

# COVIVIO

## RAPPORT CLIMAT 2022

De nouvelles  
ambitions  
à échéance  
2030

# SOMMAIRE

Éditorial – Cap sur une contribution « Zéro émission nette » dès 2030 !	4	<b>3 Agir sur tout le cycle de vie de l'actif</b>	<b>17</b>
Une activité en transformation	5	Une stratégie carbone couvrant tout le cycle de vie de l'immeuble	18
<b>1 Une gouvernance impliquée dans les enjeux climat</b>	<b>7</b>	Choisir des matériaux éco-responsables	19
Une gouvernance adaptée	8	Constructions et restructurations	21
Un Conseil d'Administration engagé	9	Exploitation des bâtiments	25
Des dirigeants et collaborateurs impliqués dans l'exécution de la stratégie	10	Des clients engagés dans la transition	28
<b>2 Placer le climat au coeur de la stratégie d'entreprise</b>	<b>11</b>	Déconstruction	29
Une vision long terme qui concilie impératifs commerciaux et climatiques	12	<b>4 Un business model résilient face au risque climatique</b>	<b>31</b>
De nouvelles ambitions pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C	13	Identifier les risques climatiques pour mieux les prévenir	32
Une stratégie bas carbone s'appuyant sur des fondamentaux solides	14	Augmenter la résilience des bâtiments	34
Une exigence collective partagée avec l'écosystème bas carbone	15	évaluer l'impact financier des risques liés au changement climatique	35
Une performance reconnue	16	Des engagements et objectifs mesurables	36
		Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières	37

## AVANT-PROPOS

Ce rapport climat s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le Groupe d'experts sur le climat constituant la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Elle a été créée à l'initiative du Conseil de stabilité financière afin d'améliorer et d'accroître la communication d'informations financières liées au climat. Ce rapport prend en compte les « orientations pour tous les secteurs » et les « orientations complémentaires » de la TCFD pour les propriétaires d'actifs et les gestionnaires d'actifs.

Les recommandations de la TCFD sont principalement axées autour de quatre piliers : stratégie, gestion des risques, objectifs et indicateurs, gouvernance, lesquels sont présentés en détail dans les pages qui suivent. Ce rapport climat partage un certain nombre d'éléments avec la Déclaration annuelle de performance extra-financière (DPEF), constitutive du chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel 2021 de Covivio publié en avril 2022. Des renvois y sont d'ailleurs faits dans ce document pour obtenir plus d'informations sur la stratégie développement durable du Groupe. Comme la DPEF, le présent rapport fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (page 35). Les publications de Covivio sont présentes sur le site : <https://www.covivio.eu/fr>

# COVIVIO EN QUELQUES CHIFFRES

**1 028**

COLLABORATEURS EN EUROPE

**12 pays**

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

**92,5%**

DE SALARIÉS EN CDI

**91/100**

INDEX 2022 D'ÉGALITÉ F/H

**50%**

DE FEMMES ET

**50%**

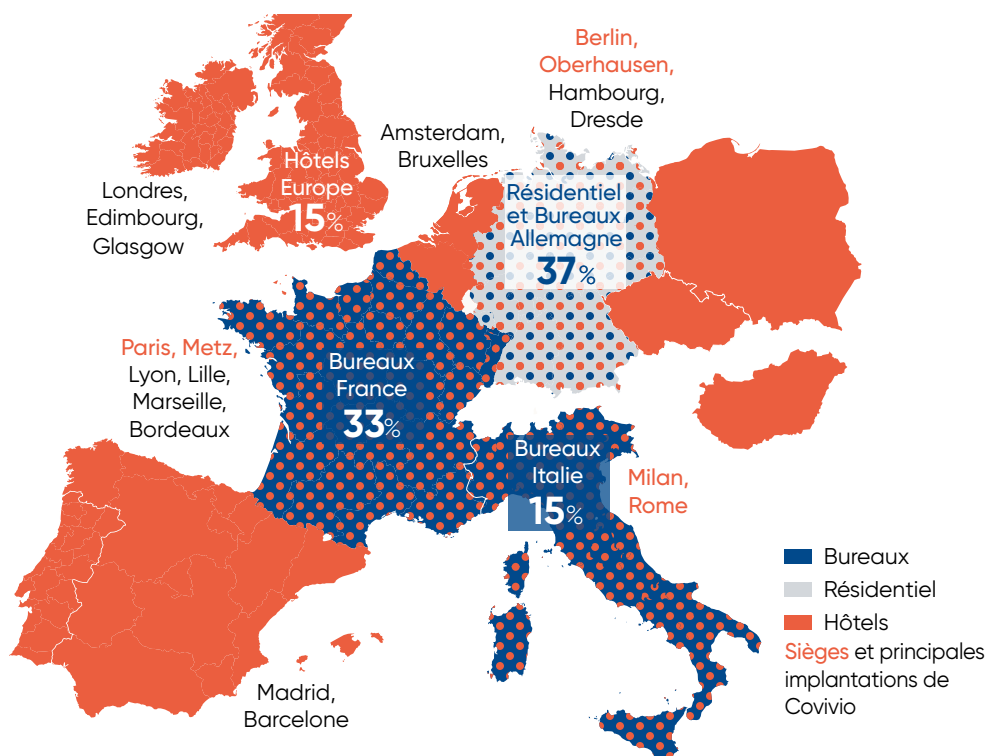
D'HOMMES SALARIÉS PERMANENTS EN EUROPE

**90,7%**

D'IMMEUBLES CERTIFIÉS À FIN 2021 EN CONSTRUCTION ET/OU EXPLOITATION

## Carte des implantations du Groupe en Europe

(En valeur part du Groupe à fin 2021)







## ÉDITORIAL – CAP SUR UNE CONTRIBUTION « ZÉRO ÉMISSION NETTE » DÈS 2030 !

Les derniers rapports du GIEC d'août 2021 et février 2022 alertent une nouvelle fois sur le changement climatique et ses conséquences de plus en plus préoccupantes pour les écosystèmes, l'agriculture ou la santé humaine. Les chiffres publiés sont à la fois plus précis et plus alarmants que les précédents. Le secteur du bâtiment représente à lui seul un quart des émissions de CO<sub>2</sub>, 38 % selon l'ONU <sup>(1)</sup> si l'on ajoute les émissions liées à la construction d'immeubles. Notre secteur doit donc connaître une mutation sans précédent pour parvenir à contribuer pleinement à la neutralité carbone d'ici 2050.

