux de performance environnementale :

- Symbiosis D à Milan dont la livraison est prévue en 2022 et vise la certification LEED Platinum et le label WELL ainsi que le WELL Health&Safety Rating
- Belaïa à Orly livré en 2021, certifié HQE Excellent.

3.3.4.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à 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 (3.2.1.3).

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 au chapitre 3.8.2. 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 :

- indicateurs de reporting du portefeuille : taux de couverture du reporting (en m² et nombre de bâtiments), consommation totale d'énergie (en kWh/ef), intensité énergétique (en kWh/ef/m²/an), émissions totales de GES (en t_{eq}CO₂), intensité carbone (en kgCO₂/m²/an), consommation totale d'eau (en m³), intensité eau (m³/m²/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 m²), 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*.

3.3.4.4 Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2021

Suite à la cession d'un immeuble du portefeuille en 2021, la constitution du périmètre a évolué en intégrant les actifs Paris – Gobelins et Orly – Askia. Ces deux actifs offrent des performances environnementales élevées en obtenant tous deux 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 (3.7.1), 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.

À climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une hausse du ratio énergétique de 23% entre 2020 et 2021, celles-ci passant de 110,6 à 135,7 kWh_{ef}/m²/an, accompagnée d'une hausse de l'intensité carbone plus limitée à 7,1kgeqCO₂/m² contre 7kgeqCO₂/m² en 2020. Cette hausse est liée à la reprise d'activité et aux consignes sanitaires (renouvellement d'air). Le portefeuille reste très peu carbonné en raison de l'absence de gaz et fioul sur les actifs.

		EPRA sBPR	2020	2021
ÉNERGIE - CARBONE	Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)		126 014	138 080
	Proportion de données estimées		0%	0%
	Couverture du périmètre énergie - carbone en surface (%)		100%	100%
	Intensité (kWh _{ef} /m ² /an) Energy-Int		108	132,7
	Intensité (kWh _{ef} /m ² /an)		237,9	292,2
	Total énergie directe (Bois) (kWh _{ef}) Fuels-Abs		181 817	183 051
	Total énergie indirecte (Électricité - Réseaux) (kWh _{ef}) Elec-Abs		13 429 853	18 135 948
	Production d'énergie renouvelable Elec-Abs		135 779	149 503
	Consommation totale d'énergie (kWh _{ef})		13 611 671	18 318 999
	Consommation totale d'énergie (kWh _{ef})		29 983 237	40 350 142
	INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an) GHG-Int		7,1	8,1
	Couverture du périmètre eau en surface (%)		100%	100%
	INTENSITÉ EAU (m³/m²/an) Water-Int		0,27	0,24
Consommation totale d'eau (m ³) Water-Abs		34 573	32 504	
DÉCHETS	Couverture du périmètre déchets en surface (%)		93%	83%
	Total déchets non dangereux (tonnes) Waste-Abs		371	468
	Dont recyclés, réutilisés ou compostés		45%	27%

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

3.3.4.5 Synthèse – Respect des critères

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

Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	Vélizy Hélios	Vélizy Europe	Paris – Passy Steel	Levallois Thais
Société	Covivio	SCI Pompidou Metz	Covivio	SCI 11 Place de l'Europe	Technical	Covivio
Détention	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%
Date livraison	2012	2014	2014	2015	2015	2017
Surface	9 175 m ²	5 286 m ²	49 874 m ²	33 270 m ²	3 681 m ²	5 555 m ²
Profil HQE	12/14	9/14	11/14	14/14	11/14	12/14
BREEAM	-	-	Very Good	-	-	Very Good
Montant alloué : 500 M€	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	30 M€
Montant utilisé : 500 M€ au 31/12/2021	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	30 M€
Label énergie	BBC	BBC	-	BBC	BBC	-
Cible 4 (Énergie) P ou TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Annexe environnementale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cible 3 (Chantier) P ou TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Gestion de l'eau	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Installation d'une GTB	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Clauses santé sécurité	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lutte contre l'étalement urbain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité PMR	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité transports en commun (<1 km)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dialogue avec le locataire et les PP	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* en attente signature du bail



Scalo Porta di Romana - Milan
© Covivio / DR



Accélérer la mutation des territoires

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2021)	73
3.4.1 Intégration dans la ville durable	74
3.4.2 Supply chain responsable	82
3.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	86

3.4 Accélérer la mutation des territoires

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 : transports, énergie, réseaux de communication, biodiversité, etc. 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 (clients, fournisseurs...)".

Avec un pipeline de développement européen engagé d'1,8 Md€ à fin 2021, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les grandes 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. 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, Construire du bien-être et des liens durables, résulte 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 (3.2.3.2) ;
- la création d'une Fondation qui fédèrera 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 pour accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme « Socovivio ».

Une première année de fonctionnement intense pour la Fondation Covivio

Mise en place en 2020 à l'échelle européenne, la Fondation Covivio a engagé ses premières actions en 2021, année pour laquelle elle a choisi de concentrer ses ressources sur les projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances et la protection de l'environnement, en cohérence avec sa mission. Le budget alloué aux projets soutenus est de 1,7 M€ sur 5 ans. Un Appel à Manifestation d'Intérêt a notamment été lancé en France afin de toucher un large panel d'associations. Il a donné lieu à plus de 100 dossiers reçus. Les associations retenues en Allemagne, France et Italie et qui seront soutenues par la Fondation dans les années à venir sont présentées ci-dessous :

En Allemagne :

- « Safe Hub » à Berlin où comment développer les compétences comportementales d'enfants et jeunes issus de milieux défavorisés grâce aux valeurs du sport. Un programme éducatif et de coaching, qui se déroule en présentiel ou digital.
- « Al Farabi Music Academy » à Berlin pour favoriser l'insertion et l'épanouissement de jeunes en difficultés (réfugiés...). Au programme : apprentissage musical, création d'un orchestre, concert, atelier pratique, visite d'opéra... pour ouvrir les esprits et les vocations.

En France :

- « La Cravate solidaire » en Ile-de-France et à Metz, qui accompagne les personnes en insertion professionnelle en mettant à leur disposition des tenues professionnelles et un coaching personnalisé.
- « Refugee Food » à Paris, un projet culinaire et solidaire œuvrant pour l'insertion des personnes réfugiées, notamment avec une formation qualifiante aux métiers de la restauration collective.
- « Activ'Action » en Ile-de-France et Bordeaux, qui vise à transformer la période de recherche d'emploi en une expérience constructive axée sur l'entraide et la confiance en soi, avec l'organisation d'ateliers de redynamisation pour que les bénéficiaires reconstituent du lien social et se saisissent de leurs projets de vie.
- « Osons Ici et Maintenant » à Lyon, qui aide les jeunes de 16 à 30 ans à déployer leur potentiel, s'insérer durablement et construire leur futur, notamment avec un accompagnement et une formation aux métiers de la transition écologique et sociale.

- « La Péniche du Cœur » à Paris, avec l'aménagement d'une péniche destinée à accueillir des hommes sans-abri, tout en leur apportant un accompagnement social, en vue d'un retour à l'autonomie ou l'orientation vers d'autres structures adaptées.
- « Wake Up Café » à Paris, qui s'adresse à des détenus ou anciens détenus, et leur apporte soutien, conseil et formation en vue d'augmenter leurs chances de réinsertion.
- « Article 1 » en France, qui agit sur le soutien aux profils à potentiel issus de milieux défavorisés, via un programme de mentoring, un accueil au sein de structures dédiées...
- « Foyer St Constance » à Metz, qui aide les jeunes en difficulté à réussir leur entrée dans la vie active grâce à des conseils et soutiens pratiques au quotidien.

En Italie :

- « Cascina Agrivis », ferme solidaire installée à Milan, qui héberge et forme à l'agriculture responsable ses bénéficiaires, à savoir des personnes en difficulté aux profils variés (handicapés, migrants, anciens détenus...).
- « Job In », projet porté par la Fondation Don Gino Rigoldi, s'adresse à des jeunes exclus du marché du travail à Milan (réfugiés, demandeurs d'asile, mineurs isolés...). Il vise à recréer autour de ces jeunes un réseau de soutien et d'accompagnement à la réinsertion sociale.

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2021)

1,8 MDE

PIPELINE 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

99,8%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

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

1

CARTOGRAPHIE ACHATS
À DIMENSION EUROPÉENNE

78

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

4^{ÈME}

ANNÉE CONSÉCUTIVE
DANS LE TOP DES SOCIÉTÉS
DE LOGEMENTS ALLEMANDES
À L'ENQUÊTE FOCUS MONEY.

100%

DES BAUX BUREAUX >2000m²
EN FRANCE SONT COUVERTS
PAR UNE ANNEXE VERTE

3.4.1 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, permettant aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. 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.

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

En s'appuyant sur l'approche partenariale forte qui a fait sa réussite, Covivio a voulu impulser un nouvel élan à la coopération avec ses parties prenantes en exprimant 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 est représenté en Espagne par une Country Manager, qui soutient son développement local au plus près des partenaires.

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

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) 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 ».

Stream Building, une opération mixte ambitieuse

Lauréat du concours Réinventer Paris, le projet mixte Stream Building prend place au cœur d'un quartier en plein développement, la ZAC Clichy-Batignolles, en face du nouveau Tribunal Judiciaire de Paris et à 5 minutes d'un parc urbain de 10 hectares.

Avec son architecture signée PCA-STREAM, Stream Building se déploie sur 16 200 m² de surface de plancher et 8 étages :

- 9 600 m² de bureaux et services (RDC au R+5),
- 1 100 m² de commerces en pied d'immeuble (RDC et partiellement au R+1) dont une brasserie,
- 5 500 m² d'hôtel et de résidence long séjour avec 109 chambres « Loft » (R+6 au R+8) opérés par Zoku,

- 700 m² d'espaces de convivialité avec restaurant, bar, espace de coworking et espace événementiel (R+8), exploités par Zoku,

- ainsi qu'un rooftop de 190 m² connecté à l'hôtel.

Misant sur la mixité des usages et les synergies entre les différents espaces de sa programmation, Stream Building a été conçu comme un véritable écosystème, un hub relationnel qui rassemble sous un même toit toutes les activités d'une vie urbaine.

Outre sa localisation exceptionnelle, la mixité inédite de ses usages et ses espaces de travail, Stream Building s'attache à offrir à ses occupants tout un panel de services pour faciliter leur quotidien : un « workcafé » accueillant, proposant un service de barista et de conciergerie, une offre de restauration, un espace de salles de réunion et de conférence, un espace fitness, une application mobile, 22 places de parking, dont la moitié équipées pour véhicules électriques, environ 200 emplacements vélos.

Stream Building est également une référence en matière d'innovation et de réduction de l'empreinte carbone, avec notamment une architecture mixant bois et béton, un potager en toiture, une façade en houblon, une faille végétale et des panneaux photovoltaïques.

3.4.1.2 S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires

3.4.1.2.1 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 en synthèse 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 hôteliers ont été modélisés, en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE.

Les années 2020 et 2021 étant atypiques du fait de la situation sanitaire et économique, les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le Document d'Enregistrement Universel 2019 publié en 2020.

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

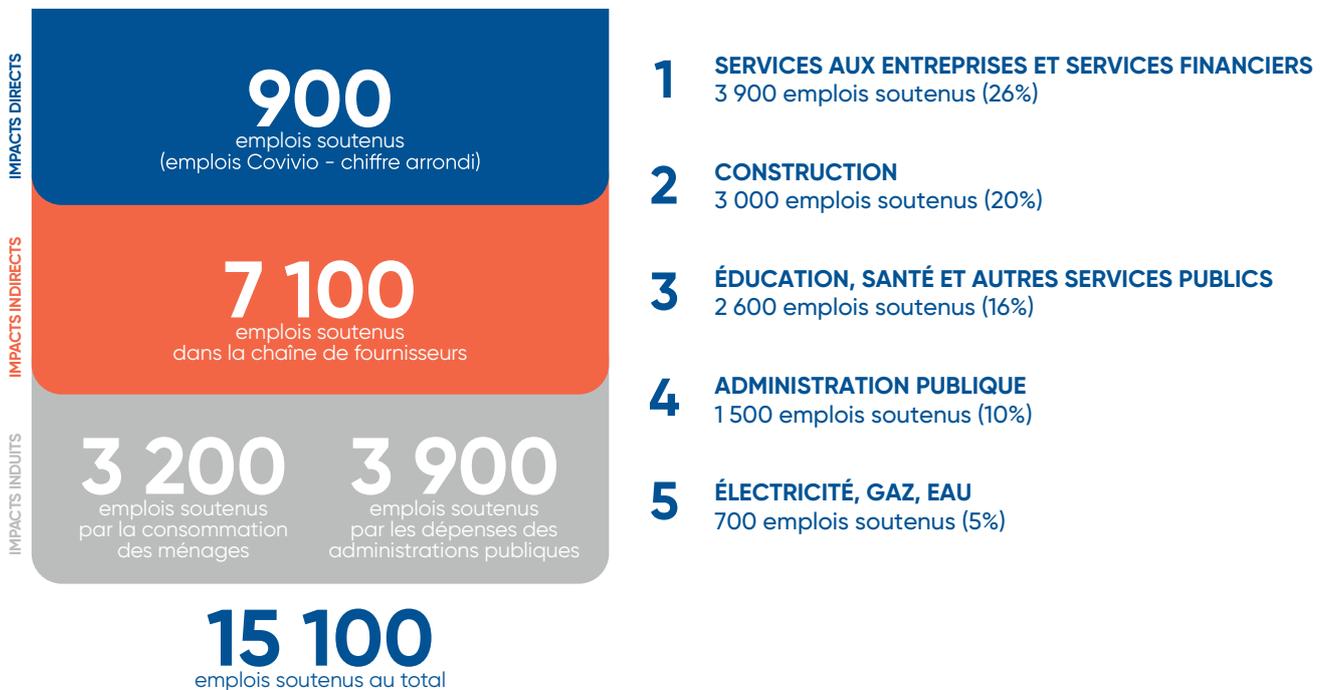
Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

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, contribue 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

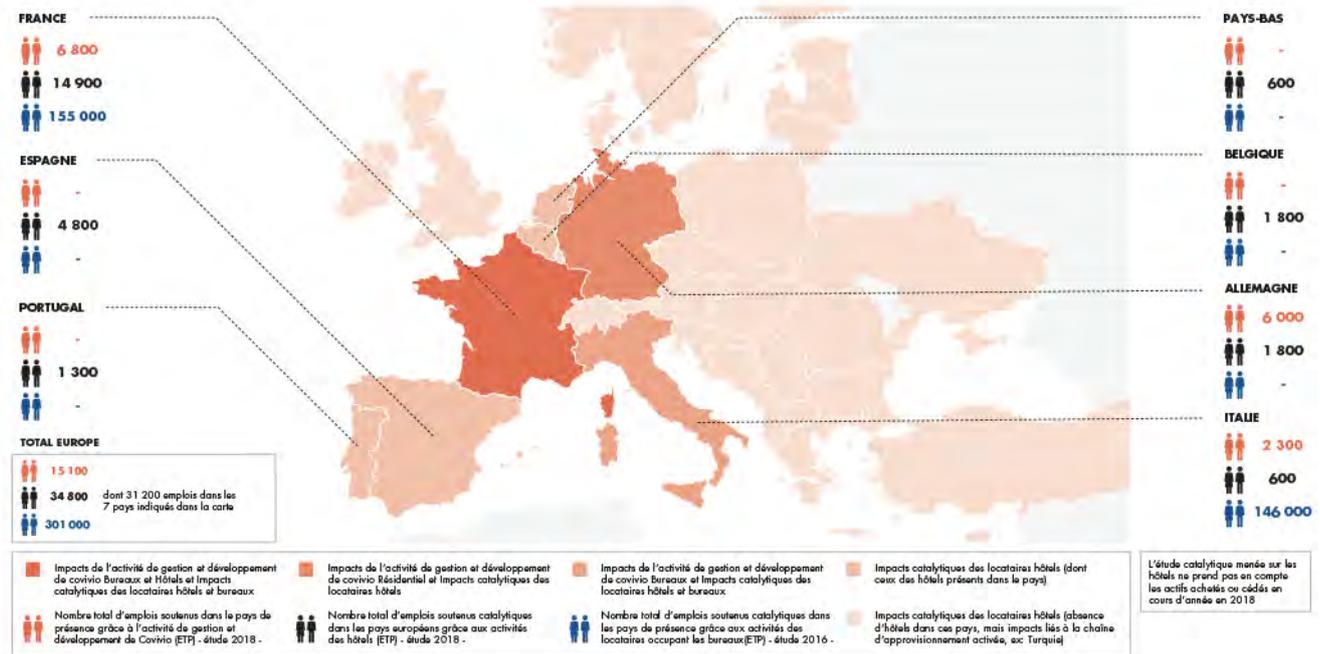
Avec un patrimoine d'une valeur de 6,5 Md€ (6 Md€ lors de l'étude), Covivio Hotels, filiale de Covivio, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe, notamment dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

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



3.4.1.2 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 (secteur 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.

3.4.1.3 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.

3.4.1.3.1 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 2021, la Fondation

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'inventus), 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'immobilier ;
- participation au programme HQE-Performances et expérimentation de la méthode MFA (en français analyse des flux de matières).

Palladio, avec le soutien de ses 80 partenaires et mécènes a lancé le plus grand challenge étudiant jamais organisé à ce jour pour imaginer la ville de demain, en rassemblant 1 600 étudiants de 93 écoles et 48 nationalités différentes. L'équipe lauréate, « Dans ta rue », propose un outil à destination des promoteurs dans le but de promouvoir les espaces communs en rez-de-ville. Christophe Kullmann a par ailleurs été nommé président du Comité des bourses de la Fondation, dont l'objet est de donner les moyens aux jeunes générations de mener à bien leurs projets de formation ou de recherche dans les domaines liés à l'immobilier et la construction de la Ville.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Etudes 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. En septembre 2021, Covivio a participé à l'animation de Fresques du Climat lors de la rentrée de l'ESTP.

3.4.1.3.2 Favoriser l'égalité des chances

Présentées en introduction de ce chapitre 3.4, les associations sélectionnées en France, Allemagne et Italie depuis 2021 par la Fondation d'entreprise Covivio interviennent dans des domaines d'action différents, mais œuvrent toutes en faveur de l'égalité des chances. En ce domaine, Covivio poursuit également son partenariat auprès de l'association Article 1 issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir, et dans le cadre de son programme Passerelle. Avec Article 1, Covivio est engagé depuis 2015 dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances. Cette association 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. 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. Un nouveau programme, 1A1, mentorat de plus court-terme, a été mis en place par Article 1 et introduit chez Covivio dans la foulée. En 2021, Covivio a accueilli pendant 3 semaines l'exposition Visage(s), une exposition de 60 portraits de jeunes de tous horizons, accompagnés de témoignages sur leur parcours.

Autres actions de mécénat de compétence, 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). 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.

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

3.4.1.3.3 S'investir dans la vie de la cité

En 2020, Covivio a fait réaliser par Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre 3.3.1.1 et disponible sur le site internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements 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 cette 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'Etablissements 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 2021, deux partenariats ont été signés concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae (<https://www.vitaemilano.com/en/about/>) et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) disposant d'un système innovant de rafraîchissement naturel de la façade en s'appuyant sur la cheminée industrielle existante. Le partenariat avec le réseau Proptech de Politecnico a également été reconduit en 2021.

Covivio s'implique également auprès de 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 (3.4.1.5.2). Covivio Immobilien soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-abris à Berlin. Début 2020, Covivio Immobilien a conclu un partenariat avec l'association Malteser International pour accompagner ses locataires du troisième âge. L'association vient en aide aux locataires âgés via une ligne d'urgence à domicile accessible 24h/24 et d'autres services, tels que le transport en ambulance ou les courses, et ce, dans le but de maintenir leur indépendance. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, via des lettres et informations dans les entrées d'immeubles ; ils bénéficient ensuite du service d'urgence à domicile à tarif réduit. Des événements d'information spéciaux ont été planifiés dans les centres de services Covivio afin de mieux faire connaître ce dispositif. Dans la continuité de ces actions, Covivio Immobilien a renforcé ses liens avec l'association Malteser à Berlin, Dresde, Hambourg et Leipzig.

Depuis 2008, les collaborateurs du Groupe sont invités 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. En 2021, les Foulées ont été remplacées par un challenge Qualité de Vie au Travail inter-entreprise européen et digital, incitant les collaborateurs à mener des ateliers bien-être sur divers thèmes (nutrition, relaxation, écogestes etc.) et des sessions sportives. Ce challenge a permis la plantation d'arbres avec la structure Reforest'Action.

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 (3.5.3.3.3). 40 kilos de jouets ont été collectés en 2021!

3.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

Depuis 10 ans, Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique RSE et patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés et rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité, notamment en concevant des immeubles disposant de surfaces végétalisées (voir Raison d'être). 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 ou encore en rejoignant en 2021 l'initiative Act4nature.

Cet engagement trouve toute sa place dans la Raison d'être du Groupe, qui prévoit l'aménagement d'espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) dans ses nouvelles opérations.

Covivio rejoint l'initiative act4nature International⁽¹⁾

Act4nature est une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. En rejoignant l'initiative, Covivio a souscrit aux dix engagements communs⁽²⁾ et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme SMART (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques). Covivio a ainsi rendu public ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen Business & Nature en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100% des opérations d'ici fin 2025, etc.

3.4.1.4.1 La biodiversité, un axe fort de la Raison d'Être de Covivio

La biodiversité 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, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

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, **260 000 m²** de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity® ou Eco-jardin.

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.

Gobelins (Paris 5^e) : une rénovation exemplaire pour la biodiversité en ville

À l'occasion de la restructuration de l'immeuble Gobelins, livré en 2021, Covivio a fait réaliser par un écologue une étude spécifique portant sur la valorisation de la biodiversité. Ainsi, le projet Gobelins a permis de végétaliser environ 370 m², répartis entre la toiture terrasse et l'ancienne cour transformée en jardin, lequel comporte 63 m² d'espaces verts en pleine terre. Au-delà de l'aspect quantitatif, le projet s'est attaché à développer la qualité des espaces verts avec une richesse floristique et faunique (66 espèces dénombrées à la livraison) et de renforcer la connectivité urbaine pour les oiseaux et pollinisateurs. Cette étude fait ressortir les atouts de la toiture végétalisée : rétention des eaux de pluie et lutte contre le ruissellement urbain, isolant thermique et phonique, apport esthétique, amélioration de la qualité de l'air urbain, allongement de la durée de vie du toit et enfin contribution à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (différence de 2 à 5 °C mesurée sur le site).

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, s'appuyant sur les indicateurs GRI.

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

(2) http://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2020/11/act4nature-international_indications-fr.pdf

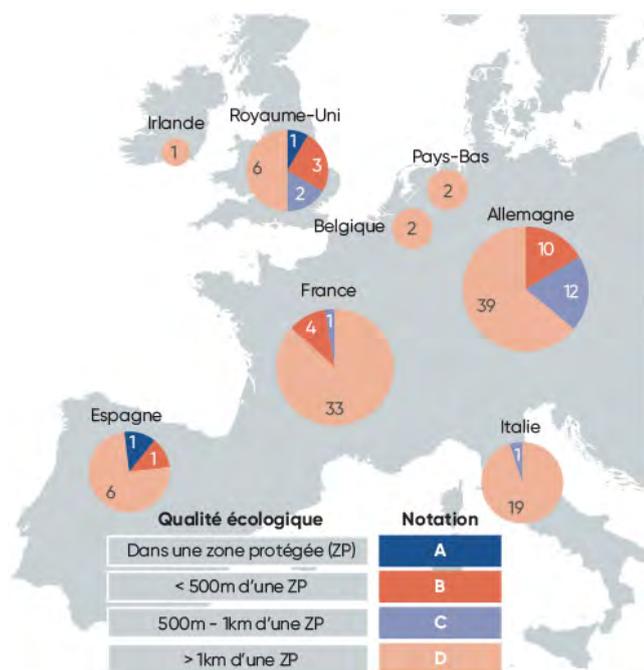
3.4.1.4.2 Une cartographie européenne des impacts

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



3.4.1.4.3 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 (multilocataires), 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. 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. Elle est présentée en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

Sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».

Impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

3.4.1.4.4 Un nouvel indicateur de biodiversité sur les sites en exploitation

Les espaces verts urbains sont indispensables pour les services qu'ils fournissent aux citoyens, pour reconnecter les villes aux continuités écologiques, et pour créer des réservoirs de biodiversité. Face à la perte de biodiversité et au dérèglement climatique, dans un contexte d'urbanisation et d'artificialisation massives, l'intégration d'espaces de nature en ville est impérative pour combattre les effets d'îlots de chaleur, répondre aux préoccupations écologiques des citoyens et des collectivités, ainsi que d'un point de vue esthétique.

Dans ce contexte, des indicateurs et outils de biodiversité se développent, parmi lesquels les labels Biodivercity® et Ecojardin, le référentiel Effinature® et le CBS (Coefficient de Biotope par Surface). Cependant, ces outils ne prennent pas tous en compte tous les enjeux de la biodiversité et des usages des espaces verts. Covivio a donc choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP-Astrance, d'élaborer son propre indicateur, capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites en exploitation. L'objectif pour Covivio est d'accroître la durabilité écologique de ses projets urbains.

Le CBS de Covivio décrit le rapport entre les surfaces éco-socio-aménageables (surfaces non imperméabilisées favorables à la biodiversité et à la biophilie) et la surface totale du site. Ainsi, à chaque type de surface est attribuée une pondération en fonction de son intérêt pour la biodiversité, l'échelle de pondération allant de 0 à 1,2 (0 représentant des surfaces imperméabilisées et 1,2 des surfaces à un intérêt écologique fort). Le CBS Covivio intègre 8 types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus, établis à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. Ces bonus s'alignent sur les enjeux de Covivio, permettant d'intégrer les notions de valeur biophilique, de services écosystémiques, de biodiversité et de gestion écologiques des espaces verts.

La valeur du CBS permet de comparer les sites dans leur état actuel avec des scénarios d'aménagement, ou bien de comparer, pour un même site, des données d'une année sur l'autre. C'est donc un outil permettant de choisir les aménagements les plus adaptés, de suivre l'évolution dans le temps des choix réalisés durant l'exploitation d'un site et d'homogénéiser les processus de prise de décisions concernant l'aménagement des espaces extérieurs.

3.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

3.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone de Covivio 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 à fin 2025 au moins 95% d'immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, déjà présent dans le plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années, est à présent relayé par l'un des engagements adoptés à l'occasion de l'expression de la Raison d'être de l'entreprise. Fin 2021, 96,8% des actifs se situaient à moins de 5 minutes des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes.

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 à Oberhausen a équipé de véhicules électriques les personnels en charge de travaux de maintenance. En Allemagne également, toutes les nouvelles constructions ou rénovations majeures disposant d'un

parking de plus de 5 places doivent prévoir le câblage nécessaire à l'équipement futur de bornes de recharge. Dès 2025, tous les bâtiments disposant de plus de 20 places de parking devront bénéficier d'un point de charge.

Afin de donner un cadre précis à ces sujets, Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité qui passe par l'installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, des équipements de réparation et gonflage, des casiers sécurisés ou encore des vestiaires et douches. Dès la conception, Covivio intègre ainsi un parcours mobilité, à l'instar de ce qui a été fait sur Chatillon – IRO. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2000 occupants et situé à proximité de la coulée verte, un parking vélo de 170 places (densifiable à 250), à flux séparé des véhicules, avec un portail motorisé sur badge, a été prévu.

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). Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2021.

Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2021 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2021 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité.

- **99,4%** (en valeur PdG) des actifs bureaux sont à moins de 500 m des transports en commun
- **93,7%** des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire dans un rayon de 1 km et 85,8% dans un rayon de 500m

- Dans un rayon de 1 km, **54,6%** des actifs disposent d'au moins un moyen ferroviaire régional et un moyen ferroviaire urbain (tram ou métro)

La distance moyenne des actifs aux transports est de **171 mètres** (moyenne pondérée en valeur) en prenant en compte les bus, et **292 mètres** sans les prendre en compte.

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site Tripadvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité, mais aussi de lieux culturels, d'intérêt et de restauration à proximité.

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

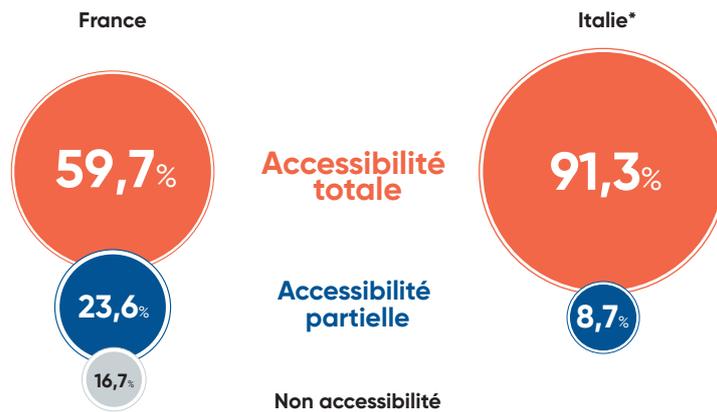
Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques 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 31/12/2021 (en valeur PdG)



* Hors SICAF

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

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

Covivio a également développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mettant l'accent sur l'autonomie des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant de nombreux services à destination de locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements de 40 à 83 m², totalement adaptés. Ceux-ci sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin commun a été conçu pour inviter chacun à y passer le maximum de temps possible ensemble.

3.4.2 Supply chain responsable

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique Achats Responsables. Ce 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. La Charte Achats Responsables a été mise à jour en 2019 pour intégrer la réglementation RGPD et en 2020, notamment pour prendre en compte certaines dispositions de la certification BREEAM-In-Use.

Bénéficier d'une supply chain responsable est clé pour le Groupe, tant les impacts sur la continuité d'activité de Covivio et en termes de réputation peuvent constituer un risque significatif. 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 2021 et pour la deuxième année consécutive, 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 8% mondial sur ces aspects. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 81/100 (niveau Gold) à sa quatrième évaluation EcoVadis (81/100 depuis 2019), se plaçant parmi le 1% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Platinum.

3.4.2.1 Une politique, quatre outils

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

- Articulée autour de 11 principes, la Charte Achats Responsables de Covivio promeut les 10 principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio (3.6.2.1). Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, et les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses actions RSE vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU. Dès la fin 2021, 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 plus de 20% des dépenses de l'année 2021 en France (hors exclusions listées ci-dessous).
- 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 Immobilien bénéficient 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, et adressé aux fournisseurs français bénéficiant de commandes de plus de 200K€ 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 114 réponses à fin 2021.
- une vérification des réponses au questionnaire d'une dizaine de fournisseurs chaque année : à fin 2021, près de 80 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.

Les résultats du questionnaire d'enquête 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.

En effet, plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et ont davantage de labels/certifications, quand les petites entreprises agissent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment QVT, sont globalement pris en compte par les entreprises de toutes tailles, les actions sociétales un peu moins. Beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux également, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la supply chain responsable, sont prises assez largement en compte.

Le tableau ci-après montre le pourcentage de réponses positives à certains des 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 telles que détaillées ci-dessous.

Pourcentage de réponses positives à certains thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires

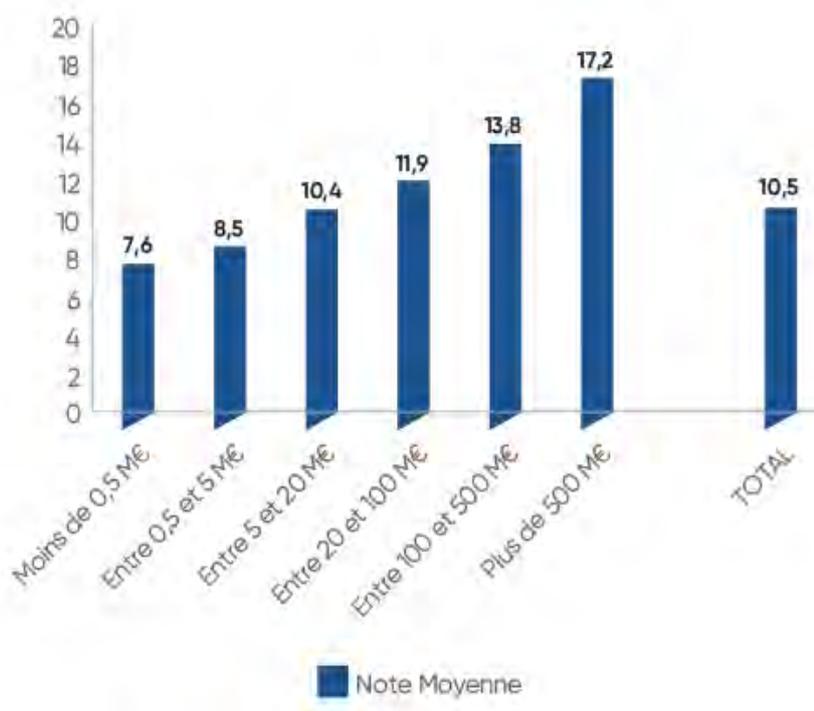
Au 31/12/2021

Nombre de salariés	Politique et/ou outils DD	Entreprise disposant d'une Charte Éthique interne ou d'un Code de Conduite opposable ou non à ses salariés	Standard droit du travail (SA8000, ISO26000, Label Lucie etc.)	Standard SSE (OHSAS 18001 ou ISO 45001 ou MASE)	Standard environnemental (ISO 50001 ou 14001)	Entreprise ayant réalisé un bilan carbone de ses activités
Moins de 50 personnes	68,7%	32,8%	10,4%	7,5%	14,9%	16,4%
Entre 50 et 250 personnes	87,5%	66,7%	37,5%	25,0%	37,5%	29,2%
Plus de 250 personnes	95,7%	95,7%	78,3%	78,3%	65,2%	91,3%

Le graphe ci-après présente les notes moyennes obtenues par les fournisseurs sur la base de 114 réponses au questionnaire et après pondération en fonction du nombre de salariés (moins de 50, entre 51 et 250, plus de 250). Encore une fois, 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.

Notes moyennes par catégories de chiffre d'affaires

Au 31/12/2021



À noter que ces résultats sont à nuancer, du fait d'un plus grand nombre de répondants côté petites entreprises (67 contre 24 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.

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 n'est survenu en 2021.

3.4.2.2 Une vérification annuelle

La campagne effectuée en 2021, par un tiers spécialisé et indépendant (BuyYourWay), auprès de 10 sous-traitants (1 TPE, 7 PME & 2 grands comptes) de Covivio, a porté sur la vérification des réponses au questionnaire Développement Durable initialement transmis. Au cas où une anomalie grave serait identifiée, différentes mesures allant de l'échange au déréférencement du fournisseur pourraient être prises. À fin 2021, 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 78 fournisseurs ont ainsi été vérifiées à ce jour.

Globalement les fournisseurs interrogés en 2021 ont tous mis en place une démarche RSE, en partie formalisée. Toutefois, seule la moitié d'entre eux mettent en place des tableaux de bord et des indicateurs pour piloter leurs actions. Nous constatons aussi que les systèmes de management sont très peu déployés. De plus, très peu d'entreprises sont signataires du Pacte mondial des Nations Unies. La lutte contre la corruption est en revanche une thématique bien couverte, avec un/des dispositifs tels que Charte éthique, code de conduite, et plus rarement, un système d'alerte et de remontée des cas de corruption. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la loi dite Sapin.

Le volet Social est relativement bien traité par tous les fournisseurs interrogés :

- Formation des collaborateurs : des objectifs sont fixés par les fournisseurs ;
- Santé Sécurité au Travail : la totalité des fournisseurs dispose d'une politique systématique d'usage d'équipements de protection individuels ;
- Qualité de vie au travail : des actions et engagements ont été relevés auprès de la grande majorité, même si un travail de formalisation permettrait de mieux structurer la démarche. Les actions portent généralement sur les bonnes postures, l'ergonomie des postes de travail, l'aménagement de zones de repos, l'équilibre émotionnel...

- La Diversité est une valeur qui se traduit par plusieurs engagements et actions, mais souvent sans être formalisés.
- Les pratiques liées à l'insertion des seniors et des personnes en situation de handicap sont à présent nombreuses.

En matière environnementale, de nombreuses actions sont mises en œuvre, notamment à travers la gestion des déchets (de bureaux ou de chantiers). À cela s'ajoutent des bilans des émissions de gaz à effet de serre ainsi que des actions en matière de réduction des consommations d'eau et d'énergie. Les Plans de prévention des risques sont encore peu déployés. Dans l'ensemble, les thématiques RSE sont bien couvertes et des progrès ont été enregistrés.

Les vérifications menées en 2021 ont permis à 8 fournisseurs sur 10 de voir leur note progresser, ce qui confirme l'intérêt de cet exercice de vérification ; 2 se sont maintenus.

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 au coordonnateur SPS existent également en Italie et en Allemagne. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (3.4.2.3).

3.4.2.3 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 en France durant l'année 2021 (et deux chantiers terminés fin 2020 non reportés en 2020). Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun accidents grave/décès au sein des entreprises intervenantes durant l'année 2021.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2021

(Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1 563 366
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	8
Nombre de jours d'arrêt de travail	108
Taux de fréquence des accidents	5,12
Taux de gravité	0,07

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 33 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (Statistiques de sinistralité 2019). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur six chantiers français livrés ou en cours en 2020 et 2021.

3.4.2.4 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

En 2020, une étude a été initiée visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. En effet, s'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que 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 :

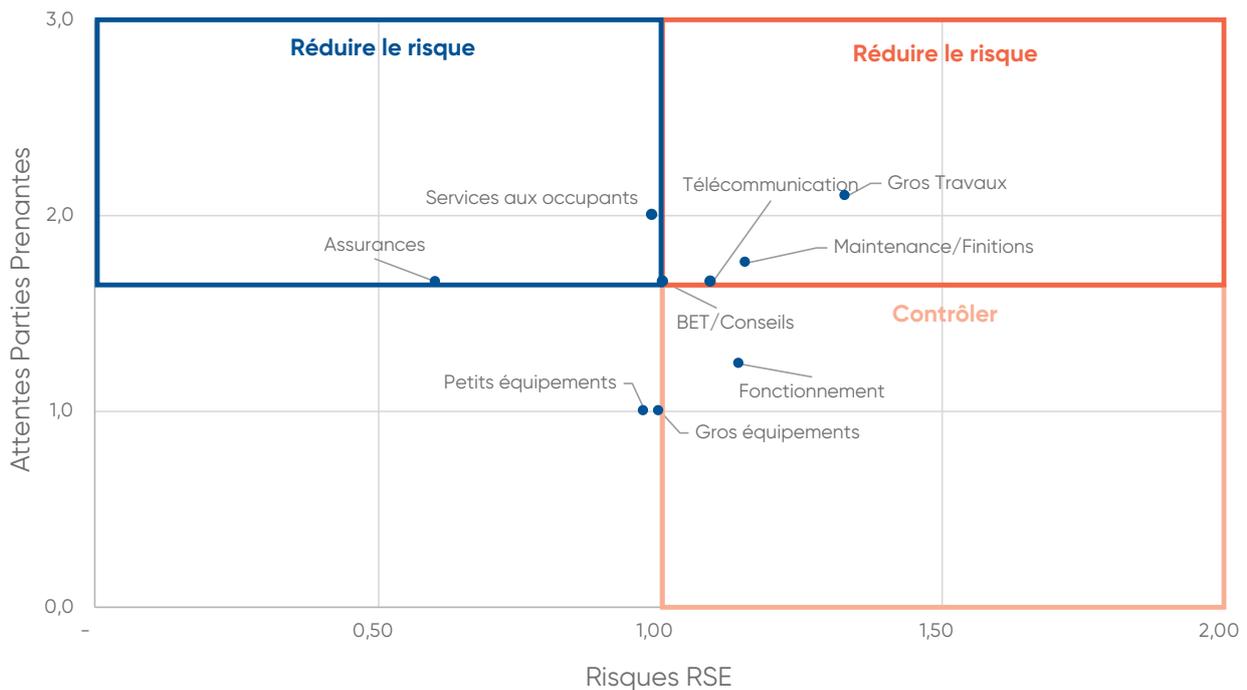
- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
 - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO2, 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 acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude 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 résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre-elles. Plus le point est en haut à droite, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.



Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes PP



3.4.3 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 (3.2.3.1). 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 (3.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (3.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

3.4.3.1 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Auprès de ses clients, 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 identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. 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 visent une labellisation en matière de bien-être ;
- toute demande clients est traitée sous 24h, la satisfaction étant régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération des équipes.

Pour atteindre 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 parties prenantes et notamment 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. Cette culture s'accompagne de convictions fortes en matière de Bureaux de demain, centralité, qualité et singularité. Les entreprises recherchent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leurs bailleurs. Leurs collaborateurs souhaitent en effet vivre des expériences inspirantes sur leurs lieux de travail, ce qui implique des espaces communs flexibles, réversibles et évolutifs. Plus généralement les espaces doivent donner envie aux collaborateurs de venir au bureau. Ces tendances étaient déjà existantes pré-Covid mais la crise sanitaire a clairement joué un rôle de catalyseur de ces tendances. Depuis plusieurs mois, une nouvelle attente en faveur d'une prise en compte plus forte de l'approche Développement Durable dans l'expérience des collaborateurs sur site a été constatée. Elle se traduit notamment par la mise en place d'initiatives relatives à la biodiversité, des engagements accrus en matière de trajectoire carbone et des initiatives sur sites (CARE Program, programme de mobilité douce, etc.). En proposant des espaces flexibles en ligne avec les nouveaux usages, une offre de services diversifiée, innovante et évolutive, Covivio porte aussi une attention toute particulière au bien-être des occupants. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients en s'appuyant sur un ancrage fort dans l'écosystème local. Covivio a en parallèle déployé l'application Witco (anciennement appelée MonBuilding) sur ses immeubles multi-locataires, afin de faciliter la déclinaison et l'accès aux services sur site. L'offre de Pro-Working

Wellio fait partie intégrante de cette démarche en proposant des services flexibles à la carte ; elle permet à Covivio de proposer des offres hybrides à ses clients en combinant les formats contractuels et serviciels. (3.3.1.1).

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une grande étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1300 utilisateurs finaux, afin de définir au mieux l'offre de services à décliner dans ses immeubles. En 2019, une enquête avait été également conduite auprès des 127 clients des 27 immeubles multi-locataires core de Bureaux situés en France, afin de mesurer spécifiquement la satisfaction concernant la disponibilité des équipes, la qualité des réponses et des interventions des prestataires, mais aussi l'utilisation de l'extranet. Les résultats avaient été très satisfaisants, avec 90% des répondants saluant la disponibilité des équipes Relations Clients. L'enquête avait été reconduite en 2020, avec un focus sur l'accompagnement des clients 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.