Cette mutation doit s'effectuer dans un contexte géopolitique incertain. La guerre en Ukraine, outre les drames humains qu'elle engendre, aggrave les difficultés d'approvisionnement en matières premières et équipements, entraînant une augmentation des coûts de construction qui pèse sur les budgets de travaux et les développements.

Depuis de nombreuses années, Covivio s'est engagé en faveur de transformations majeures, afin de concevoir des immeubles bas carbone, adapter des patrimoines existants, promouvoir un urbanisme favorisant l'économie circulaire, protéger la biodiversité... Dans la dynamique de l'Accord de Paris de décembre 2015, nous avons publié notre première trajectoire de réduction de nos émissions carbone début 2018, dont la compatibilité avec le scénario 2°C de l'Accord de Paris a été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative Science Based Target (SBTi <sup>(2)</sup>).

En 2021, capitalisant sur nos retours d'expériences, nous avons relevé le niveau de nos ambitions sur l'ensemble de notre patrimoine tertiaire en gestion directe, de façon à nous aligner sur une trajectoire 1,5°C et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030. Notre objectif est également de réduire nos

émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2 et 3) sur le périmètre total de nos activités (bureau, résidentiel, hôtels) et du cycle de vie des immeubles (construction, rénovation, exploitation). Publiés fin 2021, nos nouveaux objectifs ambitieux ont été validés par l'initiative SBT dès février 2022.

Pour atteindre ces objectifs, nous utilisons tous les leviers à notre disposition : recours systématique à des certifications environnementales <sup>(3)</sup>, à des analyses du cycle de vie des bâtiments depuis 2010, choix des matériaux, énergies renouvelables, renforcement de l'isolation des bâtiments, notamment via la végétalisation de toitures terrasses, etc. Ces actions sont conduites en intégrant les enjeux de résilience, en lien avec les risques physiques (canicules, sécheresses, inondations...) et financiers (impact sur les revenus et sur la valeur du portefeuille). Le panorama de ces actions et analyses est vaste. Ce premier rapport présente nos engagements et initiatives de façon synthétique. Il rend également compte de la gouvernance de ces enjeux, notamment avec la création en 2021 par notre Conseil d'Administration, de plus en plus impliqué sur ces sujets, d'un Comité RSE.

La transformation de Covivio va se poursuivre dans les mois et les années qui viennent, toujours avec une vision à long terme. Nous y intégrons les transformations nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés en faveur d'un développement durable, et en particulier pour lutter contre le changement climatique.

Christophe Kullmann  
*Directeur Général*

(1) <https://www.unep.org/fr/actualites-et-recits/communique-de-presse/les-emissions-du-secteur-du-batiment-ont-atteint-un>  
(2) SBTi : partenariat UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>  
(3) 90,7% de l'ensemble du portefeuille certifiés à fin 2021



# UNE ACTIVITÉ EN TRANSFORMATION

Avec un **patrimoine de 27 Md€** (18 Md€ pdg), Covivio est la 1<sup>ère</sup> foncière européenne diversifiée. Covivio détient et gère des actifs immobiliers sur un horizon long terme, tout en développant et rénoverant des bâtiments afin de sans cesse faire progresser les performances (techniques, RSE, financières) de son portefeuille. La stratégie s'organise autour de trois piliers :

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

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

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

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

## DE LA VILLE BAS CARBONE AU BÂTIMENT BAS CARBONE

Les changements climatiques entraînent des conséquences directes sur les territoires : élévation du niveau de la mer, pics de chaleur, sécheresses et vagues de canicule de plus en plus fréquents, multiplication des tempêtes et précipitations exceptionnelles... Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Quelles solutions privilégier pour limiter l'accélération du changement climatique et en atténuer les effets de celui-ci sur la vie en ville ? Comment accompagner les habitants, en particulier les plus vulnérables, pour leur offrir des solutions d'accès à l'eau ou encore à des locaux leur permettant de se rafraîchir lors de vagues de grosse chaleur ?

Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (îlots de chaleur urbains accentués avec l'installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur ou l'utilisation de certains matériaux) et d'autre part de limiter la contribution des bâtiments au changement climatique en réduisant leurs

émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables.

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



## UN SECTEUR AU CŒUR DES TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES

### Durant sa construction puis lorsqu'il est occupé, le bâtiment consomme de l'énergie et émet des gaz à effet de serre.

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

Les réglementations européennes et nationales se durcissent progressivement pour réduire l'empreinte environnementale du secteur. En France, de nombreux textes comme la loi Climat-Résilience du 22 août 2021 ou le décret tertiaire, issu de la loi ELAN, fixent des objectifs ambitieux. De son côté, l'Italie s'est

engagée à « décarboner » son économie, en prévoyant notamment l'élimination progressive du charbon d'ici 2025. L'Allemagne vise à présent la neutralité carbone pour 2045. En juillet 2021, ce pays a connu un épisode d'inondations dans l'ouest du pays, avec de gigantesques glissements de terrain. Les dégâts sont estimés à 30 Md € et le bilan humain est lourd : 180 morts et disparus. Ce drame, et bien d'autres catastrophes survenues durant l'été 2021 à travers le monde (incendies, inondations, précipitations importantes...) ont accéléré la prise de conscience autour des risques liés au climat et la nécessaire accélération de l'effort de décarbonation.