En 2021, une approche commune de mesure de la satisfaction clients a été structurée au niveau européen, avec 2 types de mesures :

- (1) des enquêtes Flash qui permettent, sur la base de questionnaires très courts, de mesurer au fil de l'eau le niveau de satisfaction des clients, notamment lors à l'occasion des entrées dans les lieux et de la préparation des comités annuels ;
- (2) des enquêtes annuelles complètes auprès des décideurs et des collaborateurs, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services ainsi que l'évolution de leurs attentes. Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière.

Les premiers résultats, enregistrés fin 2021, sont très encourageants, avec des niveaux de satisfaction supérieurs à 86% pour Covivio (entrée dans les lieux et vie sur site) et 96% pour Wellio (Vie sur site). Au-delà de ces mesures ponctuelles, les comités de partenariat et les rencontres annuelles avec les locataires dans le cadre du budget restent un moyen privilégié pour les équipes de comprendre les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités avec les locataires ont lieu au minimum deux fois par an en France et en Italie, pour l'ensemble des immeubles. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients de nos espaces Wellio. Cela représente une base de clientèle de plus de 300 clients en France, régulièrement rencontrés par nos gestionnaires Relations Clients et nos directeurs de Site Wellio.

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, notamment pour 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.

Pour la quatrième année consécutive, le magazine économique FOCUS-MONEY a analysé les pratiques des principales sociétés de logement en Allemagne. Dans une étude en ligne, réalisée en novembre/décembre 2021, 1 454 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec leur propriétaire au cours des 24 derniers mois. Covivio s'est ainsi placé parmi les sept premiers bailleurs de l'évaluation globale (dont quatre sociétés publiques) en obtenant la note globale "Très bien". Dans les six catégories examinées, un total de 32 caractéristiques ont été évaluées : "aide équitable aux locataires", "service équitable aux locataires", "coûts de location équitables", "propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables", "durabilité" et "service de logement équitable". Covivio a obtenu l'une des trois premières places pour 15 de ces 32 caractéristiques. L'accent a été mis en particulier sur les points forts que sont l'état et l'équipement des appartements, notamment en termes d'accessibilité, la facilité à contacter le service client Covivio et le caractère approprié des loyers. Ce trophée récompense la stratégie de Covivio axée sur l'orientation clients. Un questionnaire de satisfaction des locataires du parc résidentiel allemand a été lancé en 2021. Compte tenu du grand nombre de locataires, les résultats devraient être connus au premier trimestre 2022. 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.

3.4.3.2 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 utilisateurs. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a recours à des incubateurs afin de détecter les innovations développées par les startups dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, 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 3.3.2.3 ; Air Quality Challenge : 3.3.3.3), 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.

Ces leviers concourent à une plus grande proximité avec l'utilisateur final. Covivio a par exemple fait appel à la start-up

Facilioo pour digitaliser sa relation client sur son patrimoine résidentiel allemand. Facilioo 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. En outre, le Manifeste accompagnant la Raison d'être de Covivio fixe 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 les principaux immeubles, offre un accès centralisé à tous les services de l'immeuble et une meilleure circulation de l'information.

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun qui dynamise les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », lancé en 2015 par le ministère de la Culture. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant pour certains de leurs immeubles, soutenant ainsi la création artistique contemporaine. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du groupe afin de développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui feront l'art de demain et qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

De Marseille à Berlin, du street art à la conception d'une œuvre monumentale, ce sont déjà 13 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées. Par exemple, Julien Soone, pionnier du graffiti français, a réalisé pour Covivio une œuvre monumentale baptisée « Flower Tower » sur un mur de plus de 250 m² au cœur du dôme colossal de Silex² à Lyon, apportant une touche d'excentricité à l'ensemble, tout en s'intégrant parfaitement au projet architectural. Autre exemple, l'immense fresque murale, réalisée par l'artiste Lula Goce, dans l'emblématique quartier parisien de Montmartre, sur des hôtels Mercure et Ibis, est la deuxième de la série #GenerationEqualityMurals organisée par Street Art for Mankind (SAM) qui met l'accent sur les aspirations des jeunes et sur les liens intergénérationnels qui font avancer les femmes. Inaugurée en 2021 à l'occasion du lancement du Forum Génération Égalité, organisé par ONU Femmes et co-présidé par la France et le Mexique, la fresque murale incarne la vision du Forum Génération Égalité.

Un projet hors du commun pour la tour emblématique CB21 à la Défense

Dans le cadre de son engagement « 1 immeuble 1 œuvre » et avec la volonté de soutenir la jeune création avec des artistes émergent(els), Covivio a créé une collaboration unique avec l'École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs de Paris (ENSAD), dont la mission est la formation de haut niveau, artistique, scientifique et technique, d'artistes, de designers et de chercheurs.

En novembre 2021, Covivio a lancé un appel à candidature à destination des jeunes diplômés de l'école pour réaliser une œuvre d'art pérenne de 12 m de haut et 46 m de long, au sein même de la tour CB21. Cette œuvre y prend place sur le mur en béton accessible depuis le jardin La Pergola, visible depuis la Tour, l'Esplanade de La Défense et le Boulevard Circulaire. La carte blanche laissée à ces artistes en herbe a engendré des propositions d'une grande créativité, toutes très audacieuses. L'œuvre sera mise en place au printemps 2022.

3.4.3.3 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (3.3). « 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 m² 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. Compte tenu de la situation sanitaire exceptionnelle en 2020 et 2021, l'organisation des Comités Développement Durable a été rendue difficile mais les enjeux RSE ont bien sûr été évoqués dans le cadre des réunions régulières entre les équipes Relations Clients et les locataires, notamment à l'occasion de la mise en œuvre du décret tertiaire de juillet 2019.

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.

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/). 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 du logement.

Covivio Immobilien accompagne ses locataires pour réduire leurs consommations d'énergie

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie du Nord-Westphalie⁽¹⁾. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu apprendre à réduire leur consommation d'électricité à la maison, et ce au prix de peu d'efforts. En leur proposant le prêt d'un compteur électrique, les locataires ont ainsi pu évaluer leur propre consommation par rapport à des valeurs moyennes et interpréter correctement les informations énergétiques sur les nouveaux appareils. Covivio Immobilien possède actuellement 1 957 appartements à Oberhausen.

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.

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





Siège Covivio – Paris
© Covivio / DR



Un capital humain européen créateur de valeur

Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2021)	93
3.5.1 Compétences/Attractivité/Diversité	93
3.5.2 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année encore marquée par la crise sanitaire	101
3.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	104

3.5 Un capital humain européen créateur de valeur

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

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

Identifié comme risque RSE majeur à l’issue de la cartographie des risques réalisée en 2018, l’enjeu « Compétences / Attractivité / Diversité » couvre les différents aspects liés à l’importance pour la pérennité du modèle de Covivio de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d’égalité et d’inclusion fortes (3.5.1). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l’exemplarité des pratiques dans l’exercice des valeurs RSE viennent compléter cet enjeu dans la section 3.5.3.

Dans un contexte de crise sanitaire depuis 2020, Covivio a maintenu ses efforts tout au long de l’année 2021 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 au 3.5.2.

Le prolongement de la crise sanitaire 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.

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 au chapitre 3.5.2, 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 2021, Covivio emploie 1 032 personnes (972 en 2020) : 302 en France (301 en 2020), 99 en Italie (94 en 2020), 627 en Allemagne (574 en 2020), 3 collaborateurs au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 1 028 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : l’Allemagne, la France 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, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l’échelle du Groupe, font l’objet d’un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d’ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l’échelle européenne.

BAROMÈTRE ENGAGEMENT : UNE ENQUÊTE DE CLIMAT SOCIAL MENÉE À L’ÉCHELLE EUROPÉENNE

Covivio a mesuré, pour la 4^e fois en France et la 2^e fois en Europe, le niveau d’implication et d’engagement de ses équipes, au travers de son Baromètre réalisé par l’institut indépendant Kantar, selon le modèle HiPO (High Performance Organization). Des résultats qui, malgré le contexte de crise sanitaire et ses conséquences sur le rapport au travail, confortent les valeurs et la culture interne de Covivio, et révèlent un climat d’entreprise positif.

Covivio a initié cette démarche de baromètre dès 2015 en France, avant de l’étendre en 2019 à l’échelle européenne, en couvrant l’Allemagne et l’Italie. L’objectif est de donner la parole aux équipes, d’identifier les principaux atouts de la culture Covivio, ainsi que les points de progrès en termes de qualité de vie au travail et de fonctionnement.

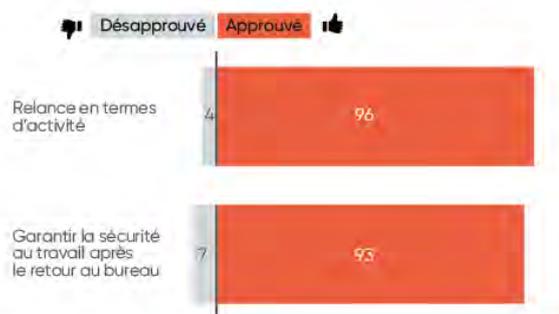
L’édition 2021 fait ressortir trois enseignements clés :

> La confiance des collaborateurs Covivio dans la gestion de la crise sanitaire. 93% des collaborateurs saluent les décisions prises pour surmonter la crise.

> La confiance pour une sécurité garantie lors du retour au bureau.

> Un niveau d’engagement global des équipes Covivio qui reste très supérieur au benchmark national Kantar, notamment sur les thématiques liées à la confiance dans le management, à l’adhésion à la stratégie du groupe ou encore à la possibilité de développer ses compétences. 79% des collaborateurs se déclarent fiers de travailler chez Covivio.

Confiance des collaborateurs en la capacité de l’entreprise à...



Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2021)

1 028

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

92,5%

DE SALARIÉS EN CDI

45

MOBILITÉS INTERNES

85,5%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

36

PARTICIPANTES
AU PROGRAMME EX-AEQUO

3,1%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

100

RECRUTEMENTS EN CDI

3.5.1 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 tout en maintenant une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Économique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

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

3.5.1.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en hausse par rapport à 2020 (+6,1%), avec au total 1 028 collaborateurs au 31 décembre 2021, contre 969 à fin 2020.

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, 22 embauches CDI (15 en 2020) ont été réalisées en 2021. La moitié des embauches concerne des fonctions financières, illustrant ainsi la dynamique de recrutement sur cette typologie de métiers tant au niveau groupe (comptabilité, trésorerie, contrôle financier, relations investisseurs et communication financière) qu'au niveau opérationnel au sein des directions métiers (contrôle de gestion, portfolio bureaux). Dans une logique de maintien du développement de l'activité coworking Wellio, une Coworking manager et une Responsable de site ont été recrutées en 2021. 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. C'est le cas 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 Technical Account Manager dédié à 80% au coworking.

En Allemagne, 68 embauches CDI ont été réalisées en 2021. Près d'un tiers des recrutements, incluant 13 créations de poste, vient appuyer la stratégie de développement résidentiel en Allemagne avec l'embauche de 23 nouveaux collaborateurs dont 6 Construction Managers et 5 Planning Coordinators. Covivio en Allemagne s'étant fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de CO₂, les Construction Managers et les Architectes ont été identifiés comme des ressources clés dans la stratégie de recrutement. En France, le développement résidentiel se poursuit également et a engendré la création d'un poste de Responsable de projets supplémentaire.

En Italie, 10 embauches CDI ont été réalisées, dont 7 créations de poste. Dans un contexte de nouvelles livraisons sur l'année 2021 (Symbiosis, Wellio Dante), 3 collaborateurs sont venus renforcer l'équipe en charge de la gestion des immeubles.

Partout en Europe, les fonctions « corporate », au service des directions opérationnelles, se sont aussi consolidées. L'évolution de la réglementation européenne a par exemple généré la création d'un poste de Chargé de Missions Compliance Europe, pourvu en 2021. L'IT est également au cœur de la construction d'une harmonisation des méthodes de travail à l'échelle européenne. La DSI Europe s'est ainsi dotée en Italie d'un IT Business Process Advisor.

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 été limitée début 2021 en raison de la pandémie. Covivio a néanmoins participé, en France, à 2 forums virtuels (ESTP, HEC) et a poursuivi son partenariat spécifique avec l'ESTP, permettant 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, et a recruté 4 collaborateurs de moins de 30 ans en 2021. En Allemagne, 15 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées, permettant de poursuivre de manière continue la rotation des générations au sein des équipes. Covivio a développé des partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam / Cottbus), IU (University in Essen) et était présent lors du forum organisé par Beuth University (Berlin).

Le Graduate Program européen lancé en 2020 s'est poursuivi en 2021, malgré la pandémie. Une nouvelle promotion intégrera Covivio en 2022. 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. À l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 15% des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 32 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. En France, 19 embauches en alternance ont été réalisées (12 en 2020). En Allemagne, 6 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2021 ont été embauchés en CDI ou en CDD. En Italie, trois étudiants en stage ont été recrutés, dont deux ont été embauchés à l'issue de leur stage.

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 2021, la DRH France s'est dotée d'un nouvel ATS (Applicant Tracking System) afin d'améliorer l'expérience candidat et permettre une gestion des recrutements efficace, collaborative et sécurisée. L'équipe Compliance a été impliquée dans la mise en place de ce nouvel outil afin de pouvoir détenir les informations personnelles des candidats dans le strict respect du RGPD. En 2021, la DRH Allemagne a mis l'accent sur la marque employeur en affichant des bannières publicitaires sur site et au sein des bureaux Covivio. Par ailleurs, une Responsable Recrutement et Développement RH a été recrutée début 2022 pour accompagner au mieux les équipes allemandes dans leurs recrutements.

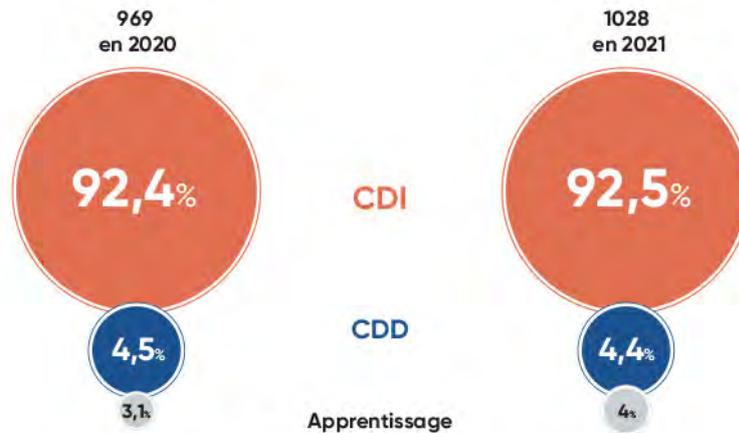
En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module e-learning « 120 minutes pour comprendre l'immobilier », un programme de parrainage appelé « Buddy Program », une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, et un rapport d'étonnement auprès des 2 membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général. Tout au long de leur parcours d'intégration, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier. 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, puis des points de suivi sont effectués régulièrement pendant les premiers mois.

En Allemagne, afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel sont régulièrement organisées. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du Groupe.

La politique de Marque Employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également, à l'échelle européenne, via l'animation des 2 promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la Marque Employeur de Covivio, ils représentent le Groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux, mais aussi dans les Forums organisés par les Écoles. Une 3^e vague d'ambassadeurs sera constituée au niveau européen en 2022.

3.5.1.2 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

Évolution du nombre de collaborateurs



En 2021, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (2% au 31 décembre). Les deux tiers des CDD correspondent à un surcroît d'activité lié à l'impact de la mise en place de SAP. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées (6,1% de l'effectif au 31/12/2021). La part des CDI continue ainsi de progresser (92,5% de l'effectif total à fin 2021), 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 reste également très faible (1% en 2021, tout comme en 2020).

Le turnover des départs CDI atteint les 8,8% (7% en 2020) en France. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 5,3%. En Italie, le turnover s'établit à 6,45%. En Allemagne, cet indicateur est en baisse, mais reste à un niveau plus élevé que dans les autres pays en raison d'une typologie de métiers différente, à 9,63% (11,49% en 2020). 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. En 2021, deux sessions dédiées aux thématiques rétention/attractivité ont été

organisées avec le Comité Exécutif, afin de répondre à cette problématique grandissante qui s'inscrit désormais dans la dynamique des objectifs 2020-2025.

Covivio poursuit sa politique d'emploi jeunes malgré les effets de la crise. Aux 32 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2021 se sont ajoutés, au fil de l'année, 12 stagiaires sous convention en France, ainsi que 64 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 2021 de la labellisation « Happy trainees » pour le périmètre France délivrée par l'organisme Choose my company, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis présents en 2020. Avec un taux de recommandation de 92,9% et une note globale de 4,3/5 (4,18/5 en 2020), Covivio a obtenu pour la troisième année consécutive la labellisation.

3.5.1.3 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 constituent des priorités stratégiques de développement des compétences.

3.5.1.3.1 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. Au niveau européen, le taux de formation a retrouvé en 2021 son niveau de 2019, avec 55% des collaborateurs ayant reçu au moins une formation (37% en 2020). Le budget consacré à la formation est en légère hausse : il passe de 1,4% de la masse salariale en 2020 à 1,8% en 2021. À l'échelle du groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Ainsi, plus de 1 salarié sur 10 a reçu une formation en anglais en 2021.

Covivio a pour objectif de former à minima un collaborateur sur deux en Europe chaque année.

En France, le taux de collaborateurs formés est en hausse par rapport à 2020 (+ 17 points), avec 85% de salariés ayant reçu une formation au cours de l'année 2021, en ligne avec l'objectif de 70% fixé en 2020. Chaque collaborateur français formé a bénéficié de 18,7 heures de formation en moyenne, soit une hausse de 1h par rapport à 2020.

4,1% de la masse salariale a été consacré à la formation en France en 2021.

En France, 256 collaborateurs (effectif moyen) ont reçu au moins une formation cette année, ciblant en priorité les aspects outils qui représentent 49% des actions de formation, du fait notamment du déploiement de SAP en France en juillet 2021. Dans un contexte de crise sanitaire persistant, Covivio a souhaité renforcer les formations santé-sécurité-QVT, qui représentent désormais 19% des formations en 2021 (+ 5 points par rapport à 2020). Par ailleurs, comme chaque année, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées pour accompagner les

collaborateurs concernés qui le souhaitent. Des conférences sur la Digital Fatigue et sur l'Alimentation ont aussi été organisées au mois d'avril 2021.

La DRH Italie a une nouvelle fois investi sur un plan de formation ambitieux en 2021, avec un nombre moyen d'heures de formation par salarié de 27,5 heures. Des formations linguistiques ont été proposées, à la fois en anglais mais également, pour la première fois, en français. Des formations sur-mesure ont été menées, notamment pour traiter de problématiques de sécurité (prévention des risques d'incendie, sécurité sur les chantiers). En 2021, 75% des collaborateurs italiens ont suivi une formation (59% en 2020). Le plan de formation italien s'est également doté d'une offre de coaching et 6 participants ont pu bénéficier d'un accompagnement personnalisé en 2021.

En Allemagne, 33% des heures de formation 2021 ont été dédiées à l'apprentissage ou au perfectionnement de l'anglais. 38% des collaborateurs ont suivi au moins une formation en 2021, avec une moyenne de 17 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 2021. Il se compose de plusieurs actions dont des sessions de cohésion d'équipe, des formations sécurité, et des formations de gestion du stress.

En France, 30% du catalogue de formation est consacré à des formations certifiantes. En 2021 un catalogue dédié à ces formations a été proposé, afin de permettre aux collaborateurs identifiés de développer leurs compétences soft, leur expertise métier et leur employabilité. En 2021, Covivio a contribué au financement de la formation des alternants à hauteur de plus de 390 000 euros (taxe d'apprentissage incluse).

4^e édition de la Training Week

Depuis 2013, Covivio s'appuie sur ses équipes et leur talent pédagogique pour sensibiliser et former les collaborateurs aux différents métiers du groupe et partager les priorités et indicateurs opérationnels. En 2019, la Training Week a maintenu son caractère digital et ludique initié en 2017, avec la création d'un business game à dimension européenne. En 2021, la nouvelle édition de la Training Week était dédiée à la communication, la créativité, la diversité et l'intelligence collective. Près de 110 collaborateurs français ont donc participé aux différents ateliers proposés avec, au programme, un atelier diversité et cuisine, des ateliers centrés sur le déploiement des compétences soft et un serious game. L'ensemble des activités a eu lieu dans le strict respect des gestes barrières ou à distance.

3.5.1.3.2 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. Afin d'accompagner au mieux l'évolution des compétences IT, un suivi de la People Review DSI menée en 2020 a été effectué en 2021 et un atelier de travail à visée européenne s'est tenu à Paris afin d'élargir la réflexion à la gestion des compétences IT au niveau groupe. Une People Review consacrée aux Jeunes Talents de 30 ans et moins s'est tenue en présence du Comité de Direction en septembre 2021. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du manager direct et du membre du Comité de Direction de rattachement.