## LE BÂTIMENT DE DEMAIN : RÉSILIENCE ET SOBRIÉTÉ

Le bâtiment de demain doit intégrer les enjeux de flexibilité, en termes de construction, d'évolutivité pour faire face aux défis climatiques (résilience aux risques physiques) ainsi qu'aux besoins de ses utilisateurs, tout en étant sobres en énergie et en eau, de façon à garantir notamment une bonne maîtrise des charges d'exploitation. À cet égard, de nouvelles solutions se sont imposées : offres de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade »,

coworking, coliving, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. Pour Covivio, le bâtiment de demain devra répondre aux 5 impératifs suivants : **flexible, serviciel, ouvert sur le territoire, connecté, environnementalement performant.**

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

### Optimiser la résilience des bâtiments

#### LES ENJEUX DE RÉSILIENCE

##### CONCEPTION DE L'IMMEUBLE

Construire bas carbone / peu consommateur  
Isolation / choix des matériaux  
Limiter le recours à la climatisation  
Végétalisation des toits / façades  
Brises soleil / stores / vitrages  
Couleurs claires pour les façades et toitures

##### PARTIES PRENANTES

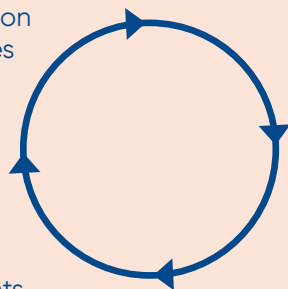
Formation des équipes  
Sensibilisation des clients  
Finance verte / reporting climat

##### UTILISATION DE L'IMMEUBLE

Politique de l'utilisateur  
Télétravail / Aménagement des horaires  
Aménagement des locaux  
Green IT / Visio-conférence

##### GESTION DE L'IMMEUBLE

Eco-gestion du bâtiment  
Politique achats responsables  
Pilotage / Optimisation des installations







**SIÈGE COVIVIO PARIS :**

*La Raison d'Être de Covivio est adossée à plusieurs objectifs concrets, notamment en matière de bien-être de ses clients et salariés. Depuis 2020 les critères de confort et de santé ont pris une place encore plus prépondérante, sous l'effet de la pandémie internationale.*

**Une gouvernance  
impliquée  
dans les  
enjeux climat**



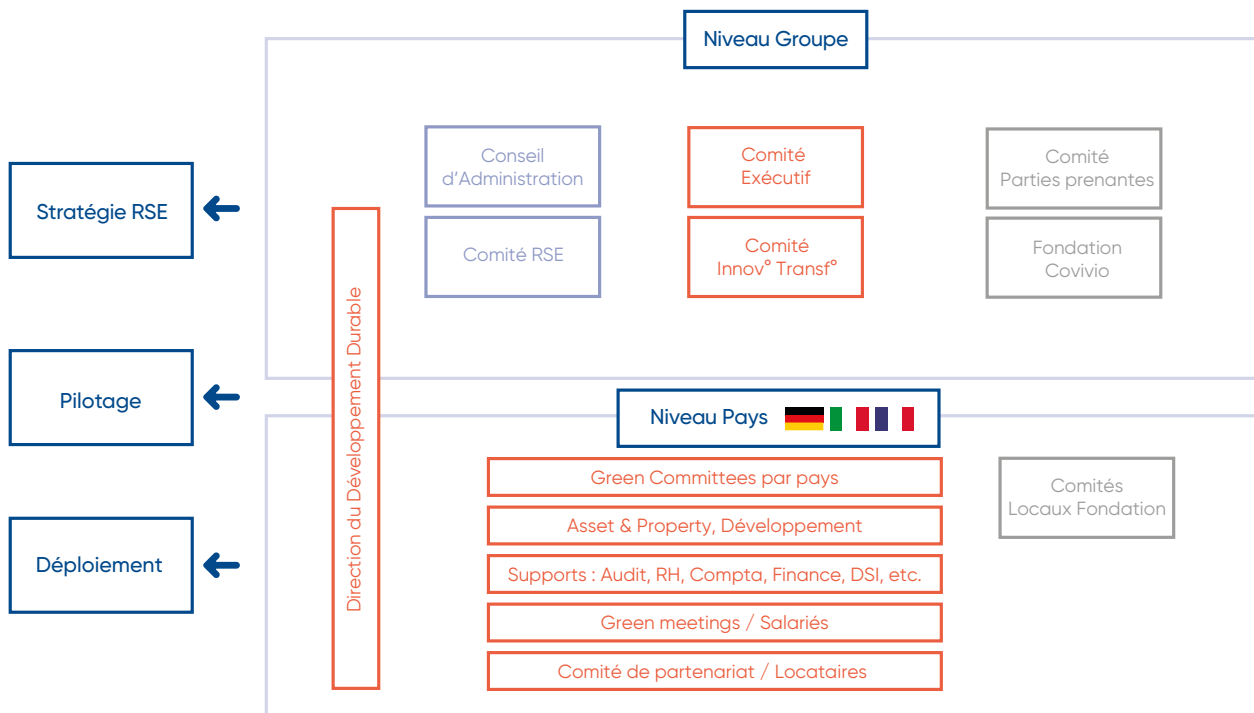
# UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE

**Covivio place la RSE au cœur de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement ; le climat y tient une importance cruciale.**

La stratégie climat de Covivio est partagée avec toutes les strates de l'entreprise et bénéficie d'une implication particulière des instances de gouvernance :

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

## Pilotage du développement durable chez Covivio



● **Siège Covivio**  
- Milan

# UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ENGAGÉ

Le **Conseil d'Administration** s'est lui-même saisi de sujets comme l'expression de la Raison d'Être de Covivio, et attache une place prépondérante aux enjeux liés au changement climatique, à leurs conséquences sur le patrimoine détenu par le Groupe, sur les projets de développements et rénovations, et sur l'évolution du modèle économique de l'entreprise. La mise à jour de la trajectoire carbone a fait l'objet d'une séance dédiée lors d'un séminaire du Conseil en 2021 et, afin de formaliser l'engagement du Conseil dans la stratégie développement durable du Groupe, un **Comité RSE** a été créé en juillet 2021. 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.