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 2021, près de la totalité des salariés présents (99,6%) ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte

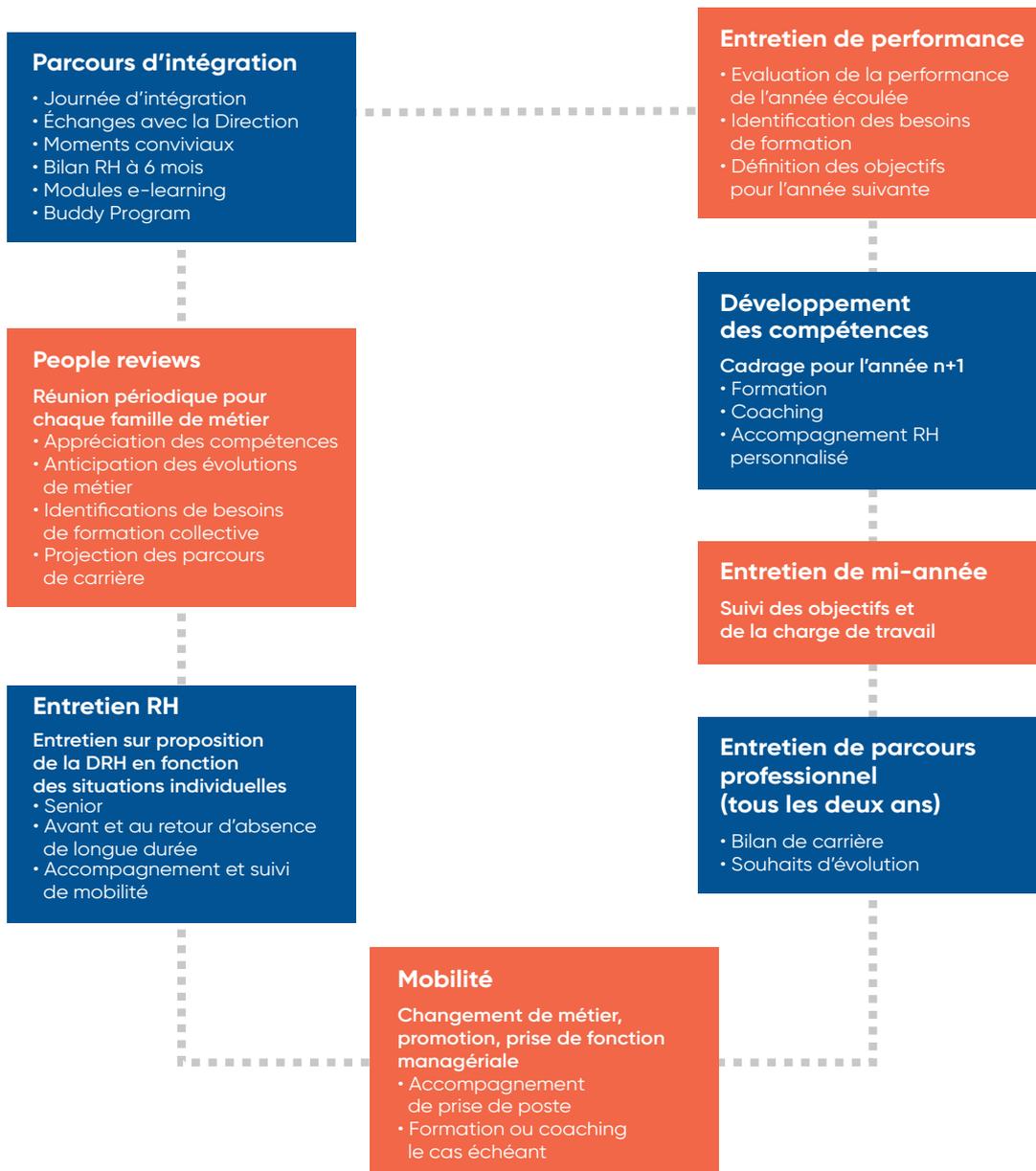
des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, 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. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2021, 94% des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (67% en 2021 versus 64,2% en 2020). À 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 2021, 17 mobilités (8 mobilités en 2020) ont été réalisées en France. Parmi ces mobilités sont recensées 8 promotions, dont 5 ont concerné des femmes. En Italie, 2 mobilités ont eu lieu. En Allemagne, 18 mobilités ont été recensées (21 en 2020), dont 3 promotions. Au niveau européen, le taux de mobilité atteint 4,4%.

LES MOMENTS ET DISPOSITIFS CLÉS DE LA GESTION DE CARRIÈRE



Vers une concertation européenne renforcée

En 2021, Covivio a mis l'accent sur le dialogue RH au niveau européen. Un séminaire européen impliquant les 3 comités de direction nationaux a été réalisé au 2^e semestre. Lors de ce séminaire, la problématique de l'attractivité des talents a fait l'objet d'une réflexion concertée sur la base des résultats d'une enquête dédiée adressée aux collaborateurs européens de 25 à 30 ans. Au travers de 16 questions, l'objectif était de mieux appréhender leurs ambitions professionnelles et leurs attentes vis-à-vis d'un employeur en général, et de Covivio en particulier. Près de 80% d'entre eux ont accepté de répondre au questionnaire. En 2022, un nouveau plan d'action RH en faveur de l'attractivité et du développement des talents sera déployé au sein des pays. Il vise principalement à favoriser l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle, à développer les échanges au niveau européen et à mettre en place des programmes de développement sur mesure pour les cibles prioritaires de rétention.

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 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.

3.5.1.4 Retenir les talents

3.5.1.4.1 Mesurer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs

Pour la deuxième fois en 2021, le Baromètre Engagement, enquête de climat social anonyme menée depuis 2015 auprès des collaborateurs français, a été étendu au niveau européen. Pilotée par Kantar, l'étude permet une comparaison avec les benchmarks nationaux des entreprises privées.

Avec un taux de participation global de 79%, cette 2^e édition au niveau européen a permis de mettre en lumière de très bons résultats. La gestion de la crise a fait l'unanimité : 93% des équipes pensent que Covivio a pris les bonnes décisions pour surmonter la crise et 94% estiment avoir été bien informées sur la situation du groupe pendant cette période. La fierté et l'engagement des équipes se trouvent confortés : 83% des collaborateurs sont satisfaits de leur emploi (+10 points par rapport au benchmark Kantar) et 79% sont fiers de travailler pour Covivio et en parlent volontiers autour d'eux. Par ailleurs, la confiance envers la stratégie et le management reste forte puisque 81% des salariés témoignent leur confiance au management.

Sur l'indice HiPo synthétique, les scores sont de 71 en France (soit 3 points au-dessus du benchmark national), 84 en Italie (17 points au-dessus du benchmark national) et 67 en Allemagne (en retrait de 2 points sous le benchmark mais en progrès de 5 points par rapport au 1^{er} baromètre).

Le Baromètre Engagement sera reconduit tous les deux ans, et ses résultats sont intégrés dans les critères d'évaluation des dirigeants de Covivio.

3.5.1.4.2 Rémunérer les performances

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, le programme de rémunération du groupe tend vers le meilleur équilibre possible et prend en compte à la fois les performances individuelle et collective, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, et l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif.

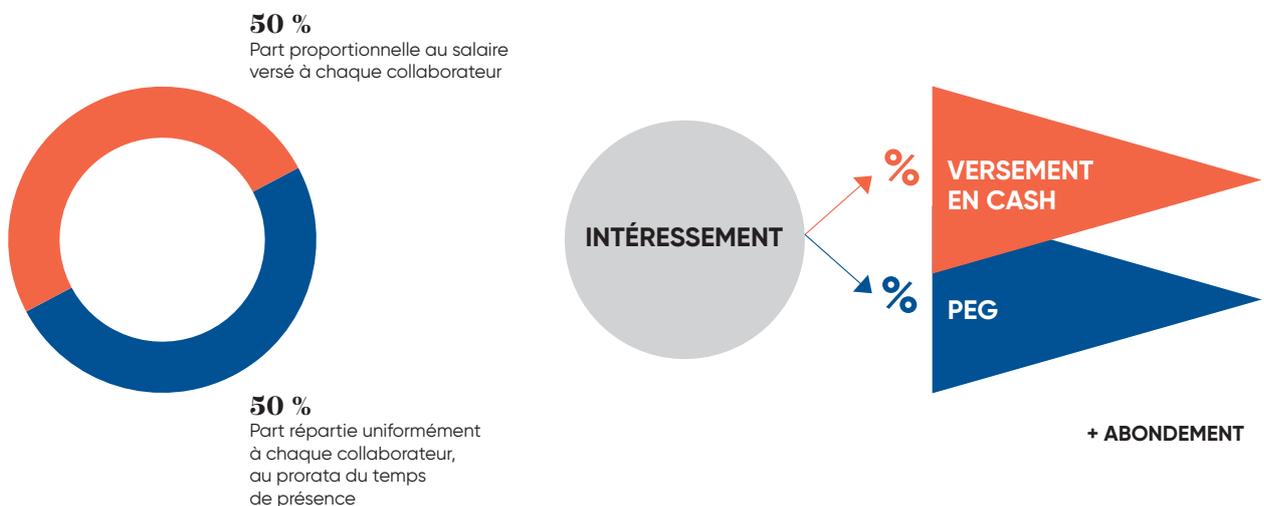
En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de 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 85% des effectifs en 2021.

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 2021, 73,5% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2021, 93% de l'effectif étaient couverts par l'un de ces deux accords collectifs (seuls six managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

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 2020, un intéressement moyen représentant 8,42% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2021. 91% de ces bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe, et 83% 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 2021, au niveau européen, 50,6% (vs 87% en 2020) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

Répartition de l'intéressement



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

Covivio s'engage à combattre toutes les formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses, les activités syndicales.

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. Neuf membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2021. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes mis en place en France en 2021 est de 91/100. 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 Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité entre les hommes et les femmes.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 57% de femmes au 31 décembre 2021. Les femmes sont plus nombreuses au sein de la population managériale : 53% des managers sont des femmes au 31 décembre 2021, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 50%. En Allemagne, les hommes et les femmes représentent respectivement 53% et 47% des salariés. En Italie, l'effectif est à 50,5% masculin, et les femmes représentent 41,7% des managers.

La part de femmes managers progresse (44% des managers du Groupe sont des femmes), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+21 points).

Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes.

Le Programme Ex-Aequo a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio anime, depuis 2017, le programme Ex-Aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme, au travers de sondages et de réunions internes d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 36 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés au rôle de mentor. Cette formation a été dispensée par Gloria, partenaire de nos problématiques égalité homme-femme.

Les mentees sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes supplémentaires. En Allemagne, où le nombre de mentees est important, des réunions sont organisées régulièrement dans une logique de récolte de feedback et d'amélioration du programme.

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 2021, Covivio emploie en France 1,3%, et en Italie et en Allemagne 4% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées, pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.).

En 2021, Covivio lance sa première mission handicap.

Un plan d'action Handicap 2021 a été conçu à la suite de l'intervention d'un cabinet externe fin 2020 et 2 référentes Handicap ont été nommées. Tout au long de l'année, plusieurs actions ont été mises en place afin de favoriser l'emploi des travailleurs handicapés et de sensibiliser davantage les collaborateurs aux différentes formes de handicap.

Des articles mensuels permettant de mettre en lumière différents types de handicap ont été publiés sur la Digital Workplace (intranet) et un Lab' Mission Handicap regroupant une dizaine de collaborateurs s'est formé afin de coconstruire un plan d'actions et relayer les actions de la mission handicap au sein des équipes. Lors de la SEEPH (Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées), 2 travailleurs handicapés ont participé au DuoDay et ont été intégrés aux équipes le temps d'une journée. Des ateliers ont par ailleurs été organisés à Paris et Metz mettant en avant la déficience visuelle. Un quiz a été lancé avec à la clé des paniers gourmands réalisés par des ESAT.

Une réflexion est en cours pour favoriser les achats auprès du Secteur adapté et protégé. L'objectif en 2022 est de signer une convention Agefiph inscrivant encore davantage la politique handicap de Covivio dans le temps.



En 2021, 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 lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées. En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété avant l'accouchement d'un congé pathologique de 14 jours. Depuis juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours et Covivio maintient à 100% le salaire des hommes concernés pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux 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 55e 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 2021, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 34% 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. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2021, soit près de 16% 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 leur permet désormais d'anticiper leur départ en retraite.

3.5.2 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année encore marquée par la crise sanitaire

3.5.2.1 Covid-19 : une politique RH combinant santé des collaborateurs et continuité de l'activité

La priorité absolue de Covivio en 2021 a été, tout comme en 2020, 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 2021 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2022 en France, en Allemagne, ou en Italie.

Afin d'assurer la sécurité sanitaire des collaborateurs au bureau, les protocoles sanitaires mis en place en 2020 ont été maintenus et adaptés en 2021 en France, en Allemagne, et en Italie : mise en place du 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, jauges d'occupation par service, restriction des déplacements nationaux et internationaux, transmission d'un guide de bonnes pratiques afin de faire respecter au mieux les distances physiques, ou encore mise à disposition de tests antigéniques. En Allemagne, une campagne de vaccination contre la grippe et 2 campagnes de vaccination contre la Covid-19 ont été conduites et les salariés non vaccinés ou qui ne présentaient pas de test négatif se sont vu refuser l'accès aux bâtiments.

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 l'évolution de la situation sanitaire. 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, 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. En France, le Covid a été systématiquement inscrit à l'ordre du jour des 4 commissions CSSCT et des 9 CSE ordinaires. En Allemagne, plusieurs réunions ont été organisées avec les partenaires sociaux en 2021. En Italie, les représentants du personnel faisaient partie du Comité de Sécurité qui s'est réuni quotidiennement au début de l'épidémie en 2020 et dont la fréquence a suivi l'évolution de la situation sanitaire.

Le maintien du lien social s'est aussi exprimé à travers différentes actions, telles que les communications portées par la Direction Générale lors de « Covivio Talk » ou l'attention particulière portée aux collaborateurs les plus isolés. Covivio a permis à certains collaborateurs isolés de venir plus régulièrement au bureau s'ils en ressentaient le besoin.

Actions de Covivio pendant la crise sanitaire

Actions de Covivio pendant la crise sanitaire



3.5.2.2 Les mesures protectrices en matière de 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 depuis 2020 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⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le groupe des "secouristes" déjà formés.

Plus généralement, la CSSCT⁽²⁾ 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 0,7% en France, 1,7% en Allemagne et 0% en Italie. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,2% en France, 3,8% en Allemagne, et 1% 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%.

3.5.2.3 S'engager pour le bien-être des collaborateurs

L'année 2021 a été une nouvelle fois marquée par la crise sanitaire et la santé-sécurité des collaborateurs a été une préoccupation constante (3.5.2). 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 de la CSSCT, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie 4 fois en 2021) ;
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés ;
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

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

Depuis 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. Un nouvel accord a logiquement été signé en 2021 afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler 2 jours par semaine, 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 un délai de prévenance de 2 jours ouvrés). Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de 6 mois d'ancienneté. En 2021, 73% de collaborateurs éligibles ont signé un avenant leur permettant d'effectuer du télétravail (hors période de télétravail imposée par la situation sanitaire).

En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine, hors télétravail exceptionnel mis en place pour répondre aux enjeux sanitaires. 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) est accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.). Un casque au choix a été 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.

Par ailleurs, 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. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50% par Covivio.

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

(2) Commission santé, sécurité et conditions de travail

Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place.

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

En matière de bien-être au travail, le Baromètre Engagement indique des scores positifs dans les trois pays, qu'il s'agisse des conditions matérielles de travail, de l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle, du niveau de stress ou de la possibilité pour chacun de développer ses compétences.



Soucieuse d'accompagner les collaborateurs dans leur équilibre vie professionnelle/vie personnelle, la DRH France a mis en place 2 nouveaux dispositifs en janvier 2022 :

- un dispositif de réservation de berceaux en crèche inter-entreprises sur l'ensemble du territoire national, en s'associant aux Petits Chaperons Rouges. 3 rythmes d'accueil sont possibles : régulier (hebdomadaire), occasionnel (par exemple lors des vacances scolaires) ou d'urgence.
- une aide personnalisée afin de soutenir les salariés aidants familiaux dans leurs démarches administratives, via un partenaire « Prev & Care », expert des services à la personne depuis 15 ans. Le salarié est assisté dans toutes ses démarches par un Care Manager, par exemple pour l'organisation de soins à domicile ou la constitution d'un dossier d'aide financière. Ce service à distance est disponible 6 jours sur 7 de 9h à 19h.

3.5.2.4 L'apport du digital

Covivio poursuit sa transformation digitale structurée par une feuille de route 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 une nouvelle fois largement plébiscitées tout au long des périodes de télétravail continu en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique Smart Working basée sur la technologie et l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

En 2021, deux Covivio Talk ont été organisés, permettant à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs, en plus de la newsletter européenne bimensuelle diffusée à 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 deuxième année consécutive, signé leur courrier d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique.

Le digital permet également de mettre à disposition des collaborateurs des outils afin de prévenir les risques psycho-sociaux et privilégier les pauses bien-être. L'application MyMentalEnergy Pro, en service depuis 2018, propose des vidéos et conseils pour mieux gérer son stress. Une formation sur le droit à la déconnexion et un chatbot intitulé « Chatbot Yogist », permettant de réaliser des séances de yoga sur chaise, sont à disposition des collaborateurs.

Un coaching digitalisé accessible à tous

Covivio participe à la démocratisation du coaching et propose à tous les collaborateurs français et italiens 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 4 collaborateurs français et 6 collaborateurs italiens en 2021.

3.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (3.5.1), les sujets traités en 3.5.2. et 3.5.3 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.

3.5.3.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale.

En France, la négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2021 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). 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 1er janvier 2020 et intègre, en plus des missions de l'ancien Comité d'Entreprise, les missions des « Délégués du personnel » et du CHSCT, 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 2021, lors des neuf réunions du Comité Social et Économique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les mesures sanitaires liées à la pandémie comme évoquées en 3.5.3.1 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) et environnementaux.

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 2021, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites dans ce cadre, notamment l'attribution collective d'actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par ailleurs décidé en 2021 que le 31 décembre ne serait pas travaillé et qu'il serait versé une prime de pouvoir d'achat, en février 2022.

Parallèlement, un avenant à l'accord sur le télétravail a été conclu afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler 2 jours par semaine (3.5.2.3).

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 2021, 4 accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord concernant l'implémentation du nouvel outil de formation LMS 365, un accord concernant la mise en place d'un outil de décompte du temps de présence, 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, et enfin un accord sur la mise en place d'un outil de gestion de flotte. En Allemagne, une négociation collective sur le salaire (24% du périmètre) a été conclue en 2021.

3.5.3.2 Être exemplaire dans l'exercice des valeurs RSE

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

3.5.2.3.1 Un bilan gaz à effet de serre européen

Ralentissement de l'activité dans les immeubles en raison de la situation sanitaire, télétravail, déplacements réduits, la crise sanitaire internationale a eu 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. Un nouveau mode de calcul intégrant les nouvelles pratiques de travail accélérées du fait de la crise sanitaire (télétravail, réunions à distance) est en cours de définition pour rendre compte de ces évolutions.

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 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (372 teqCO₂/an)
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseaux de chaleur : pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité (308 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaud (197 teqCO₂/an)
- scope 3 – autres émissions indirectes notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (435 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 324 teqCO₂/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.

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 des immeubles.

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 passe 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.

3.5.2.3.2 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 l'immeuble du 30 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/animations
- 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 ; bouteilles en verre des petits déjeuner consignées.
- distribution de gourdes en plastique recyclé
- 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement) et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales. ePresse mise en place via QRCode dans les espaces communs.

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).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation au tri sélectif et au gâchis 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 relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

3.5.2.3.3 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 portant sur la RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou sur l'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 des années 2020 et 2021, ces Covivio Meetings ont eu lieu essentiellement en visioconférence.