**Christian Delaire** –  
Président du comité RSE de Covivio


“

Covivio, très engagé depuis de nombreuses années sur les sujets environnementaux et sociétaux, a pris la décision en 2021 de se doter d'un comité RSE, et de démultiplier ainsi l'implication du conseil d'administration sur ces problématiques. En matière de climat, un des chantiers majeurs pour notre comité est le suivi et l'optimisation de la trajectoire carbone du Groupe, dans le respect de l'objectif qu'il s'est fixé de réduction de 40% de ses émissions à horizon 2030. Les progrès réalisés sont d'ores et déjà significatifs, et nous sommes très confiants quant à notre capacité à atteindre collectivement cet objectif majeur.

”

## Composition du Comité RSE




 **Christian Delaire** (54 ans)  
Administrateur indépendant et Président du Comité RSE  
■ Senior Advisor chez Foncière Atland  
Nombres d'actions détenues : 241



 **Stéphanie de Kerdel** (46 ans)  
Administratrice  
■ Adjointe du Directeur des Investissements des ACM  
Nombres d'actions détenues : 8 114 538 (ACM)



 **Jean Laurent** (77 ans)  
Administrateur indépendant  
■ Président du CA de Covivio  
Nombres d'actions détenues : 1 883



 **Alix d'Ocagne** (52 ans)  
Administratrice indépendante  
■ Chef d'entreprise  
Nombres d'actions détenues : 0



 **Patricia Savin** (55 ans)  
Administratrice indépendante  
■ Avocate associée chez DS Avocats  
Nombres d'actions détenues : 205

## Suivi de la cartographie des risques

Le Conseil d'Administration procède également à la revue de la cartographie des risques, y compris celle des risques RSE menée en 2018 (page 30).

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

9

ADMINISTRATEURS SUR 15  
ONT UNE EXPERTISE  
EN ENVIRONNEMENT / RSE

1<sup>er</sup>

COMITÉ RSE  
EN 2021

1

SESSION ANNUELLE  
DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
DÉDIÉE AU CLIMAT

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

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

À la clôture de l'exercice 2021, le Comité Exécutif rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio. La diversité de ce Comité, en termes de mixité, d'expérience, de nationalités et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques et climatiques du Groupe. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité : avancement du verdissement du patrimoine, féminisation des équipes, attraction et rétention des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle à l'égard des managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels. Au-delà de l'influence de ces indicateurs sur la rémunération

variable, le taux de certification du parc est également intégré à l'intéressement long-terme des mandataires sociaux à hauteur de 10%.

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

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

### Covivio signe la Charte de l'Université de la Ville de Demain

À l'été 2021, le 1<sup>er</sup> sommet de l'Université de la Ville de Demain, organisé par la Fondation Palladio dont Covivio est membre fondateur, a réuni 150 décideurs publics, privés et leaders de la société civile autour de l'enjeu le plus décisif des prochaines décennies : la ville bas carbone pour tous. La Charte de l'Université de la Ville de Demain signée à cette occasion pose les bases d'une nouvelle méthode de travail basée sur la coopération entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent. Une grande consultation citoyenne a été lancée à l'issue du sommet, en partenariat avec Make.org, pour interroger les Français sur le sujet de la ville durable. La question posée « Comment construire des villes plus durables, pour tous ? » a rassemblé les propositions de plus de 40 000 personnes.



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





◀ **SO POP :**  
Cette opération de développement de 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux située à Saint-Ouen (limite Paris) a permis l'expérimentation de plusieurs initiatives portant sur l'économie circulaire et le réemploi.