La semaine du développement durable 2021 se tiendra début 2022, et se réalisera sous forme de challenge intra-entreprise européen sur les éco-gestes, sur le même modèle que le challenge QVT de juin 2022.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment lors 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. 40 kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2021 (24 kg fin 2020) à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la quatrième année consécutive ;
- collecte alimentaire à Paris au profit des Restos du Cœur ;
- collecte de peluches et de pièces jaunes ;
- Plantation 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) ; des arbres ont également été plantés à l'occasion du challenge QVT de Juin 2021 (3.4.1.3.3) ;
- 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. En 2021/2022, une semaine a été dédiée au handicap à l'occasion de la SEEPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), et un challenge Eco-gestes se tiendra dans ce même cadre en mars 2022 ;
- Une cyber clean Up Week a été organisée fin 2021, sous la forme d'un challenge européen de nettoyage des boîtes mails à l'appui d'une action de sensibilisation aux enjeux liés au digital ;
- Partenariat avec Bilum, entreprise qui donne une seconde vie aux matières, dans le cadre de la récupération de bâches publicitaires du projet Silex². 140 trousseaux 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, 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) ;
- Différentes actions de sensibilisation via la newsletter hebdomadaire des Welcome Managers autour de l'écologie (semaine du recyclage, Journée de la Terre, journée sans paille, etc.) ;

Semaine de l'Emploi des Travailleurs en situation de handicap (voir encadré en 3.5.1.5) ;

3.5.2.3.4 Des solutions IT exemplaires

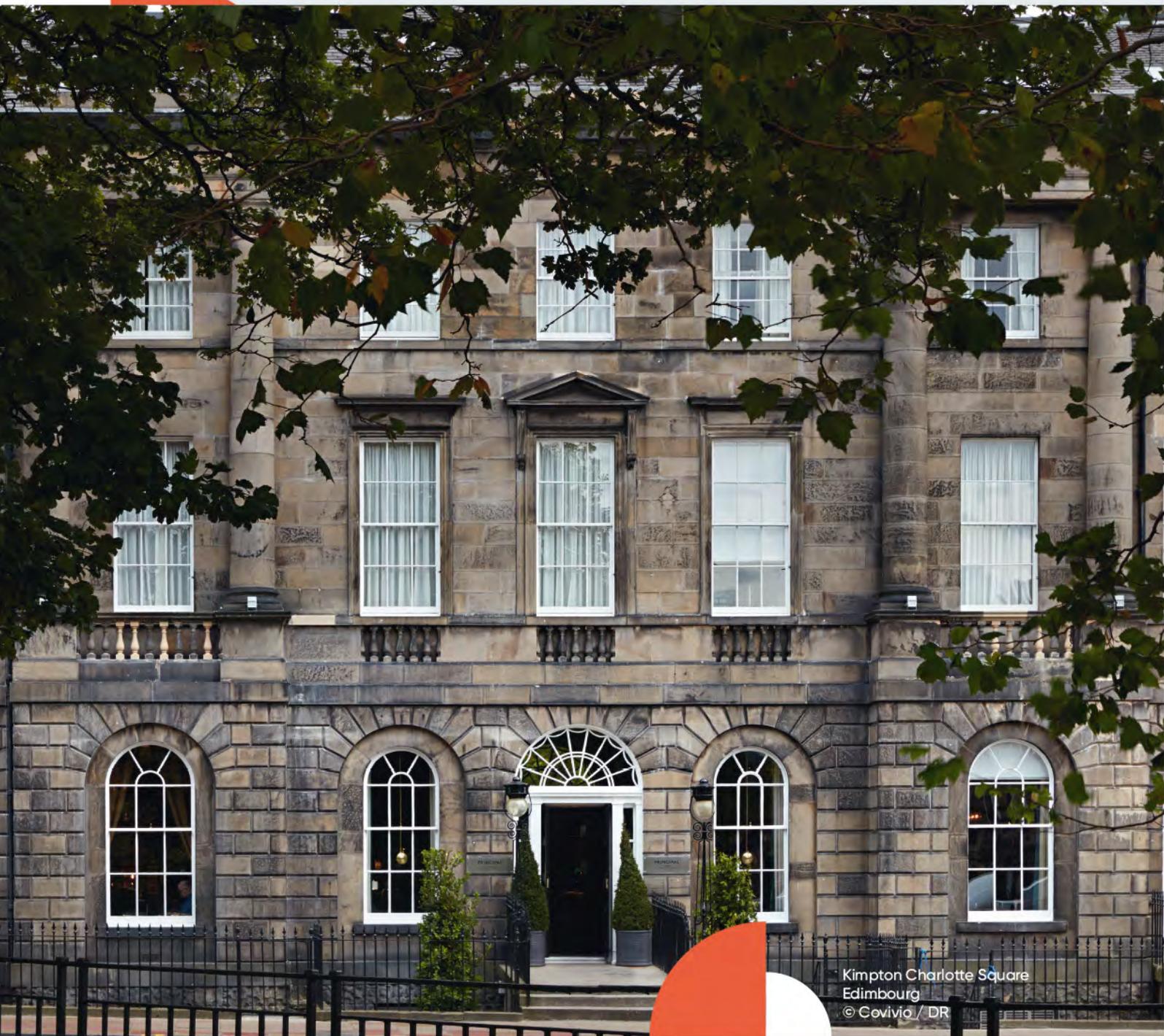
Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement des équipes de ses trois pays d'implantation. 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 (3.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (3.6.3.1).

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 de repérer ce genre d'attaques et, *in fine*, de les éviter.





Kimpton Charlotte Square
Edimbourg
© Covivio / DR

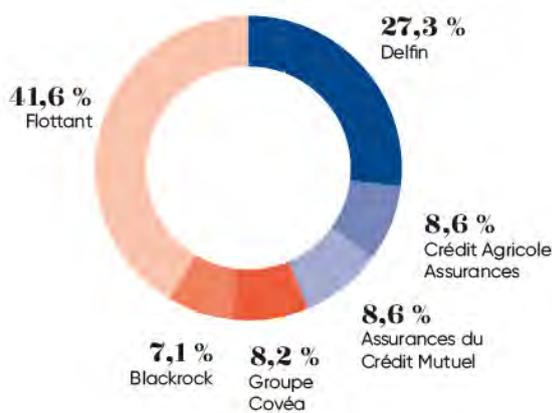
Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2021)	111
3.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	111
3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	116
3.6.3 Protection des données <i>corporate / smart building</i>	120

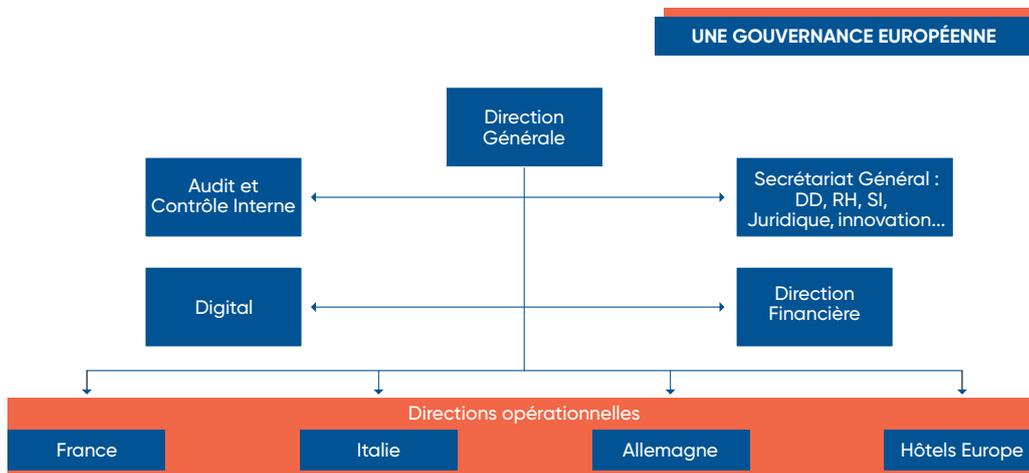
3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, est l'un des leaders sur chacun des marchés sur lesquels il opère, qu'il s'agisse des bureaux en France, en Allemagne et en Italie, de l'hôtellerie à travers l'Europe, ou encore du résidentiel en Allemagne. La gouvernance de Covivio s'est adaptée afin d'être en mesure de répondre efficacement aux enjeux de son *business model* multiproduits et multi-pays. 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 bénéficier d'une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée. Ainsi la direction exécutive et non-exécutive de Covivio évolue en permanence et s'adapte à l'évolution tant de l'entreprise et de ses filiales que celle de l'environnement dans lequel elles évoluent. La gouvernance de Covivio est présentée synthétiquement dans les schémas ci-après.

Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



Ce chapitre 3.6 s'intéresse à l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi qu'aux principales exigences qu'elle s'impose, en particulier 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.

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2021)

15

ADMINISTRATEURS

60%

D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

40%

DE FEMMES

UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

0

CONTROVERSE

1

COMITÉ RSE

0

SOUTIEN À DES PARTIS
POLITIQUES

FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

1

CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

100%

DES COLLABORATEURS FORMÉS
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

0

CONDAMNATION POUR
ACTE DE CORRUPTION

PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

1

ASSURANCE CYBER
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

3

DATA PROTECTION
OFFICERS EN EUROPE

1

CODE INTERNE
RGPD EUROPÉEN

3.6.1 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, sociétaux 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.

3.6.1.1 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 chapitre 5 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 actionnariat, 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 a fait évoluer en 2021 son règlement intérieur, afin de définir les modalités de fonctionnement et les missions confiées au Comité RSE, institué le 21 juillet 2021. Le Conseil s'attache par ailleurs régulièrement à adapter ce règlement intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef, dont les dispositions ont été à nouveau actualisées en 2021.

3.6.1.2 La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

3.6.1.2.1 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 que le Conseil entend enrichir en 2022 avec une nouvelle administratrice indépendante allemande, dont la nomination sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Les séminaires stratégiques du Conseil d'administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, à Berlin, Milan, Londres puis Bordeaux, ont permis par ailleurs aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés.

Il est rappelé que deux membres représentant le Comité Social et Economique 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 21 avril 2022 des résolutions relatives aux renouvellements des mandats d'Administrateurs de Romolo Bardin et de la société ACM Vie, représentée au Conseil par Stéphanie de Kerdrel, ainsi que du mandat d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne, et de la

nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'administratrice indépendante en remplacement de Sigrid Duhamel, qui, à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel :

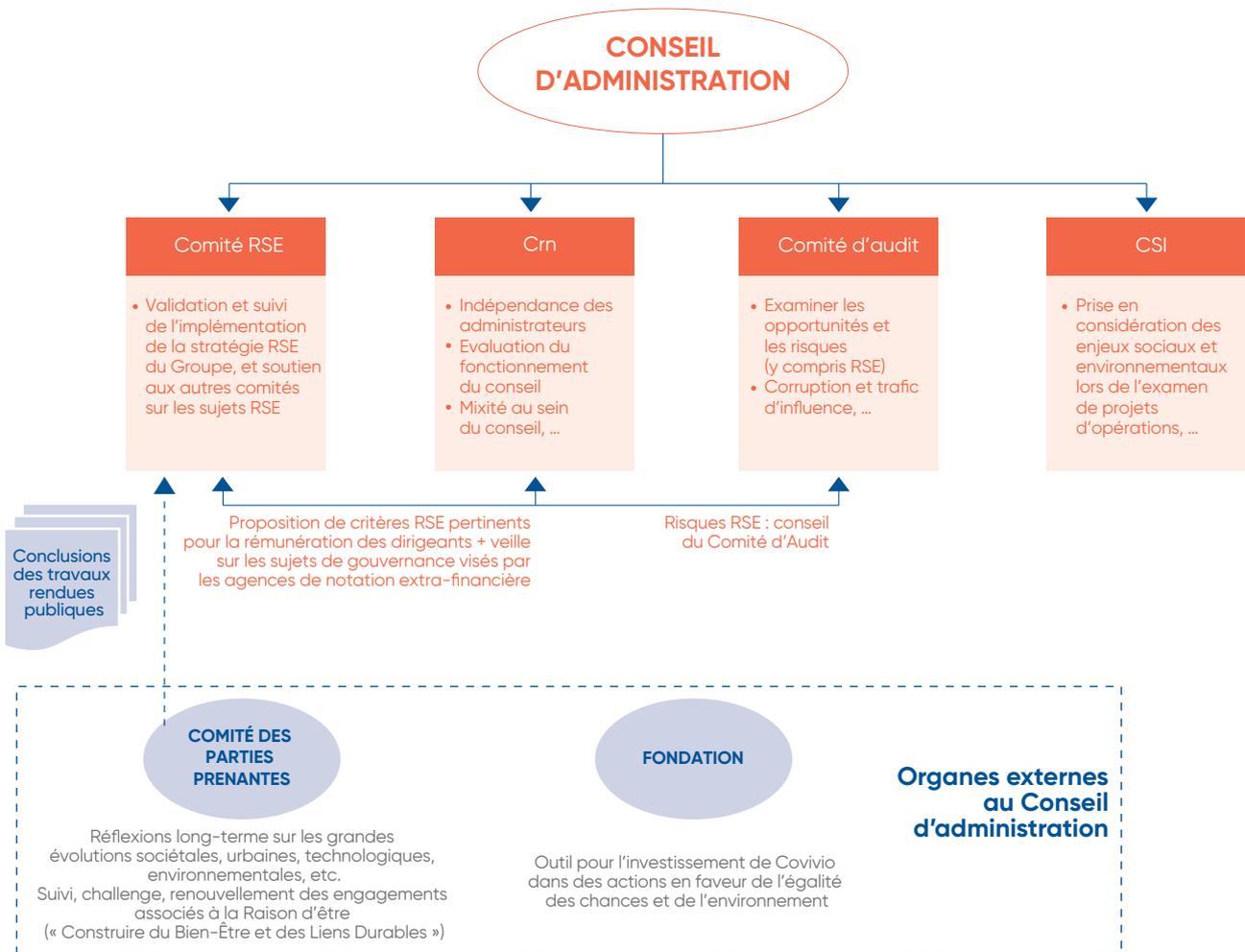
- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique ;
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 60% (Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie) ;
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 40% (Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie).

3.6.1.2.2 Evolution des comités spécialisés du Conseil d'Administration

A la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration, qui sous l'impulsion de la Loi Pacte, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé, le 21 juillet 2021, de créer un nouveau Comité afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance, et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

Composé majoritairement de membres indépendants, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du Groupe et suivre son implémentation, en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants, ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

Implication du Conseil d'Administration et de ses Comités



Le Conseil s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein.

Quatre 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 2021, sont présentés au paragraphe 5.3.2.1. du présent document.

3.6.1.2.3 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 2021 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre certaines pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs. Le détail des avancées est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du document d'enregistrement universel.
- 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 document d'enregistrement universel et s'applique *mutatis mutandis* aux réunions des autres comités institués par le Conseil.
- 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. En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.
- 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.

3.6.1.2.4 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 au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société

en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.

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 oeuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique RSE 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), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2021, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2022.

3.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois à Paris ou dans une des métropoles où la société est présente, à une quarantaine de reprises en 2021, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant la politique de rotation des actifs, le suivi des filiales et participations, la politique financière, etc. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

A la clôture de l'exercice 2021, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 6.3.1.4. du document d'enregistrement universel, 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 oeuvre 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, du Directeur général délégué et des membres du Comité exécutif, des objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone de Covivio ; la féminisation des équipes ; l'attraction et le développement des talents. 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.

3.6.1.4 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 actionnaire(s) 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 de l'Assemblée Générale 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 de réunion au Bulletin des annonces légales obligatoires (Balo).

3.6.1.4.1 Compte rendu de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021

Dans le contexte d'épidémie de Covid-19, cette Assemblée Générale s'est tenue pour la seconde année consécutive à huis clos (sans que les actionnaires et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle) au siège de la direction administrative, conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 (telle que prorogée et modifiée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 et prorogée par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021) portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid-19.

Les actionnaires se sont vu offrir la faculté d'adresser leurs questions (posées traditionnellement lors des débats en séance) par courrier électronique jusqu'au 16 avril 2021 (à 15 heures) en complément des questions écrites qui pouvaient être envoyées au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, par dérogation au premier alinéa de l'article R. 225-84 du Code de commerce en application de l'article 8-2 II 1° du décret n° 2020-1614 du 18 décembre 2020. Par ailleurs, compte tenu de l'impossibilité technique de mettre en place un système de conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant une identification des actionnaires, et afin de maintenir le dialogue actionnarial auquel Covivio est particulièrement attaché, la société a organisé une séance de questions-réponses au cours de l'Assemblée Générale, permettant aux actionnaires de poser des questions par écrit sur le webcast de diffusion dès l'ouverture de la séance. L'Assemblée Générale a été l'occasion de rendre compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE développée par Covivio et de leur avancement sur l'exercice 2020. Saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financières, les grands axes stratégiques de la politique RSE de Covivio 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 et des instances dirigeantes,
- les relations avec les parties prenantes, avec notamment la création, en lien avec la Raison d'être exprimée par la société, d'un Comité des Parties Prenantes, et de la fondation Covivio, qui agit en faveur de l'égalité des chances et de la protection de l'environnement,
- une gouvernance éthique et transparente.

L'assemblée Générale a également été l'occasion de répondre aux questions posées en séance par les actionnaires sur le webcast. Celles-ci ont porté sur les perspectives de reprise des performances hôtelières, l'avenir du marché des bureaux avec l'arrivée des nouvelles pratiques liées au télétravail et le besoin des entreprises de réduire leurs coûts, l'avancée de la constitution du Comité des Parties Prenantes et le suivi de ses travaux, ainsi que sur l'incidence au niveau de Covivio de la fin des mesures de plafonnement des loyers résidentiels à Berlin.

Statistiques Assemblée générale

	Assemblée générale mixte du 20 avril 2021		Variation 2020/2021	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	1 887	1 895	+45,15%	+45,43%
Nombre de voix exprimées	75 859 524	75 857 901	+12,50%	+12,50%
Taux de participation	80,42%	80,42%	+2,86 points	+2,86 points
Taux d'approbation des résolutions	98,57%	99,19%	+0,72 point	-0,16 point

3.6.1.4.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2021, 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 5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions (say on pay ex ante), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle qui leur ont été versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de ce même exercice, dans le

cadre des 9^e, 10^e, 11^e, 12^e et 13^e 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 ont été respectivement de 98,17% et 97,81%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

Mandataires sociaux	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration	99,92%		99,98%
Christophe Kullmann, Directeur Général	96,41%		96,39%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	96,41%	99,44%	96,61%
Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué			
Administrateurs	99,95%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre de ce même exercice, seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 21 avril 2022 dans le cadre de l'approbation des 9^e à 13^e résolutions (say on pay ex post).

3.6.1.5 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 ainsi 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'IEIF (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.

3.6.1.5.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 10 000 actionnaires individuels diffusée sur son site internet. Covivio met aussi à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

3.6.1.5.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2021

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 2021, avec l'attribution de 2 trophées pour la qualité du reporting extra-financier et de son reporting financier.

3.6.2 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 constitue un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude / corruption / éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, tenant lieu de Code de Conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite « Sapin II », a été mise à jour en 2018 ; elle 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 à la rubrique Publications et sur le site du Global Compact : <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>.

3.6.2.1 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, 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). En 2021, un collaborateur a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Des collaborateurs sensibilisés et formés

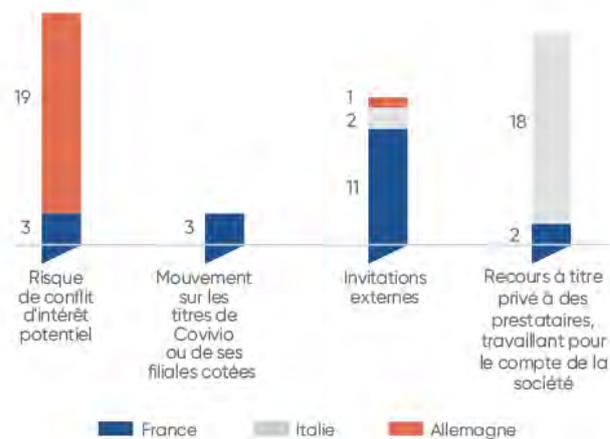
La direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées "Matinales du Process", portent notamment sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement 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

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.

En 2021, 64 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 408 déclarations de cadeaux reçus dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150 € (40 en France, 111 en Italie, 257 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe. Les sollicitations au déontologue pour risques de conflit d'intérêt en Allemagne sont exclusivement liés à l'acquisition ou la location de logements détenus par Covivio.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2021



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 diligence* de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e 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.

3.6.2.2.1 Maîtrise des risques de fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnement (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 collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

3.6.2.2.2 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.

1) 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.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un 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.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la Loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle 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'informations au paragraphe 3.6.2.1 du présent Document.

6) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la Loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail...

Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via le site internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (3.4.2.1) mise en place en France. Une adresse email spécifique a été créée dans chaque pays (en France : alerte@covivio.fr).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

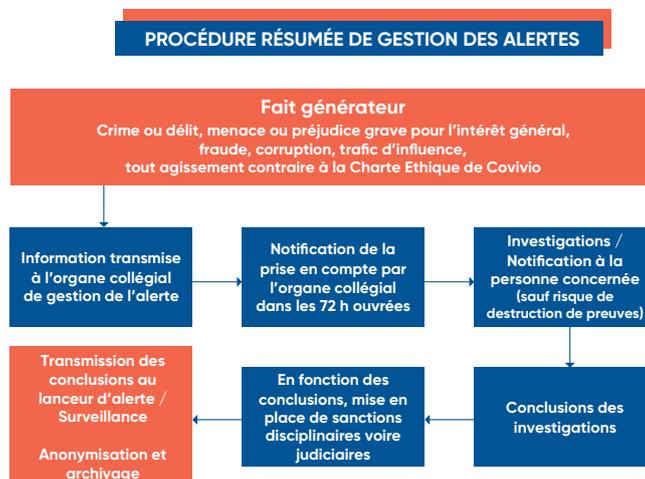
- via le maintien de la confidentialité de son identité (ainsi que de celle de la personne concernée par l'alerte) et des faits signalés durant la phase de l'instruction de l'alerte
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte 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 2021, aucune alerte n'a été été enregistrée.

Procédure résumée de gestion des alertes



7) Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 2.4.2.1.4 et 3.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption (cf. paragraphe 2.4.2.4.1) dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

3.6.2.3 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 afin de contrôler le bon respect des procédures internes en la matière.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

3.6.2.4 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 ».

3.6.2.5 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 et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance...), auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès de l'initiative act4nature, du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.6.2.6 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 État 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.

3.6.3 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. 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.

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 (2.3.2.2.2).

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

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.

3.6.3.1 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 Transformation & IT Officer (Laurie Goudallier) et le Directeur des Systèmes d'Informations (Claude Sauvaigo), en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, 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.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021 puis l'Italie et l'Allemagne à horizon 2023. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10% de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de *move to cloud* des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe a été mené. Il permet plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers et améliore nettement la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

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 Witco pour développer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (2.4.3). 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.

3.6.3.2 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.

Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques,

Dès 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 mis en place

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) 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 est devenu 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. Très régulièrement, Covivio sensibilise ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements. Cette sensibilisation collaborateurs est un des nombreux indicateurs suivis mensuellement en comité des risques.

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. De surcroît, Covivio mettra en place en 2022 un SOC (Security Operation Center) en partenariat avec un acteur reconnu de la place.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Protection et de Détection de sa sécurité SI et la 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 avec respect du principe des moindres privilèges, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

Aligner les pratiques au sein du Groupe

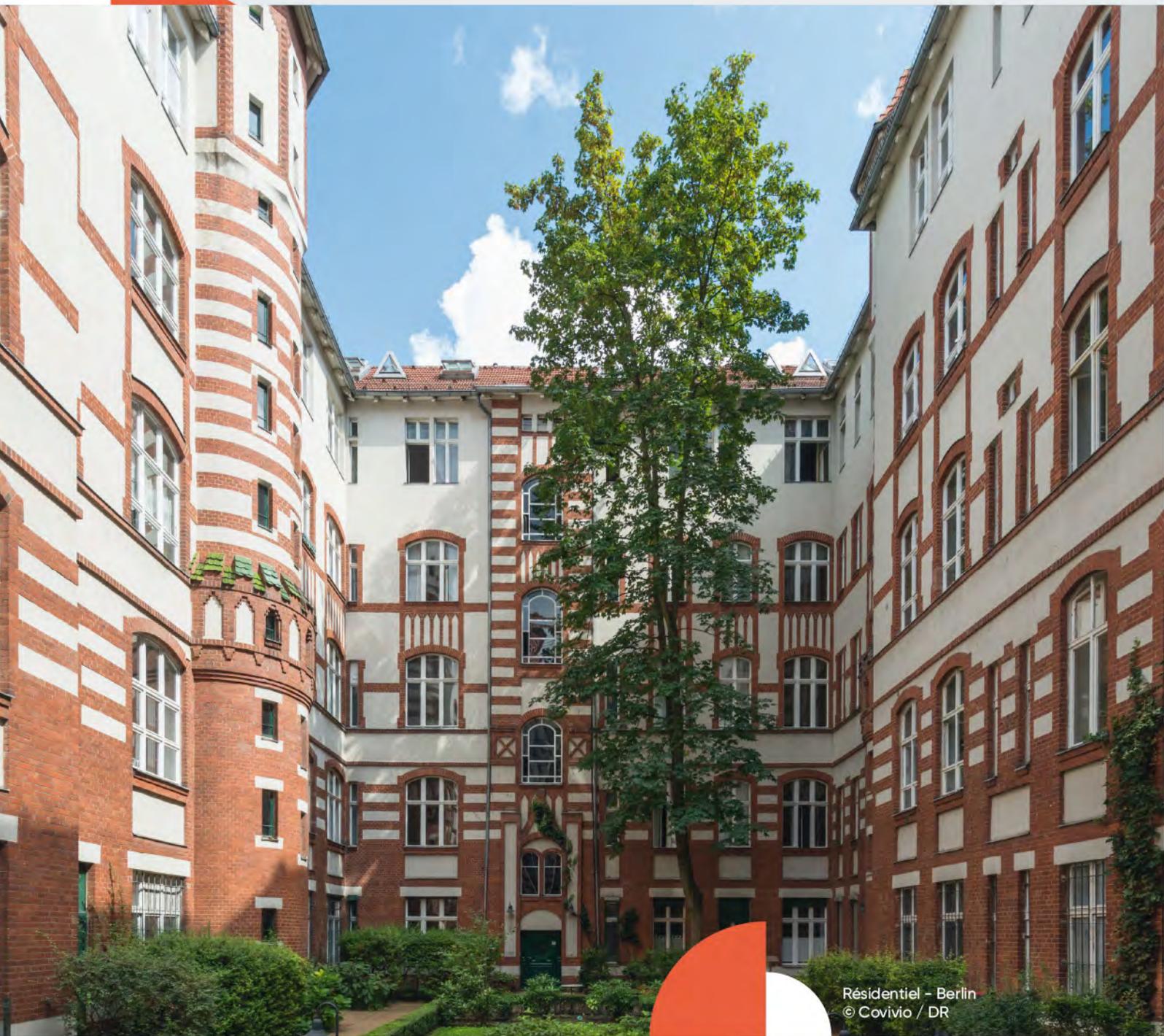
Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les Directions des Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie se transforment pour converger vers une Direction européenne des Systèmes d'Information.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne, et ce, sur toutes les couches du Système d'Information : Sécurité, Infrastructures, Architecture et Domaines Applicatifs avec le déploiement progressif de SAP sur la base d'un Core Model Européen.

3.6.3.3 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 avec le déploiement de la labellisation R2S (Ready to Service) dans le cadre de certains projets.

Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'Etat, 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 bénéficient du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie est le Wellio via Dante à Milan et la future tour Covivio située AlexanderPlatz à Berlin fait partie des tous premiers immeubles qui expérimentent le label SmartScore. 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.



Résidentiel - Berlin
© Covivio / DR

La performance

RSE

3.7.1 Indicateurs environnementaux	124
3.7.2 Indicateurs sociaux	151
3.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires	160
3.7.4 Index SASB – <i>Real Estate Standard</i>	162
3.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	163

3.7 La performance RSE

3.7.1 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 (3.8.1).

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.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux font ressortir la distinction suivante :

- **contrôle opérationnel** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio)
- **hors contrôle opérationnel** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Dans un souci de précision et de transparence, si une consommation est manquante pour l'une des énergies ou pour l'eau, elle ne fait pas l'objet d'estimation, ce qui impacte le taux de couverture du portefeuille. Par exception, si une estimation ou extrapolation est calculée, elle est explicitée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

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
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (3.7.1.1 à 3.7.1.6 pour les différents portefeuilles)		
Consommation totale d'électricité (en kWh annuel)	●	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. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (en kWh annuel)	●	DH&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. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (en kWh annuel)	●	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. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Intensité énergétique des bâtiments (en kWh/m ² /an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). 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.
Émissions totales directes de GES (en teqCO ₂ /anuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> .
Émissions totales indirectes de GES (en teqCO ₂ /anuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du <i>GHG Protocol</i> .
Intensité carbone des bâtiments (en KgeqCO ₂ /m ² /an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Volume total d'eau prélevé par source (en m ³ annuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ 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.
Intensité eau des bâtiments (en litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Masse totale des déchets par mode de traitement (en tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via 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. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&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. Exemple : <ul style="list-style-type: none"> ● en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles ● en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles ● 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	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.
INDICATEURS SOCIAUX (3.7.2.1 à 3.7.2.3 pour les trois entités)		
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> .
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.



Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
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. (3.3.3)
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. (3.3.3)
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 bureauxItalie, 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 au chapitre 3.4.
INDICATEURS SOCIÉTAUX		
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"> ● synthétisées au chapitre 3.6 du présent document ● 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.
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 6 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	●	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 sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.7.1. 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). 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. La période de reporting environnemental correspond à la période 1 ^{er} janvier/31 décembre.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
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"> ● périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio ● 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 ● périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (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 Monolocataires, 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 multilocataires. 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).
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les ratios d'intensité par m² 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 m².</p> <p>Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.</p>
Analyse par segment	●	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).
Taux de couverture de la collecte de données	●	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 (en % de m ²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
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"> ● dans le chapitre 3.3 ● dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 3.7.1).
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	●	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.
Matérialité	●	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.



3.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte sur 47 sites sur les 135 du périmètre financier. Les exclusions concernent des actifs en développement, développement résidentiel (20 actifs), acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL. Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des consommations a été déployé en 2019 sur 100% du périmètre « contrôle opérationnel » (3.3.2)

Certifications – (Cert-tot) (chap. 3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 99,3% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou certifiés ISO 50001. Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les consommations reportées (avec correction climatique) ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicités plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multilocataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles monolocataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2020	2021	2020	2021
			2020	2021	2020	2021				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			218 516	242 029	197 983	209 773	544 513	348 808	763 029	590 836
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	99%	97%	85%	83%	88%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16	14/15	15/16	65/70	31/34	80/85	47/50
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (en kWhef/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	125	152	52	54	124	153	138	172
Intensité (en kWhef/m²SHON/an)			169	185	97	102	263	317	261	299
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	5 971 905	7 916 672	-	-	14 064 263	8 194 872	20 036 168	16 111 543
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	5 971 905	7 916 672	-	-	13 684 303	7 869 125	19 656 208	15 785 796
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	198 143	142 377	198 143	142 377
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	181 817	183 370	181 817	183 370
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	21 427 688	28 934 845	10 209 633	11 257 795	53 267 490	45 097 689	84 904 811	85 290 329
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	6 084 898	4 975 031	5 728 938	6 412 535	47 905 699	36 247 212	59 719 535	47 634 778
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			6 107 052	6 875 861	4 480 695	4 845 260	717 128	2 680 977	11 304 874	14 402 097
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	-	-	135 779	149 503	135 779	149 503
dont solaire			0	0	-	-	135 779	149 503	135 779	149 503
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	9 235 738	17 083 953	-	-	4 780 442	6 319 003	14 016 180	23 402 956
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			27 399 593	36 851 517	10 209 633	11 257 795	67 331 752	53 292 560	104 940 978	101 401 872
Soit total énergie (en GJ)			98 639	132 665	36 755	40 528	242 394	191 853	377 788	365 047
Consommation totale d'énergie (en KWhep)			37 013 731	44 712 066	19 261 355	21 389 600	142 950 030	110 489 808	199 225 117	176 591 474
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep)			0	0	289 203	727 930	26 145 709	22 612 760	26 003 237	21 336 346
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWhep)			37 013 731	44 712 066	19 550 558	22 117 530	169 095 739	133 102 568	225 228 354	197 927 820

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)	218 516	242 029		191 219			530 725		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			88%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs 15/15	16/16		EPRA BPRs 13/13			42/45		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	12 191 950	11 850 892	-2,8%	9 851 240	10 691 323	8,5%	41 225 782	49 072 904	19,0%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs 0	0		Elec-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	12 191 950	11 850 892	-2,8%	9 851 240	10 691 323	8,5%	41 225 782	49 072 904	19,0%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	9 235 738	17 083 953	85,0%	9 258 026	14 331 942	54,8%	12 608 027	20 124 312	59,6%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs 0	0		DH&C-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	9 235 738	17 083 953	85,0%	9 258 026	14 331 942	54,8%	12 608 027	20 124 312	59,6%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	5 971 905	7 916 672	32,6%	6 437 602	7 574 537	17,7%	15 250 864	15 769 409	3,4%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs 0	0		Fuels-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	5 971 905	7 916 672	32,6%	6 437 602	7 574 537	17,7%	15 250 864	15 769 409	3,4%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²SHON/AN)	133,6	170,5	27,6%	130,2	160,1	23,0%
			INTENSITÉ (KWHEF/M²SHON/AN)				234,2	277,3	18,4%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conformément au GHG Protocol, les scopes 1 et 2 correspondent au périmètre « contrôle opérationnel », les émissions liées à la consommation des parties privatives et des immeubles Monolocataires tombent dans le scope 3.

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES				MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »					
			GHG Protocol : Scopes 1 & 2		Scope 3 (hors amont)		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Émissions totales de carbone (Abs)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			218 516	242 029	197 983	209 773	544 513	348 808	763 029	590 836
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	99%	97%	85%	83%	88%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16	14/15	15/16	65/70	31/34	80/85	47/50
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m ² SHON/an)	305-4	GHG-Int	13,8	11,3	1,2	1,2	9,6	10,2	11,1	11,1
Émissions totales (en teqCO ₂)			3 012	2 727	233	261	5 227	3 574	8 472	6 562
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 009	1 338	0	0	2 369	1 371	3 378	2 709
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 002	1 389	233	261	2 858	2 203	5 094	3 853
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			0	0	4	9	956	731	1 106	793
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			3 012	2 727	237	270	6 183	4 305	9 578	7 355

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 7 148 teqCO₂ pour une intensité carbone de 12,1 KgeqCO₂/m²/an.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) - Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) - TOTAL PORTEFEUILLE			
			2020	2021		2020	2021		2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			218 516	242 029		191 219		530 725				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%		88%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			15/15	16/16		13/13		42/45				
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%	Variation	0%	Variation			
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	13,8	11,3	-18,2%	15,6	11,5	-26,3%	12,0	10,8	-10,1%	
GHG Protocol												
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 009	1 338	32,6%	GHG-Dir-Lfl	1 088	1 280	17,7%	2573	2651	3,0%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 002	1 389	-30,6%	GHG-Indir-Lfl	1 904	924	-51,4%	3780	3062	-19,0%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			3 012	2 727		2 992	2 205		6 353	5 713		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				-9,4%			-26,3%			-10,1%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 3,6% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 3,5% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES		PÉRIMÈTRE « PARTIES PRIVATIVES »		MONOLOCAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
			PÉRIMÈTRE « CONTRÔLE OPÉRATIONNEL »		2020	2021	2020	2021	2020	2021
			2020	2021	2020	2021	2020	2021		
Consommations d'eau totales (Abs)			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			218 516	242 029			484 329	353 534	702 845	595 563
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%			75%	84%	81%	90%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16			43/70	27/34	58/85	43/50
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)	CRE2 Water-Int		0,27	0,25			0,27	0,21	0,27	0,22
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1 Water-Abs		58 579	60 469	Non applicable		129 776	72 998	188 356	133 467
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0			0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	0			42 812	13 764	42 818	14 939
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			58 579	60 469			172 589	86 762	231 174	148 406
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)										
Couverture du périmètre de reporting (en m ² SHON)			191 457				341 378		532 835	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%				83%		88%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			13/13				24/32		37/45	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)			0,28	0,27	Non applicable		0,22	0,21	0,24	0,23
Consommations d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1 Water-Lfl		52 979	52 433			76 757	70 523	129 736	122 956
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU			-1,0%				-8,1%		-5,2%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, l'enlèvement des déchets est effectué par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement.

		IMMEUBLES MULTILOCATAIRES								
		Périmètre		Périmètre				TOTAL		
		« contrôle opérationnel »		« parties privées »		MONOLOCATAIRES		PORTEFEUILLE		
	GRI	EPRA BPRs	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Production de déchets totale (Abs)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			178 965	182 736			304 388	208 132	483 353	390 868
Couverture du périmètre en surface (en %)			82%	76%			47%	50%	56%	59%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/15	10/16			13/70	9/34	23/85	19/50
Proportion de données estimées			7%	13%			0%	18%	2%	16%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Abs		536	483			928	633	1 464	1 116
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2 Waste-Abs		285	152	Non applicable		486	174	771	326
soit en %			53%	31%			52%	27%	53%	29%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			654	640			1 964	1 278	2 613	1 891
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			142 083				200 940		343 024	
Couverture du périmètre en surface (en %)			74%				49%		57%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/13				7/32		14/45	
Proportion de données estimées			11%				0%			5%
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Lfl		493	397			555	499	1 048	896
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			273	123			231	166	504	289
soit en %			55%	31%			42%	33%	48%	32%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC			NC	NC	NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			-19,5%				-10,1%		-14,5%	

3.7.1.2 Portefeuille Green Bond

Les spécificités des deux obligations vertes (*Green Bond*) émises par Covivio en avril 2016 et septembre 2019 sont explicitées au chapitre 3.3.4. Les tableaux suivants portent uniquement sur le premier *Green Bond*, compte tenu du fait que les immeubles du second sont tous en cours de développement ou trop récemment livrés au 31 décembre 2021. Les consommations reportées ici sont incluses dans le portefeuille Bureaux France (3.7.1.1).

Certifications et labels (Cert-Tot)

Green Bond 1 : 100% : HQE (au moins 9 cibles P ou TP sur 14) ou BREEAM (*Very Good* au minimum). Certains de ces actifs bénéficient également d'une certification sur l'exploitation (HQE Exploitation/BREEAM In-Use).

Green Bond 2 : 100% : Les quatre développements visent soit les certifications HQE Excellent et/ou BREEAM Excellent (en France) soit LEED Platinum (en Italie)

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			126 014	138 080
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	8/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWhef/m ² SHON/an)	CRE1	Energy-Int	108	133
Intensité (en KWhep/m ² SHON/an)			238	292
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	181 817	183 051
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	181 817	183 051
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	13 429 853	18 135 948
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	10 407 780	13 990 103
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine renouvelable			717 128	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	135 779	149 503
dont solaire			135 779	149 503
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>)	302-1	DH&C-Abs	2 440 724	4 295 347
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			13 611 671	18 318 999
Soit total énergie (en GJ)			49 002	65 948
Consommation totale d'énergie (en KWhep)			29 983 237	40 350 142
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWhep)			29 983 237	40 350 142

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »		
	2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)	126 014	138 080		109 205		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	8/8	8/8		6/6		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	11 124 908	13 990 103	25,8%	10 006 055	12 709 552	27,0%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	11 124 908	13 990 103	25,8%	10 006 055	12 709 552	27,0%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	2 440 724	4 295 347	76,0%	1 963 508	1 930 430	-1,7%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	2 440 724	4 295 347	76,0%	1 963 508	1 930 430	-1,7%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	181 817	183 051	0,7%	109 689	183 051	66,9%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	181 817	183 051	0,7%	109 689	183 051	66,9%
	INTENSITÉ (EN KWHEF/M²SHON/AN)			110,6	135,7	22,7%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2020	2021		2020	2021			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)		126 014	138 080		109 205				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		8/8	8/8		6/6				
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation	0%		Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	7,1	8,1	14,1%	7,0	7,1	1,0%	
GHG Protocol					EPRA BPRs				
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2	2	0,7%	GHG-Dir-Lfl	1	2	66,9%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	887	1 110	25,1%	GHG-Indir-Lfl	768	775	0,9%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			890	1 113			770	778	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			25,1%				1,0%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			126 014	138 080
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	8/8
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,27	0,24
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	34 573	32 504
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			34 573	32 504
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			109 205	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)			0,27	0,26
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-LfL	29 736	27 925
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				-6,1%

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			116 778	114 633
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			93%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/8	6/8
Proportion de données estimées			15%	18%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	371	468
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	167	126
soit en %			44,9%	27%
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			401	564
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			99 969	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			92%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			4/6	
Proportion de données estimées			18%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	335	410
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			139	108
soit en %			42%	26%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				22,6%

3.7.1.3 Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe (multilocataires), correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut, et quelques immeubles monolocataires pour lesquels les locataires ont accepté de partager leurs consommations.

Certifications et labels – (Cert-tot) (3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 93,6% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie. L'ensemble des actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici. L'augmentation de chaud urbain est liée à la progression du taux d'occupation d'un actif représentant un tiers du périmètre en surface (environ 50% l'an passé contre plus de 80% d'occupation cette année).

	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires		Périmètre « parties privatives »	Mono-locataires	Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »				2021	2021
Consommations totales d'énergie (Abs)			2020	2021	2021	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			87 178	140 379	22 351	70 967	87 178	211 346
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			81%	100%	NC	38%	81%	64%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/11	12/12	6/12	7/27	10/11	19/39
Proportion de données estimées			0	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	130,9	136,1	41,5	197,8	130,9	161,2
Intensité (en kWh/m²/an)			130,9	136,1	84,8	398,8	130,9	233,3
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	3 664 885	4 080 653	-	0	3 664 885	4 080 653
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	3 664 885	4 080 653	-	0	3 664 885	4 080 653
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	0	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	7 744 957	15 029 479	926 621	14 035 368	7 744 957	29 991 468
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	821 248	12 087 657	0	12 908 906
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			5 189 834	11 354 188	105 373	2 025 419	5 189 834	13 484 979
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	9 624	-	77 708	0	87 332
dont solaire			0	9 624	-	77 708	0	87 332
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 555 123	3 684 915	-	0	2 555 123	3 684 915
Consommation totale d'énergie (en kWh)			11 409 842	19 110 131	926 621	14 035 368	11 409 842	34 072 120
Soit total énergie (en GJ)			41 075	68 796	3 336	50 527	41 075	122 660
Consommation totale d'énergie (en kWh)			11 409 842	19 110 131	1 895 693	28 298 804	11 409 842	49 304 629
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			2 594 825	0	NC	46 503 263	2 594 825	27 206 027
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			14 004 667	19 110 131	NC	74 802 067	14 004 667	76 510 656

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2020 retraité	2021	Variation	2020	2021	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)	87 178	140 379		81 869		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	81%	100%		63%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	10/11	12/12		8/10		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	5 189 834	11 354 188	118,8%	5 057 360	5 301 988	4,8%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	5 189 834	11 354 188	118,8%	5 057 360	5 301 988	4,8%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	2 555 123	3 684 915	44,2%	2 598 987	2 687 137	3,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	2 555 123	3 684 915	44,2%	2 598 987	2 687 137	3,4%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	3 664 885	4 080 653	11,3%	2 359 124	3 454 292	46,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	3 664 885	4 080 653	11,3%	2 359 124	3 454 292	46,4%
				122,3	139,8	14,3%

Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES		MONOLOCATAIRES	TOTAL PORTEFEUILLE		
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »			
			Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)		
GHG Protocol :			2020	2021	2021	2020	2021	
Émissions totales de carbone (Abs)			2020	2021	2021	2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			87 178	140 379	22 351	70 967	87 178	211 346
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			81%	100%	NC	38%	81%	64%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/11	12/12	6/12	7/27	10/11	19/39
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	15,5	9,3	10,3	47,9	16	23,4
Émissions totales (en teqCO₂)			1 353	1 311	231	3 401	1 353	4 943
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	678	755	0	0	678	755
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	675	556	231	3401	675	4 188
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			308	0	NC	5 590	308	2 728
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			1 661	1 311	NC	8 991	1 661	7 671

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 8 7138 teqCO₂ pour une intensité carbone de 41,3 KgeqCO₂/m²/an.