# Placer le climat au coeur de la stratégie d'entreprise



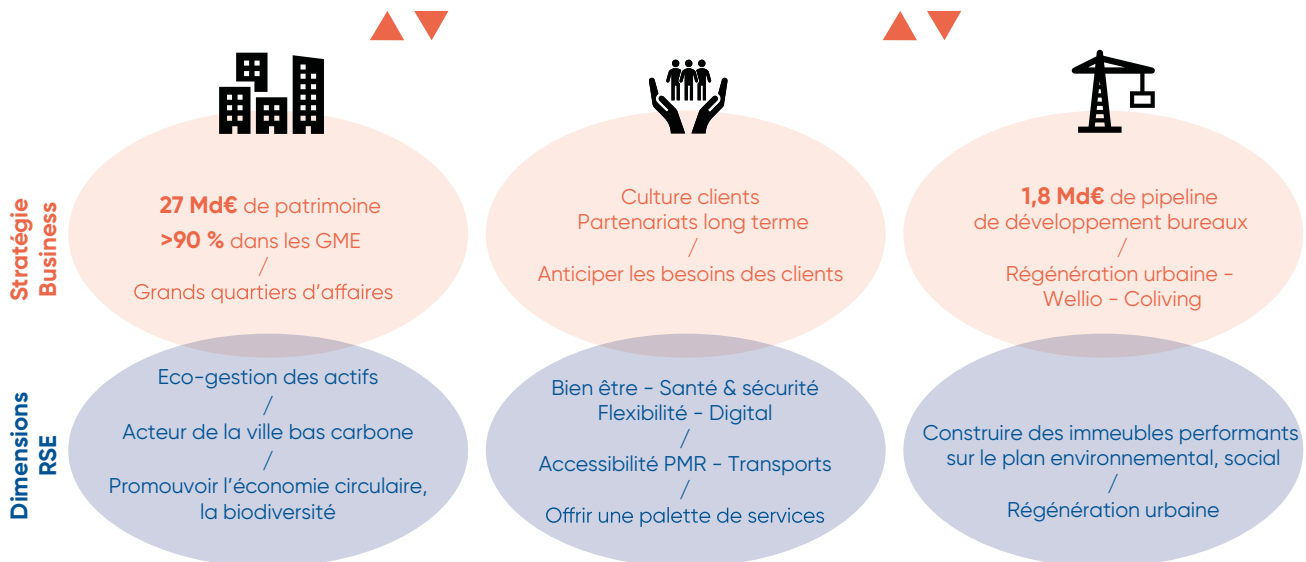
# UNE VISION LONG TERME QUI CONCILIE IMPÉRATIFS COMMERCIAUX ET CLIMATIQUES

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

## RAISON D'ÊTRE : CONSTRUIRE DU BIEN-ÊTRE ET DES LIENS DURABLES

Être le partenaire immobilier européen de référence sur les produits Bureaux, Hôtellerie et Résidentiel avec une forte création de valeur, partagée avec nos parties prenantes

## TROIS PILIERS STRATÉGIQUES



## LEVIERS D'ACTION



## ODD PRIORITAIRES POUR COVIVIO





# DE NOUVELLES AMBITIONS POUR S'ALIGNER SUR UNE TRAJECTOIRE 1,5°C

Moins de trois ans après la publication de sa trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2°C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative Science Based Target (SBTi)<sup>(1)</sup>, Covivio a décidé fin 2021 de relever 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 (bureau, résidentiel, hôtellerie), cette trajectoire actualisée prend en compte l'expérience acquise sur la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité.



**Jean-Eric Fournier** –

Directeur Développement Durable Covivio

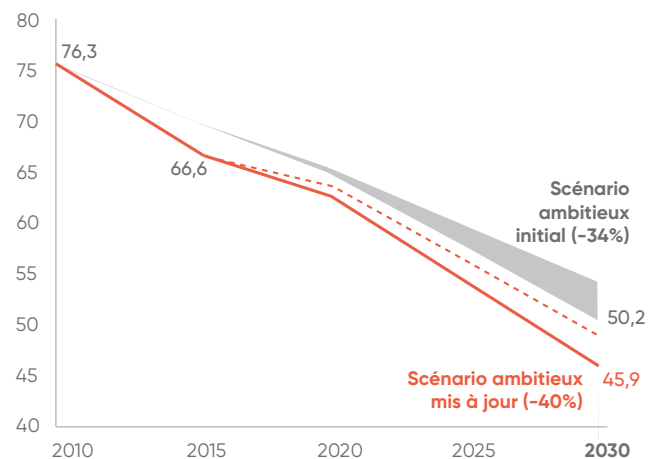


En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, BBCA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone, Covivio dispose d'une expertise forte dans ce sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés dès 2018/2019, permettent d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Levier important de sa stratégie, le développement représente également une part importante des émissions du Groupe. En misant sur la restructuration (57% des opérations du pipeline à fin 2021), Covivio réduit ainsi son empreinte carbone, tout en limitant l'artificialisation des sols.



La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio reste fondée sur une démarche particulièrement ambitieuse intégrant l'ensemble du cycle de vie des actifs : construction, restructuration matériaux, et exploitation. Tandis que les émissions sur ce périmètre ont reculé de 20% entre 2010 et 2020, Covivio se fixe désormais les objectifs suivants :

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



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

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



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

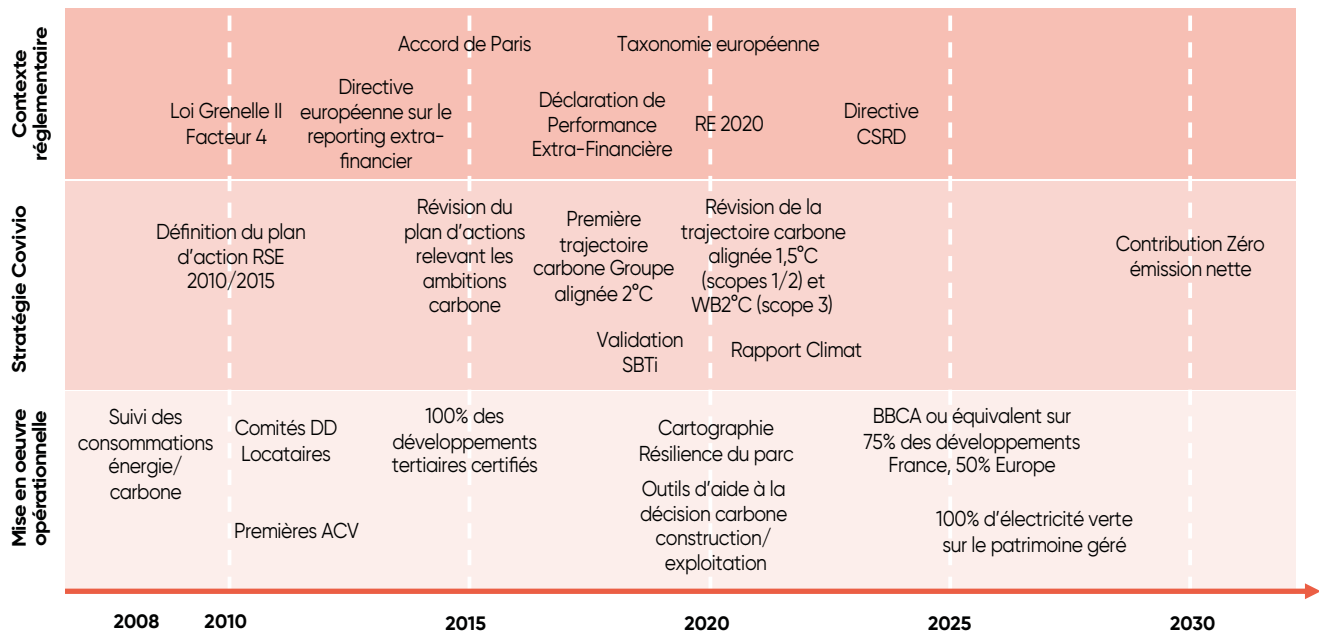
(1) SBTi : partenariat UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>





# UNE STRATÉGIE BAS CARBONE S'APPUYANT SUR DES FONDAMENTAUX SOLIDES

## DATES CLÉS DANS LA STRATÉGIE CLIMAT DE COVIVIO



Entrée en vigueur en 2021, la taxonomie verte européenne a pour vocation de réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables, intégrer systématiquement la durabilité dans la gestion des risques et favoriser la transparence et le long-terme. Pour satisfaire à la taxonomie il faudra répondre à au moins l'un de ses six objectifs, sans porter préjudice aux autres objectifs. À fin 2021<sup>(1)</sup>, seuls les deux premiers objectifs, « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique ont été couverts par les textes ; les actions de Covivio en ces domaines sont explicitées dans la DPEF 2021 de Covivio.

**86% des revenus sont éligibles à la taxonomie** selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut 2021. 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%.

**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 du respect 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) ; depuis 2020 celles-ci visent le plus souvent a minima un niveau « Excellent » ou équivalent.

**100% des OPEX** entrant dans le scope de la taxonomie sont éligibles compte tenu de la nature des activités de Covivio. Ces dépenses couvrent les travaux de maintenance courante et de remise en état n'entrant pas dans le périmètre des CAPEX. Les consommations d'énergie ainsi que les frais de fonctionnement n'entrent pas dans le champ de la taxonomie.

### La dette de Covivio est basée à 14% sur des financements « verts »

À fin 2021, Covivio a d'ores et déjà émis **deux Green Bonds** : le premier en mai 2016, d'une valeur de 500 M€ (échéance 2026 – coupon fixe de 1,875%), et le deuxième en septembre 2019 (échéance 2031 – coupon fixe de 1,125%). Covivio a par ailleurs émis un placement privé vert de 100 M€ en janvier 2021, (12 ans – coupon de 0,875%) sur les principes du second Green bond framework<sup>(2)</sup>. Le succès de ces émissions est venu récompenser la stratégie ambitieuse de Covivio en matière de développement durable sur l'ensemble de ses activités en Europe. Elles ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité sur le plan international.

Les portefeuilles auxquels sont respectivement attachées ces trois opérations donnent lieu à un reporting annuel, présent dans le DEU de Covivio et vérifié par un OTI. Ce reporting met en perspective les performances des immeubles concernés, notamment sur les plans énergétique et carbone.

(1) DPEF : Déclaration de Performance Extra-financière

(2) Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf

# UNE EXIGENCE COLLECTIVE PARTAGÉE AVEC L'ÉCOSYSTÈME BAS CARBONE

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



**L'Alliance HQE-GBC<sup>(1)</sup>** : Membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio y a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE Performance Economie circulaire ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

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



**BBKA<sup>(2)</sup>** : Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBKA, constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBKA. Il quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone).

**Dans le cadre de la trajectoire 1,5°C (cf. page 15), Covivio compte s'appuyer fortement sur les principes du label BBKA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne coordonnée en lien avec BBKA et lancée en 2022 afin de créer un standard européen pour la construction et la rénovation d'immeubles bas carbone.**



**SEKOYA<sup>(3)</sup>** : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, SEKOYA est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables.

**Cette initiative a permis à Covivio d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.**



**Hub des Prescripteurs bas carbone<sup>(4)</sup>** : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone.

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



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

(2) <https://www.batimentbas carbone.org/>

(3) <https://www.sekoyacarboneclimat.com/>

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



# UNE PERFORMANCE RECONNUE

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

Par ailleurs, le Groupe est retenu depuis plusieurs années dans les indices ESG DJSI World et Europe, EcoVadis, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Ethibel, FTSE4 Good, Gaïa (1<sup>er</sup> prix de la catégorie CA>500M€), et Stoxx ESG, et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA sBPR Gold Award, CDP (A-), GRESB (5-Star, Sector Leader), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA). Les sujets liés au réchauffement climatique ont pris une importance croissante dans les travaux des analystes et dans les questionnaires de ces agences, à l'instar du volet Résilience du GRESB, auquel Covivio répond depuis trois ans.

## SÉLECTION DES NOTES OBTENUES PAR COVIVIO EN LIEN AVEC LE CLIMAT



Note globale	A-	71/100 (Sector Leader)	90/100 (Global Sector Leader)	B-	83/100
Sous-note spécifique liée à un enjeu climat	Gouvernance climat : A Initiatives de réduction des émissions : A	Score de transition énergie/carbone : 76/100 (avancé)	Certification environnementale des actifs : 99/100	Impact environnemental des produits et services : A-	Stratégie Climat : 90/100

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 sur les enjeux climatiques (**CDP Supplier Engagement Leader A-List**), faisant ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects.

### Sonya Bhonsle, Global Head of Value Chains, CDP

Nos données montrent que les entreprises peuvent encore avoir des œillères lorsqu'il s'agit d'évaluer leurs impacts indirects et de s'engager avec les fournisseurs pour les réduire. Les entreprises doivent agir de toute urgence pour gérer les impacts environnementaux tout au long de leurs chaînes d'approvisionnement afin d'augmenter le niveau d'action pour sécuriser un avenir à 1,5 °C. Toutes nos félicitations aux plus de 400 entreprises qui ont obtenu une place dans le classement 2021 de l'engagement des fournisseurs auprès du CDP. En tant que Supplier Engagement Leader, Covivio est un des pionniers de la transition vers un avenir durable et «net-zero».