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »				Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			
		2020	2021			2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)		87 178	140 379			81 869			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		81%	100%			63%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		10/11	12/12			8/10			
Proportion de données estimées		0	0%	Variation		0%			
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m ² /an)	305-4	GHG-Int	15,5	9,3	-39,8%		13,7	12,8	-7,0%
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	678	755	11,3%	GHG-Dir-Lfl	436	639	46,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	675	556	-17,7%	GHG-Indir-Lfl	687	405	-41,0%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			1 353	1 311			1 123	1 044	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			-39,8%				-7,0%		

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduc du WRI ⁽¹⁾, 0% du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES				Périmètre « parties privatives »	MONOLOCATAIRES	TOTAL PORTEFEUILLE	
		Périmètre « contrôle opérationnel »		2020	2021			2020	2021
Consommations d'eau totales (Abs)									
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			75 712	140 379			75 958	75 712	216 337
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			71%	100%			40%	71%	66%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/11	12/12			9/27	8/11	21/39
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)	CRE2	Water-Int	0,68	0,92			0,84	0,68	0,89
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	51 783	128 630	Non applicable		63 616	51 783	192 246
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			21 402	0			93 491	21 402	99 198
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			73 185	128 630			157 107	73 185	291 444
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)									
Couverture du périmètre de reporting (en m ²)			69 731						
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			54%						
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/10						
Proportion de données estimées			0%		Non applicable				
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)			0,65	0,92					
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	45 081	63 881					
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU				41,7%					

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES						
	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		MONO-LOCATAIRES	TOTAL PORTEFEUILLE	
	2020	2021	2020	2021			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)	103 554	72 981			12 500	103 554	85 481
Couverture du périmètre en surface (en %)	97%	52%			7%	97%	26%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	10/11	10/12			1/27	10/11	11/39
Proportion de données estimées	100%	100%			100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Abs	1 451	1 010		127	1 451	1 137
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0		0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2 Waste-Abs	562	429	Non applicable	38	562	466
soit en %		39%	42%		30%	39%	41%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2 Waste-Abs	NC	NC		NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2 Waste-Abs	NC	NC		NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2 Waste-Abs	NC	NC		NC	NC	NC
Taux de collecte sélective		100%	100%		100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)		1 500	1 943		1 900	1 500	4 362
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)							
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SH)		62 082					
Couverture du périmètre en surface (en %)		48%		Non applicable			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		8/10					
Proportion de données estimées		100%					
Taux de collecte sélective		100%	100%				
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Lfl	875	903				
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0				
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés		187	385				
soit en %		21%	43%				
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		NC	NC				
dont enfouissement		NC	NC				
dont autres traitements		NC	NC				
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS		3,2%					

3.7.1.4 Bureaux Allemagne

Acquis en 2020, le portefeuille de bureaux en Allemagne a fait l'objet d'un premier reporting sur la base des consommations 2020. Celles-ci sont ainsi présentées ici à titre indicatif. Les données 2021 seront traitées cette année et pourront ainsi être comparées aux données 2020. Ce premier exercice a permis d'identifier les points de contact et d'appréhender la typologie des actifs, préparant ainsi la collecte des informations pour les prochaines années.

Certifications et labels - (Cert-tot) (3.3.1.4)

34,2% du portefeuille fait l'objet d'une certification à fin 2021, un programme de certification de l'exploitation a été lancé pour les deux prochaines années.

Énergie - Consommation d'énergie directe et indirecte par source et ratios d'intensité

Le périmètre couvert pour cette première année de collecte était de 298 118m², soit un taux de couverture de 95%. 11 des 13 actifs du périmètre sont des immeubles multi-locataires, entrant ainsi dans le périmètre "contrôle opérationnel", sur lequel le taux de couverture était également de 95% à fin 2020.

Consommation totale d'énergie finale = 57 496 338 kWh_{ep} (dont 80% dans le périmètre "contrôle opérationnel")

Consommation totale d'énergie primaire = 91 212 578 kWh_{ep}

Intensité d'énergie finale = 198,9 kWh_{ep}/m²/an

Intensité d'énergie primaire = 315,5 kWh_{ep}/m²/an

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Emissions totales = 10 598 teqCO₂ (dont périmètre contrôle opérationnel : scope 1 = 1 151 teqCO₂ et scope 2 = 8 578 teqCO₂)

Intensité carbone du portefeuille = 36,7 kgeqCO₂/m²/an

Ces données tiennent compte des contrats d'électricité verte qui ont été souscrits pour une majeure partie des actifs pendant l'année 2020.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Périmètre eau : 303 891 m², soit 100% de couverture

Consommation totale d'eau = 82 343 m³

Intensité eau du parc = 0,27m³/m²/an

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Quantité totale de déchets reportée = 1 205 tonnes (taux de couverture de 84%)

100% des actifs bénéficient d'équipements de tri sélectif

3.7.1.5 Résidentiel Allemagne

Compte tenu de la taille du portefeuille d'immeubles résidentiels détenus par Covivio Immobilien, il a été décidé en 2014 de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel d'actifs représentatif. Ce panel a été mis à jour et complété en 2019 en coopération avec le CSTB pour tenir compte de l'évolution du portefeuille. Il atteint désormais 201 immeubles représentant 5% des immeubles du patrimoine (en surface). La représentativité du panel est assurée selon les critères de sélection suivants :

- quatre zones géographiques : Berlin, Rhénanie Nord Westphalie, Hambourg, Saxe
- douze périodes de construction : d'avant 1859 à après 2016
- quatre types de production chauffage : chauffage urbain, chauffage collectif, chaudière à gaz, chauffage individuel.

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.4)

100% du portefeuille résidentiel détenu par Covivio en Allemagne est certifié HQE™ Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans 17 villes à travers l'ensemble du territoire allemand.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations. Les propriétaires ne sont pas habilités à requérir la consommation énergétique des locataires. Tous les actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			111 264	114 516
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			86%	86%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			170/198	171/201
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWhef/m²Nütz/an)	CRE1	Energy-Int	192	185
Intensité (en KWhep/m²Nütz/an)			204	197
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	9 045 767	9 085 209
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	8 783 216	8 826 142
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	262 551	259 067
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	12 303 145	12 124 876
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	212 206	222 471
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	31 694	32 316
dont solaire			31 694	32 316
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	12 122 633	11 934 721
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			21 348 912	21 210 085
Soit total énergie (en GJ)			76 856	76 356
Consommation totale d'énergie (en KWhep)			22 734 647	22 600 906
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep)			3 782 967	3 609 717
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWhep)			26 517 614	26 210 623

* En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, soit 2 587 283 m², la consommation d'énergie s'élèverait à 446 959 710kWhef et 476 820 165kWhep soit une intensité de 184,3kWhep/m². Cette donnée est calculée en réintégrant les 27 actifs équipés de chauffages individuels non pris en compte dans le périmètre de reporting (soit 6,8% des surfaces).

	2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)	111 264	114 516		109 827		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	86%	86%		84%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	170/198	171/201		168/198		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	212 206	222 471	4,8%	210 941	197 767	-6,2%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	212 206	222 471	4,8%	210 941	197 767	-6,2%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	12 122 633	11 934 721	-1,6%	11 901 098	11 486 922	-3,5%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	12 122 633	11 934 721	-1,6%	11 901 098	11 486 922	-3,5%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	9 045 767	9 085 209	0,4%	9 016 318	8 853 661	-1,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	9 045 767	9 085 209	0,4%	9 016 318	8 853 661	-1,8%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²NÜTZ/AN)	192,4	187,0	-2,8%

Les émissions sont en légère augmentation cette année, principalement en raison de la révision du coefficient de conversion pour les réseaux de chaleur. À facteur constant, nous observons une baisse de 3,5%.

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)				
		2020	2021		2020	2021			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)		111 264	114 516		109 827				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		86%	86%		84%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		170/198	171/201		168/198				
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation	0%		Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an)	305-4	GHG-Int	29,1	29,6	1,7%	29,2	29,8	1,9%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 695	1 702	0,4%	GHG-Dir-Lfl	1 698	1 659	-2,3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	1 540	1 684	9,3%	GHG-Indir-Lfl	1 513	1 614	6,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			3 235	3 386			3 212	3 273	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				4,7%				1,9%	

* En extrapolant les émissions carbone de Covivio Immobilien à l'échelle du portefeuille total de 2 746 046m² en ajoutant les actifs équipés de chauffage individuels (soit 7% de la surface du parc), les émissions totales atteignent 68 249tCO₂e, soit une intensité de 26,3kgCO₂e/m².

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 44% du périmètre eau (soit 44,8% de la consommation d'eau) en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			123 663	125 835
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			191/198	193/201
Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,24	1,24
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	153 208	155 738
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			7 576	8 627
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			160 784	164 365
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			123 497	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			190/198	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an)			1,20	1,22
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-LfL	148 293	151 161
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				1,9%

En extrapolant la consommation d'eau à l'échelle du parc, soit 2 587 283 m², la consommation s'élèverait à 3 202 120 m³.

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			129 778	132 806
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			198/198	201/201
Proportion de données estimées			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m ³)	306-2	Waste-Abs	2 202	2 371
Total déchets dangereux (en m ³)	306-2	Waste-Abs	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	102	111
soit en %			5%	5%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)				
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			130 468	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			198/198	
Proportion de données estimées			100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m ³)	306-2	Waste-LfL	2 202	2 277
Total déchets dangereux (en m ³)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			101,60	110
soit en %			5%	5%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				3,4%

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

3.7.1.6 Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs Monolocataires, ce qui signifie que, pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre, pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2021 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 285 actifs des 323 actifs du périmètre financier (soit 1 950 869 m²).

Certifications et labels (Cert-Tot) 3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 80,4% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21 et Green Globe.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après correspondent au scope 3 du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« hors contrôle opérationnel »). L'intensité énergétique du portefeuille hôtelier est en augmentation cette année, s'expliquant principalement par la stratégie de montée en gamme de Covivio et notamment avec l'entrée dans le périmètre d'actifs 4 ou 5 étoiles équipés de restaurants et services premiums.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 511 694	1 619 222
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			267/315	285/323
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh _{th} /m ² /an)	CREI	Energy-Int	130	162
Intensité (en kWh _{th} /m ² /an)			229	286
Total énergie directe (en kWh _{th})	302-1	Fuels-Abs	48 052 052	56 865 242
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	45 796 404	53 897 242
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	1 050 668
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	2 255 649	1 917 333
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh _{th})	302-1	Elec-Abs	148 429 742	204 881 294
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	107 438 264	124 711 523
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			12 330 620	33 337 866
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	94 358	64 553
dont solaire			94 358	64 553
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	28 755 215	46 896 458
Consommation totale d'énergie (en kWh _{th})			196 481 794	261 746 536
Soit total énergie (en GJ)			707 334	942 288
Consommation totale d'énergie (en kWh _{th})			345 890 986	463 198 137
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh _{th})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh _{th})			75 342 245	91 895 871
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh _{th})			421 233 231	555 094 009

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)			
	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	1 511 694	1 619 222		1 404 229			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	82%	83%		76%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	267/315	285/323		261/315			
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			
Total Électricité (en kWh)	119 768 884	158 049 389	32,0%	110 508 714	136 932 490	23,9%	
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs			Elec-Lfl			
dont services communs	119 768 884	158 049 389	32,0%	110 508 714	136 932 490	23,9%	
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	28 755 215	46 896 458	63,1%	27 205 903	34 179 581	25,6%	
dont sous-comptage parties privatives	DH&C			DH&C			
dont services communs	-Abs	28 755 215	63,1%	-Lfl	27 205 903	25,6%	
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	48 052 052	56 865 242	18,3%	46 498 942	50 495 252	8,6%	
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs			Fuels-Lfl			
dont services communs	48 052 052	56 865 242	18,3%	46 498 942	50 495 252	8,6%	
				INTENSITÉ (EN KWHEF/M²GLA/AN)	131,2	157,8	20,3%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol. L'intensité carbone du portefeuille hôtelier est en forte hausse cette année, conséquence de l'intégration d'hôtels haut de gamme, consommant notamment du fioul et du gaz en quantité supérieure aux années passées.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)			
			2020	2021	Variation	2020	2021	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 511 694	1 619 222		1 404 229			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	83%		76%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			267/315	285/323		261/315			
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation	
INTENSITÉ CARBONÉ (en KgeqCO₂/m²/an)			17,8	20,5	15,0%	19,8	18,4	-7,5%	
GHG Protocol		EPRA BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	7 795	10 069	29,2%	GHG-Dir-Lfl	8 543	9 085	6,3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	19 104	23 068	20,8%	GHG-Indir-Lfl	19 326	16 698	-13,6%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
<i>Émissions totales (en teqCO₂/an)</i>			26 899	33 137			27 869	25 782	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE							-7,5%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 46 575 teqCO₂ pour une intensité carbone de 26,8kgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 25,5% et 14% du périmètre eau en surface (soit 31,1% et 13,5% de la consommation d'eau en 2019) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 509 426	1 561 594
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	80%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			264/315	263/323
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)	CRE2	Water-Int	0,95	1,09
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	1 438 268	1 701 116
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			315 916	412 723
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			1 754 185	2 113 840
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 352 517	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			73%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			235/315	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)			0,94	1,12
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	1 267 127	1 520 664
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			20,0%	

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Dans une majorité des cas, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets et n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			546 177	710 400
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			30%	37%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			30/315	45/323
Proportion de données estimées			41%	50%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	2 453	3 510
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	805	1 315
soit en %			32,8%	37%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			93%	91%
Production de déchets totale extrapolée (en t)				
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			526 189	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			29%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			27/315	
Proportion de données estimées			46%	
Taux de collecte sélective			96%	96%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	2 414	2 598
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			805	1 080
soit en %			33%	42%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			7,7%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

3.7.1.7 Sièges sociaux de Covivio

Depuis 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

Certifications et labels (Cert-Tot)

43% (en nombre) soit 3 des 7 implantations majeures de Covivio en Europe sont labellisées. Les deux immeubles occupés en France par les équipes de Covivio sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour le 30 Kléber à Paris. Le siège milanais de Covivio est également labellisé BRaVe BB (3.3.1.4).

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* (interne) ou des fournisseurs d'énergie.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			27 708	24 966
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	7/7
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh_{eff}/m²/an)	CRE1	Energy-Int	120	153
Intensité (en kW_{hep}/m²/an)			202	260
Total énergie directe (en kWh_{eff})	302-1	Fuels-Abs	427 629	704 656
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	427 629	704 656
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh_{eff})	302-1	Elec-Abs	2 890 333	3 115 026
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 243 508	1 455 775
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			337 919	316 404
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	15 638	15 023
dont solaire			15 638	15 023
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 324 544	1 357 869
Consommation totale d'énergie (en kWh_{eff})			3 317 961	3 819 681
Soit total énergie (en GJ)			11 945	13 751
Consommation totale d'énergie (en kW_{hep})			5 584 628	6 495 713
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep})			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep})			5 584 628	6 495 713

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	27 708	24 966		24 966		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	8/8	7/7		7/7		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	1 581 427	1 772 179	12,1%	1 573 451	1 772 179	12,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	1 581 427	1 772 179	12,1%	1 573 451	1 772 179	12,6%
Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (en kWh)	1 324 544	1 357 869	2,5%	1 396 883	1 357 869	-2,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	1 324 544	1 357 869	2,5%	1 396 883	1 357 869	-2,8%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	427 629	704 656	64,8%	441 497	704 656	59,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	427 629	704 656	64,8%	441 497	704 656	59,6%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²/AN)	136,7	153,6	12,4%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020			2021			À périmètre constant (Lfl)	
			2020	2021	Variation	2020	2021	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			27 708	24 966		24 966				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			8/8	7/7		7/7				
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	19,5	24,9	27,6%	23,3	24,9	6,6%		
GHG Protocol		EPRA BPRs								
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	75	123	64,1%	GHG-Dir-Lfl	77	123	59,4%	
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	467	498	6,7%	GHG-Indir-Lfl	505	498	-1,4%	
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		
Émissions totales (en teqCO₂/an)			541	621			583	621		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				14,8%				6,6%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 715 teqCO₂ pour une intensité carbone de 28,6 KgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			27 708	24 966
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	7/7
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)	CRE2	Water-Int	0,24	0,25
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	6 638	6 348
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			6 638	6 348
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			24 966	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			7/7	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)			0,24	0,25
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-LfL	6 096	6 348
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				4,1%

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			11 806	8 876
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			43%	36%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/8	4/7
Proportion de données estimées			65%	53%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	124	91
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	68	41
soit en %	306-2		55%	46%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			290	255
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			8 876	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			36%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			4/7	
Proportion de données estimées			53%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	111	91
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			59	41
soit en %			53%	46%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				-18,4%

3.7.1.8 Données environnementales consolidées Groupe

	GRI	EPRA BPRs	Total Contrôle opérationnel		Total Groupe		
			2020	2021	2020	2021	
ÉNERGIE / CARBONE			333 402	407 374	2 500 873	2 560 887	
			94%	100%	84%	83%	
		CRE1	Energy-Int	126,4	146,7	135,0	164,9
				162,0	172,6	233,9	280,4
		302-1	Fuels-Abs	10 064 419	12 701 980	81 226 501	86 847 303
		302-1	Fuels-Abs	10 064 419	12 701 980	78 328 341	83 294 488
		302-1		0	0	0	1 050 668
		302-1	Fuels-Abs	0	0	2 716 342	2 318 777
		302-1	Fuels-Abs	0	0	181 817	183 370
		302-1	Elec-Abs	32 062 978	47 079 350	256 272 988	335 402 992
		302-1	Elec-Abs	7 328 406	6 430 806	168 613 514	186 933 453
		302-1		11 634 805	18 546 453	29 163 247	61 541 347
		302-1	Elec-Abs	15 638	24 647	277 469	348 727
				15 638	24 647	277 469	348 727
		302-1	DH&C-Abs	13 115 405	22 126 738	58 773 695	87 276 920
				42 127 397	59 781 330	337 499 489	422 250 295
				151 659	215 213	1 214 998	1 520 101
				54 008 201	70 317 911	584 845 220	718 190 859
		305-4	GHG-Int	14,7	11,4	16,2	19
		305-1	GHG-Dir-Abs	1 762	2 216	1 762	2 216
		305-2	GHG-Indir-Abs	3 144	2 443	3 144	2 443
			GHG-Indir-Abs	0	0	35 594	43 990
			4 906	4 659	40 500	48 649	
			42 127 397	56 141 861	310 099 895	404 967 972	
			54 008 202	66 070 373	547 831 489	681 520 280	
Sans correction climatique			1 762	2 221	1 762	2 221	
			3 145	2 373	3 145	2 373	
			0	0	34 241	42 720	
			3 012	2 684	39 148	47 314	
EAU			321 936	407 374	2 411 646	2 524 295	
			91%	100%	82%	82%	
		CRE2	Water-Int	0,36	0,48	0,76	0,87
		303-1	Water-Abs	117 000	195 447	1 831 615	2 188 916
DÉCHETS			294 326	264 592	970 280	1 328 430	
			83%	65%	42%	43%	
		306-2		2 111	1 584	6 766	8 225
				43%	39%	27%	27%
Autres indicateurs environnementaux					88,1%	90,7%	
					93,8% (hors hôtels)	93,6%	
					99,1%	99,8%	
						86%	
					NA	100%	
						100%	

3.7.2 Indicateurs sociaux

3.7.2.1 UES Covivio

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
		TOTAL (CAP Inclus)	317	301	302
Effectif total reporté par genre		Homme	41,6%	44,0%	43,0%
		Femme	58,4%	56,0%	57,0%
		CDI	90,5%	94,0%	92,7%
		Homme	42,9%	45,0%	42,9%
		Femme	57,1%	55,0%	57,1%
		CDD	1,3%	1,0%	2,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		Homme	25,0%	33,3%	0%
		Femme	75,0%	66,7%	100%
		CAP (Contrats d'Apprentissage)	8,2%	5,0%	5,3%
		Homme	30,8%	40,0%	45,3%
		Femme	69,2%	60,0%	54,7%
		Temps Plein	92,1%	93,0%	92,7%
		Homme	44,2%	47,0%	45,0%
		Femme	55,8%	53,0%	55,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps Partiel	7,9%	7,0%	7,3%
		Homme	12,0%	10,0%	18,2%
		Femme	88,0%	90,0%	81,8%
		Paris	74,4%	75,7%	74,5%
		Homme	41,1%	45,0%	45,3%
	102-8	Femme	58,9%	55,0%	54,7%
		Metz	19,2%	18,6%	20,2%
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre		Homme	42,6%	43,0%	37,7%
		Femme	57,4%	57,0%	62,3%
		Délégations Régionales	6,3%	5,6%	5,3%
		Homme	45,0%	41,0%	31,3%
		Femme	55,0%	59,0%	68,8%
		Cadre	80,1%	84,1%	83,4%
		Homme	45,7%	47,0%	44,4%
		Femme	54,3%	53,0%	55,6%
		Agent de maîtrise	10,4%	10,3%	8,9%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Homme	18,2%	22,6%	22,2%
		Femme	81,8%	77,4%	77,8%
		Employé	9,5%	5,6%	7,6%
		Homme	33,3%	41,2%	52,2%
		Femme	66,7%	58,8%	47,8%
Répartition de la population managériale		Homme manager	50,0%	49,3%	46,6%
		Femme manager	50,0%	50,7%	53,4%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		moins de 30 ans	22,4%	20,0%	18,2%
		30-50 ans	53,6%	53,0%	53,0%
		plus de 50 ans	24,0%	27,0%	28,8%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
		Total des départs CDI	17	20	25
Turnover du personnel H/F		Taux de turn-over départs CDI	6,2%	7,0%	8,8%
		Homme	2,2%	2,1%	3,9%
		Femme	4,0%	4,2%	4,9%
Turnover par tranche d'âge		moins de 30 ans	0,7%	1,0%	2,5%
		30-50 ans	4,3%	4,2%	5,3%
		plus de 50 ans	1,1%	1,7%	1,1%
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	5,8%	4,9%	7,1%
		Metz	0,4%	1,7%	1,4%
		Délégations régionales	0,0%	0,3%	0,4%
Turnover moins de 2 ans		Taux de turn-over départs CDI - 2 ans	8,1%	1,9%	7,9%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat		Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	65	31	53
		Total des recrutements CDI	28	16	22
		Dont transformation CDI	6	2	9
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	32	12	0
		CDD moyen terme / remplacement	5	3	6
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Par salarié	15	21	18,7
		Par homme	15	22	18,2
		Par femme	15	18	18,4
		Par cadre	16	20	20,0
		Par agent de maîtrise	13	24	18,2
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	404-3	Total	99,0%	100%	99,6%
		Par homme	99,2%	100%	100%
		Par femme	98,8%	100%	99,4%
Taux d'absentéisme par genre		Total	2,5%	2,2%	2,2%
		Homme	2,1%	1,7%	1,2%
		Femme	2,8%	2,6%	2,9%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre	403-2	Total	0,98%	0,96%	0,71%
		Taux de fréquence	6,1	5,95	4,10
		Taux de gravité	0,08	0,11	0,09
		Homme	0%	0,6%	0%
		Femme	0,98%	0,3%	0,7%
		Paris	0,98%	0,96%	0,7%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre		Metz	0%	0%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	0%
		Total	0%	0,3%	0,3%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	56 171 €	70 119 €	69 753 €
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	67 706 €	57 724 €	57 757 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,83	0,82	0,83
		Salaire base homme cadre	61 014 €	72 393 €	72 210 €
		Salaire base femme cadre	69 958 €	62 219 €	62 499 €
		Rapport F/H cadre	0,87	0,86	0,87
		Salaire base homme agent de maîtrise	33 693 €	36 877 €	36 913 €
		Salaire base femme agent de maîtrise	37 234 €	33 857 €	33 931 €
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,90	0,92	0,92
		Salaire base homme employé	27 846 €	32 209 €	30 665 €
Salaire base femme employé	28 535 €	32 686 €	26 010 €		
		Rapport F/H employé	0,98	1,00	0,85