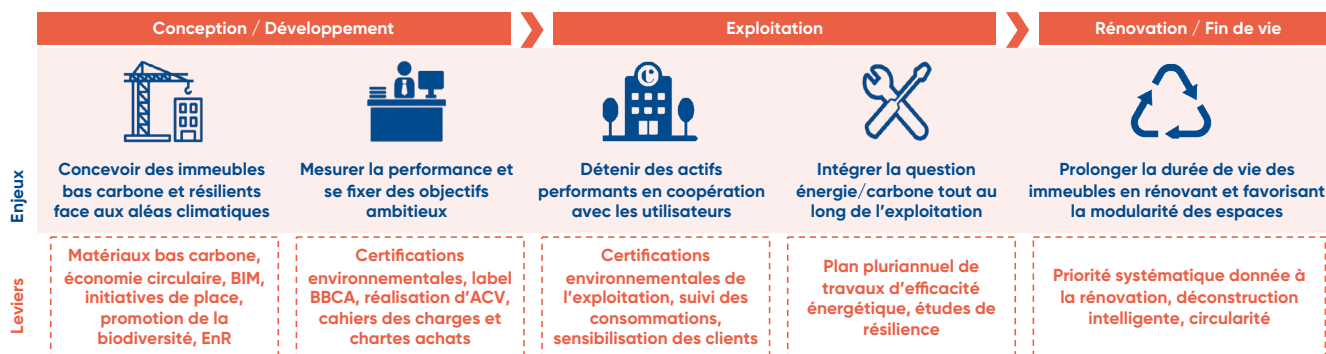
**MADRID - ST LAZARE :**

*Le futur siège de Covivio incarne à la fois son histoire patrimoniale et la transition dans laquelle celle-ci s'inscrit : cet ensemble, cédé par Orange dans le cadre d'une opération de sale and lease-back il y a de nombreuses années, accueillera bientôt les équipes de Covivio après une restructuration complète ayant une faible empreinte carbone, qui lui permettra d'obtenir le label BBCA (bâtiment bas carbone)*

**Agir**  
**sur tout le cycle**  
**de vie de l'actif**

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

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

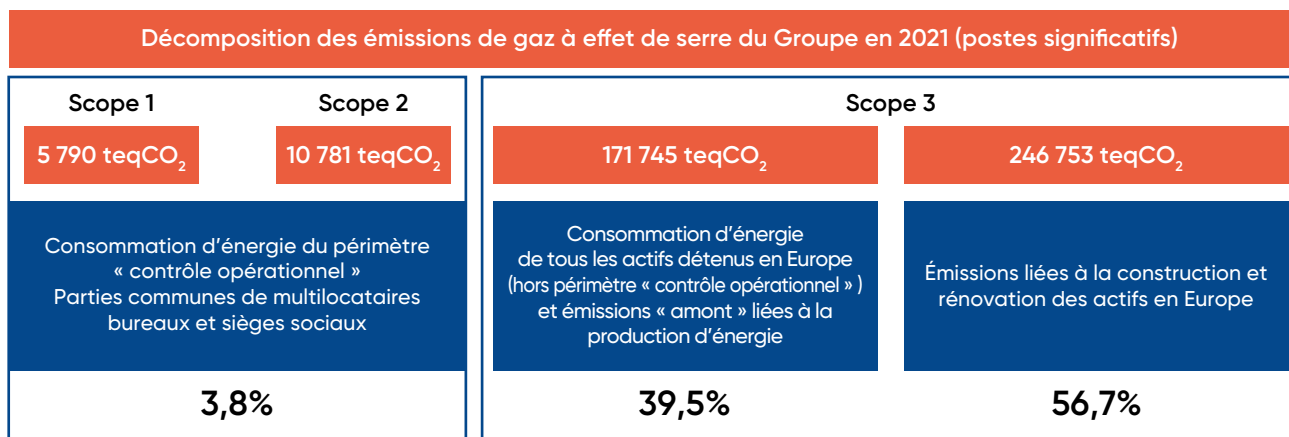


Les outils et procédures de reporting mises en place au sein du Groupe permettent de garantir un suivi des performances carbone tout au long de la vie de l'immeuble, de l'analyse de cycle de vie en phase chantier au suivi annuel des émissions de gaz à effet de serre en phase exploitation. La trajectoire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

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

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

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



Peu impactant compte tenu des émissions liées à ses activités, Covivio mesure l'empreinte carbone de son scope corporate séparément (**2,74teqCO<sub>2</sub>/an/par collaborateur** avant la crise sanitaire) en incluant les déplacements domicile-travail (48%), le carburant des véhicules de fonction (14%), les déplacements professionnels (16%) et la consommation de ses bâtiments abritant ses équipes prise en compte dans la trajectoire Groupe (22%).

Différentes mesures ont été mises en œuvre pour réduire ces émissions : politique transports, travaux d'efficacité sur les locaux, sensibilisation des collaborateurs, etc. Pour mieux prendre en compte l'évolution des modes de travail accélérée par la crise sanitaire, Covivio réfléchit à une nouvelle manière de prendre en compte les émissions liées aux déplacements.

# CHOISIR DES MATÉRIAUX ÉCO-RESPONSABLES

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des **matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé**. En tant que développeur, Covivio travaille de pair avec les fournisseurs, dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct, pour s'en assurer. Cela passe notamment par les « **Chartes chantier à faibles nuisances** » dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet.