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre		Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	11,0%	12,0%	12,0%
		Femme	7,0%	7,3%	7,6%
		Homme	4,0%	4,7%	4,3%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	31,0%	33,0%	28,0%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	0%	0%	0%
	401-3	Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
	% 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 le programme SST	403-1		100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur COVIVIO		73,0%	68,0%	85,0%
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur COVIVIO		4,0%	3,95%	4,08%
Mobilité interne	indicateur COVIVIO		9	8	17
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur COVIVIO		0,9%	0,0%	0,4%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur COVIVIO		2,0%	2,0%	2,0%



3.7.2.2 Bureaux Italie

		2019	2020	2021
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS TOTAL	157	94	99
	TOTAL (CAP Inclus)	157	94	99
Effectif total reporté par genre	Homme	52,9%	52,1%	49,5%
	Femme	47,1%	47,9%	50,5%
	CDI	93,0%	98,9%	99,0%
	Homme	55,5%	52,7%	49,0%
	Femme	44,5%	47,3%	51,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	CDD	6,4%	1,1%	1,0%
	Homme	20,0%	0%	100%
	Femme	80,0%	100%	0%
	CAP	0,6%	0%	0%
	Homme	0%	0%	0%
	Femme	100%	0%	0%
Effectif total reporté par zone géographique	Rome	62,4%	41,5%	40,4%
	Homme	48,0%	38,5%	32,5%
	Femme	52,0%	61,5%	67,5%
	Milan	36,3%	57,4%	58,6%
	Homme	61,4%	61,1%	60,3%
	Femme	38,6%	38,9%	39,7%
	Autres villes italiennes	1,3%	1,1%	1,0%
	Homme	50,0%	100%	100%
	Femme	50,0%	0%	0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	95,5%	94,7%	94,9%
	Homme	55,3%	55,1%	52,1%
	Femme	44,7%	44,9%	47,9%
	Temps partiel	4,5%	5,3%	5,1%
	Homme	0%	0%	0%
	Femme	100%	100%	100%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Manager	8,9%	12,8%	12,1%
	Homme	57,1%	58,3%	58,3%
	Femme	42,9%	41,7%	41,7%
	Non Manager	91,1%	87,2%	87,9%
	Homme	52,4%	51,2%	48,3%
	Femme	47,6%	48,8%	51,7%
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	5,1%	4,3%	6,1%
	30-50 ans	79,0%	74,5%	68,7%
	Plus de 50 ans	15,9%	21,3%	25,3%
	Total des départs	12	7	6
	dont CDD	25,0%	14,3%	0%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Turnover CDI	6,8%	4,1%	6,5%
	Homme	4,5%	2,7%	4,3%
	Femme	2,3%	1,4%	2,2%
	Moins de 30 ans	0%	0%	1,1%
	30-50 ans	6,8%	3,4%	3,2%
	Plus de 50 ans	0%	0,7%	2,2%

		2019	2020	2021	
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des entrées	22	2	11
		dont CDD	40,9%	50,0%	9,1%
		Taux de recrutement CDI	9,8%	0,7%	10,8%
		Homme	12,0%	0%	6,5%
		Femme	7,0%	0,7%	4,3%
		Moins de 30 ans	50,0%	0%	3,2%
		30-50 ans	9,6%	0,7%	7,5%
		0%	0%	0%	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	Total	35,0	10,3	27,5
		Homme	36,6	10,2	29,8
		Femme	33,3	10,4	24,6
		Managers	22,2	1,5	34,3
		Non Managers	35,6	10,4	26,2
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total	75,0%	86,0%	93,9%
		Homme	75,9%	95,9%	93,8%
		Femme	74,0%	75,0%	94,0%
Taux d'absentéisme		Total	2,9%	2,4%	1,0%
		Homme	NC	NC	0,6%
		Femme	NC	NC	0,5%
Taux de maladies professionnelles	403-2	Total	0%	0%	0%
		Total	0,7%	1,1%	0%
		Homme	1,2%	2,0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre		Femme	0%	0%	0%
		Taux de fréquence	3,96	5,29	0
		Taux de gravité	0,07	0,002	0
		Total	100%	100%	100%
		Total	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy)	42 826 €	52 810 €	52 101 €
		Salaire de base homme (moy)	54 264 €	64 822 €	64 735 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,79	0,81	0,80
		Salaire base femme manager	122 315 €	134 136 €	134 471 €
		Salaire base homme manager	121 922 €	136 429 €	145 081 €
		Rapport F/H manager	1,00	0,98	0,93
		Salaire base femme non manager	35 707 €	42 644 €	42 949 €
		Salaire base homme non manager	47 047 €	53 127 €	51 344 €
Rapport F/H non manager	0,76	0,80	0,84		
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction -salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	100%	100%	100%
		Total	100%	100%	100%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	0,92%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	69,0%	58,5%	74,7%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	8	3	2
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0%	0%	0%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	NC

3.7.2.3 Résidentiel Allemagne

		2019	2020	2021
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS TOTAL	520	574	627
	TOTAL (CAP Inclus)	520	574	627
Effectif total reporté par genre	Homme	51,9%	52,4%	53,3%
	Femme	48,1%	47,6%	46,7%
	CDI	90,4%	90,4%	91,4%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	Homme	53,0%	53,9%	53,8%
	Femme	47,0%	46,1%	46,2%
	CDD	7,1%	7,0%	6,1%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Homme	40,5%	32,5%	42,1%
	Femme	59,5%	67,5%	57,9%
	CAP	2,5%	2,6%	2,6%
Effectif total reporté par zone géographique	Homme	46,2%	53,3%	62,5%
	Femme	53,8%	46,7%	37,5%
	Oberhausen	58,3%	55,6%	54,7%
Effectif total reporté par zone géographique	Homme	51,8%	52,4%	52,2%
	Femme	48,2%	47,6%	47,8%
	Berlin	31,3%	34,3%	34,9%
Effectif total reporté par zone géographique	Homme	54,6%	53,3%	55,7%
	Femme	45,4%	46,7%	44,3%
	Autres villes allemandes	10,4%	10,1%	10,4%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Homme	44,4%	50,0%	50,8%
	Femme	55,6%	50,0%	49,2%
	Temps plein	79,2%	78,6%	80,5%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Homme	60,4%	60,8%	60,8%
	Femme	39,6%	39,2%	39,2%
	Temps partiel	20,8%	21,4%	19,5%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Homme	19,4%	22,0%	22,1%
	Femme	80,6%	78,0%	77,9%
	Manager	11,2%	12,7%	11,5%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Homme	67,2%	65,8%	65,3%
	Femme	32,8%	34,2%	34,7%
	Non Manager	88,8%	87,3%	88,5%
Effectif total reporté par tranche d'âge	Homme	50,0%	50,5%	51,7%
	Femme	50,0%	49,5%	48,3%
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	13,1%	15,2%	15,9%
	30-50 ans	51,3%	50,7%	53,4%
	Plus de 50 ans	35,6%	34,1%	30,6%
	Total des départs	63	79	60
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	dont CDD	36,5%	31,6%	16,7%
	Turnover CDI	9,6%	11,5%	9,6%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Homme	10,0%	6,8%	5,6%
	Femme	9,0%	4,7%	4,0%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Moins de 30 ans	10,3%	1,1%	1,0%
	30-50 ans	9,2%	6,8%	4,8%
	Plus de 50 ans	9,9%	3,6%	3,9%

		2019	2020	2021	
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des entrées	112	119	80
		dont CDD	40,2%	17,6%	15%
		Taux de recrutement CDI	16,0%	20,9%	13,1%
		Homme	18,7%	14,0%	8,5%
		Femme	13,1%	6,8%	4,6%
		Moins de 30 ans	20,5%	3,4%	3%
		30-50 ans	22,1%	13,6%	9%
		6,8%	3,8%	2%	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Total	21,4	24,4	17,1
		Homme	20,7	26,0	16,3
		Femme	21,9	22,3	17,9
		Managers	13,5	24,4	11,3
		22,3	24,5	18,4	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total	62,3%	64,2%	67,0%
		Homme	65,2%	67,8%	72,1%
		Femme	62,3%	60,3%	60,8%
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2	Total	3,8%	4,1%	3,8%
		Homme	3,8%	4,1%	3,2%
		Femme	3,7%	4,1%	4,2%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	Total	0%	0%	0%
		Total	1,7%	1,7%	1,75%
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Homme	2,0%	0,4%	1,95%
		Femme	1,4%	3,3%	1,51%
		Taux de fréquence	7,84	7,63	7,81
		Taux de gravité	0,07	0,014	0,012
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	98,8%	92,5%	93,0%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy)	48 909 €	48 759 €	49 986 €
		Salaire de base homme (moy)	57 976 €	57 580 €	58 255 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,84	0,85	0,86
		Salaire base femme manager	68 668 €	74 308 €	75 810 €
		Salaire base homme manager	88 363 €	82 620 €	86 508 €
		Rapport F/H manager	0,78	0,90	0,88
		Salaire base femme non manager	47 187 €	46 017 €	47 291 €
		Salaire base homme non manager	52 661 €	53 252 €	54 293 €
		0,9	0,86	0,87	
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	414-2	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	15	22	20
		Homme	5	5	7
		Femme	10	17	13
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	15	22	19
		Homme	5	5	6
		Femme	10	17	13
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	14	11	14
		Homme	4	5	6
		Femme	10	6	8
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	11	8	8
		Homme	4	4	4
		Femme	7	4	4



		2019	2020	2021	
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	3,5%	3,5%	3,5%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	5,2%	0,3%	0,8%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	40,8%	16,4%	37,6%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	23	21	18
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	2,5%	2,4%	0,6%
Subventions au Comité d'Entreprise	Indicateur Covivio	Total	0,1%	0,1%	0,2%

3.7.3.4 Consolidé Groupe

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
Effectif total reporté par genre		TOTAL (CAP Inklus)	994	969	1028
		Homme	485	483	513
		Femme	509	486	515
		CDI	903	895	951
		Homme	453	455	476
		Femme	450	440	475
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		CDD	51	44	45
		Homme	18	14	17
		Femme	33	30	28
		CAP	40	30	32
		Homme	14	14	20
		Femme	26	16	12
Effectif total reporté par zone géographique	102-8	Allemagne	520	574	627
		Homme	270	301	334
		Femme	250	273	293
		France	317	301	302
		Homme	132	133	130
		Femme	185	168	172
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Italie	157	94	99
		Homme	83	49	49
		Femme	74	45	50
		Temps plein	854	820	879
		Homme	461	454	482
		Femme	393	366	397
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Temps partiel	140	149	149
		Homme	24	29	31
		Femme	116	120	118
		Manager	134	152	157
		Homme	78	88	88
		Femme	56	64	69
Effectif total reporté par tranche d'âge		Non Manager	860	817	871
		Homme	407	395	425
		Femme	453	422	446
		Moins de 30 ans	147	152	161
		30-50 ans	561	521	563
		Plus de 50 ans	286	296	304

		Total des départs	105	129	103
		dont CDD	37,1%	38,0%	21,4%
		Turnover CDI	7,99%	8,86%	9,05%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Homme	4,1%	4,7%	4,9%
		Femme	3,9%	4,2%	4,1%
		Moins de 30 ans	0,7%	0,9%	1,5%
		30-50 ans	5,0%	5,4%	4,8%
		Plus de 50 ans	2,3%	2,5%	2,8%
		Total des entrées	199	152	138
		dont CDD	45,7%	25,0%	27,5%
		Taux de recrutement CDI	13,08%	12,62%	11,17%
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Homme	7,3%	8,4%	6,5%
		Femme	5,8%	4,3%	4,7%
		Moins de 30 ans	3,1%	2,7%	3,2%
		30-50 ans	8,5%	8,0%	6,9%
		Plus de 50 ans	1,5%	2,1%	1,0%
		Total	22,6	18,4	19,3
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Homme	23,5	19,9	19,0
		Femme	21,4	16,7	19,0
		Managers	20,5	16,9	17,9
		Non Managers	20,9	15,2	17,8
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total (Moyenne pondérée Groupe)	76,0%	77,8%	79,4%
		Homme	76,3%	79,8%	81,3%
		Femme	77,3%	75,9%	77,3%
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2	Total	3,2%	3,3%	3,0%
		Homme	2,7%	3,0%	2,5%
		Femme	2,8%	3,1%	3,4%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	Total	0,0%	0,1%	0,1%
		Homme	1,3%	0,6%	1,3%
		Femme	1,0%	1,9%	0,9%
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Taux de fréquence	6,66	6,86	5,91
		Taux de gravité	0,1799	0,1367	0,0976
		Total	99,4%	95,7%	95,8%
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	99,4%	95,7%	95,8%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Rapport F/H (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)	0,83	0,84	0,85
		Rapport F/H manager	0,78	0,90	0,88
		Rapport F/H non manager	0,9	0,86	0,87
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	4,0%	1,4%	1,8%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	55,6%	37,1%	55,3%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	40	32	37
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	1,6%	1,4%	0,5%

3.7.3 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	Chapitres
Respect des droits de l'homme	3.6.2
Lutte contre la corruption	3.6.2.2
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	3.3.3.1
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	3.4.1.
Économie circulaire	3.3.1.3
Lutte contre le gaspillage alimentaire	3.3.2.5
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	3.5.2.4
Accords collectifs et conditions de travail	3.5.3.1

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. 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 5.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.2.5), 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	Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique				
Les embauches et les licenciements	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les rémunérations et leur évolution				
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
L'absentéisme				
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci			3.5.3.1	
Le bilan des accords collectifs				
Santé et sécurité				
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			3.5.3.1	
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement			3.5.2.2	
Le nombre total d'heures de formation	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
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			3.5.2.4	
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations				
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective			3.5.3.1	
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession			3.5.2.4	
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire			3.2.3.3	
À l'abolition effective du travail des enfants				

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
Politique générale en matière environnementale				
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		3.2.5.1		
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement		3.5.3.2.3		
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions		3.3.3		
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		3.3.3.3		
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement		3.3.3.3		
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses		3.3.3.3.2		
Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets		3.3.2.5		
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire				
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales		3.3.2.4		
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation		3.3.1.2		
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables		3.3.2.2		
L'utilisation des sols		3.3.3.2		
Changement climatique				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre		3.3.2.3		
L'adaptation aux conséquences du changement climatique		3.3.3.1		
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre		3.2.6		
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité		3.4.1.4		
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable				
En matière d'emploi et de développement régional/local		3.4.1.2.1		
Sur les populations riveraines ou locales		3.4.1.2.2		
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes		3.4.1.1		
Les actions de partenariat ou de mécénat		3.4.1.3		
Sous-traitance et fournisseurs				
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		3.4.2		
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale				
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption		3.6.2		
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs		3.3.3.3		
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme		3.2.3.3		

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 (3.6.2). 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).

3.7.4 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	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	(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	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	N.C.
	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	3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1	(1) (2) 3.3.1.4.1	(1) (2) 3.3.1.4.1	(1) (2) 3.3.1.4.1	(1) (2) 3.3.1.4.1
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2
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	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	(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 ³ ,%	IF-RE-140a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	N.C.
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4
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 ²	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	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	N.A.	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3	3.4.3.3				
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m ²	IF-RE-450a.1	3.3.3.1				
	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	Intro 3.3 - TCFD				

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	135	140	27	40 892 units	327	629 & 40 892 residential units
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	m ²	IF-RE-000.A1	4 14 744	1 289 423	392 749	2 804 517	55 800 rooms	5 901 433 m ² & 55 800 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	76,5%	88,5%	10%	0%	100%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	93.2	96.6	78.8	99.1	100	95

3.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 3.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 3.4.2
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. Chapitre 3.4.1.4
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, chapitre 3.7.1
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. Chapitre 3.7.2
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, chapitre 3.7.1
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. Chapitre 3.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.7.3
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. Chapitre 3.7.2
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. Chapitre 2.5.2.4. 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, chapitre 3.7.1
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, chapitre 3.7.1 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. Chapitre 3.3.3.3
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. Chapitre 3.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 3.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 3.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.4.1.5.2
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.3.1.2
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.3.1
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.1.3.2
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. Chapitre 3.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.2.2.2
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. Chapitre 3.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Ex

3.8 Vérification du tiers indépendant

3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n°3-1681, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), présentées 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.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que 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.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

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

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'Entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

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 historiques (constatées ou extrapolées) 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.

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

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

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 tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾ (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2021 et mars 2022 pour une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions Développement Durable et Risque, Compliance, Audit et Contrôle Interne.

Nature et étendue des travaux

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

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons 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 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 2ème 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 ;
- 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, éthique et lutte contre la fraude et la corruption), 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 Italie 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 ou d'autres moyens de sélection, 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 15% et 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests (15% des consommations d'eau, 32% 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.

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

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

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

L'Organisme Tiers Indépendant

EY & Associés

Eric Duvaud

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'effectif total La part des employés en CDI La part de salariés formés Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé Le turnover du personnel 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 Le taux de formation	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 mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés.
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Le taux de verdissement du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe) L'intensité énergie (kWh/m²/an et kWhp/m²/an) du parc immobilier L'intensité carbone (kgCO ₂ /m²/an) du parc immobilier (scope 1, scope 2 (market-based) et scope 3 (émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux France monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne)) L'intensité eau (m³/m²/an) du parc Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective La quantité de déchets La part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels) L'intensité énergie (kWh/m²/an et kWhp/m²/an) du parc immobilier	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 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs.
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'accessibilité des transports en commun 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 Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).	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 Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients.

3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond

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 le « Placement Privé Green », et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de ces obligations et de ce placement

Exercice clos le 31 décembre 2021

A 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 la conformité des actifs sélectionnés avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »⁽¹⁾ des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021.

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 » et le « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021 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 » et du « Placement Privé Green » (Attestation) aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués à ces actifs.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du cadre des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » de Covivio sur les « Green Bond Principles » de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

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 le respect des 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 entre octobre 2021 et mars 2022 :

- 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, Vélizy Hélios, Vélizy Europe, Paris Passy Steel, Toulouse Riverside, Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Paris Gobelins, Orly Askia, Lyon Silex 2, Paris Jean Goujon, Châtillon IRO et Milan The Sign).
- 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 de l'émission du « Placement Privé Green » de janvier 2021 (Orly Belaïa et Milan Symbiosis D).
- Nous avons mené des entretiens auprès des gestionnaires et locataires de trois actifs qualifiés (Metz Le Divo, Levallois Thais et Bordeaux Quai 8.2 E) afin de vérifier localement le respect des Critères de qualification et de suivi, en particulier pour la phase d'exploitation.

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 3.3 "Bâtiment Durable" du Document d'Enregistrement Universel de la société 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, Paris Gobelins, Milan The

(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>
Le « Green Bond Framework » du « Placement Privé Green » est celui des « Green Bonds » de septembre 2019, disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/app/uploads/2019/04/Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf>

Sign (B-C), Lyon Silex², Paris Jean Goujon et Milan Symbiosis D), la date prévisionnelle de satisfaction de ces critères est précisée dans le tableau détaillé par actif du chapitre 3.3.

Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » et le « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021 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 » et du « Placement Privé Green », 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, avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention 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 Covivio pour déterminer les informations figurant au chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Universel de celle-ci ;
- 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. L'actif Issy-les-Moulineaux Edo sélectionné depuis 2016 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » a été cédé au cours de l'exercice 2021. En conséquence, les fonds alloués initialement à cet actif ont été réalloués à deux nouveaux actifs éligibles, Paris Gobelins et Orly Askia ;
- vérifier la concordance des informations figurant en introduction du chapitre 3.3 "Bâtiment Durable" du Document d'Enregistrement Universel de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 avec les données issues des comptes consolidés de celle-ci 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 ou sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs éligibles dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein
Associée

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Annexe

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.

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 24h, 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.

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.



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

Crédits Photos : @Covivio

COVIVIO

covivio.eu

30 avenue Kléber - 75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

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