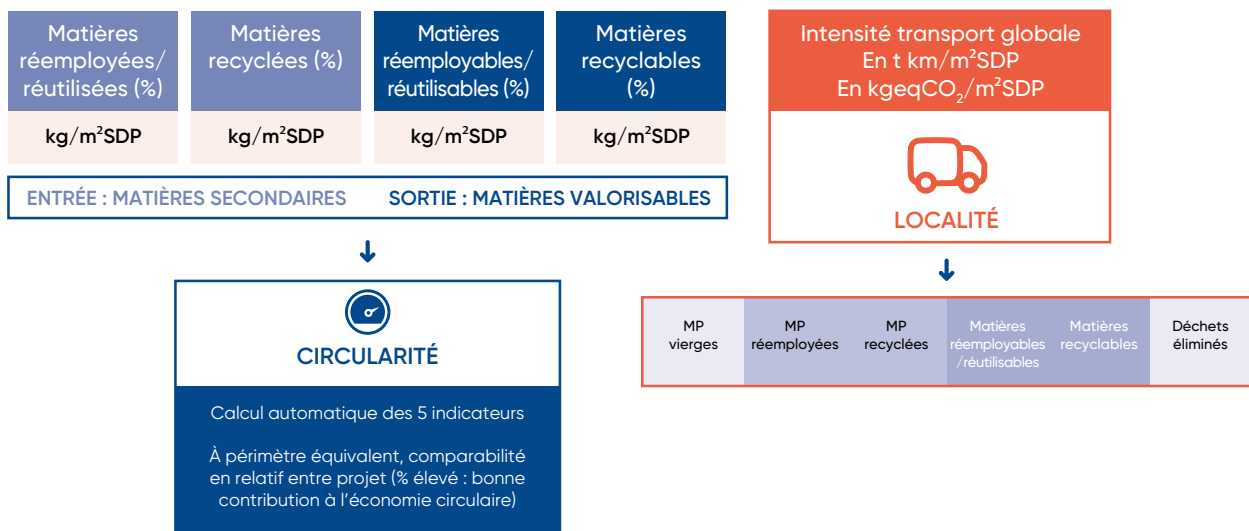
Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques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

## So Pop expérimente l'analyse de flux de matières

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

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

### Les indicateurs du MFA



Source : Alliance HQE-GBC, Cerqual, EVEA



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

- Une **étude Cradle to Cradle (C2C)**<sup>(1)</sup> a été réalisée dans le cadre de la construction du Motel One Porte Dorée. Celle-ci a donné lieu à l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble.
- En Italie, Covivio a travaillé avec son partenaire de longue date, **Politecnico di Milano**, pour mettre en œuvre une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'intranet de l'Université, cette base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.
- En Allemagne, dans le cadre des projets de rénovation entreprises sur le parc résidentiel, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements.
- Recours aux peintures de l'entreprise **Circouleur** dans le cadre du projet So Pop, valorisant ainsi le recyclage de la peinture acrylique. Utiliser les peintures de Circouleur permet de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste et conduit à un impact positif sur les COV et la qualité de l'air intérieur avec des émissions plus de 30 fois inférieures à celle d'une peinture classe A+. Grâce aux 390 pots commandés pour ce projet, Covivio a évité l'émission de 50 tonnes de CO<sub>2</sub>, 7,4 tonnes de déchets et contribué à générer 35 jours de réinsertion professionnelle.
- **Recours au bois** dans la construction, comme par exemple sur Stream Building à Paris, où environ 2 000 m<sup>3</sup> de bois (PEFC ou FSC) ont été utilisés, permettant le stockage d'environ 1 400 teqCO<sub>2</sub>. Le projet mise principalement sur les ressources forestières locales (<500 km du site), participant au développement économique local. Ce matériau dispose par ailleurs d'un bon rapport capacité portante / légèreté, d'une capacité d'isolation importante et permet d'écourter le temps de présence sur le chantier grâce à la préfabrication en atelier.

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

### Noème Bordeaux Lac

L'opération consiste en un redéveloppement de l'ancien site d'IBM pour y faire naître un quartier résidentiel urbain de 45 000 m<sup>2</sup> répartis en 6 îlots offrant des modes d'habitats différents (700 logements) : résidence service seniors, résidence de coliving et logements familiaux. Le projet intègre plus de 33 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts (dont 40% de pleine terre) et conduira à la plantation de 240 arbres. Différents modes de construction vertueux ont été retenus : espaces extérieurs / bardage en bois, construction en terre crue ou encore recours à un béton bas carbone pour l'ensemble du quartier. Un accent a été mis sur le choix de matériaux biosourcés ou géo-sourcés (isolants en fibre de bois, cloisons intérieures en terre crue, ossature bois de certaines façades, etc.) mais aussi sur ceux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Enfin, pour réduire le poids carbone lié aux matériaux, les circuits courts ont été favorisés : cheminements collectifs en granit du Tarn, terrasses collectives en cale bordelaise, parvis des commerces en grès de Gascogne, terrasses privatives en pin des Landes.



## POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES

En signant la **charte Achats responsables de Covivio**<sup>(2)</sup>, le fournisseur s'engage sur 11 principes fondamentaux dont deux sont clés dans l'atteinte de sa stratégie bas carbone :

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

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

(2) <https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/03/2020-Charte-Achats-responsables.pdf>

# CONSTRUCTIONS ET RESTRUCTURATIONS

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

## S'APPUYER SUR DES STANDARDS RECONNUS

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

bas carbone : développer 75% de bâtiments labellisés BBCA (neuf ou rénovation) en France et 50% en Allemagne et Italie, dès que le référentiel aura été adapté. Covivio s'est ainsi joint à une initiative de place pour la création d'un label bas carbone pan-européen.

**À fin 2021, 40,6% des actifs tertiaires bénéficient ainsi d'une certification sur le bâti (construction ou rénovation),** soit près de deux fois plus qu'en 2015. **Sur les bureaux détenus en Europe, ce taux dépasse 50%.** Ces certifications sont complétées par celles sur l'exploitation, pour atteindre un **taux de certification global de 90,7% à fin 2021 à l'échelle du Groupe.**

## DES MÉTHODES CONSTRUCTIVES BAS CARBONE

Covivio a fait réaliser en 2021 une étude portant sur le projet Silex2 à Lyon, afin d'identifier le **poids carbone évité dans le cadre d'une rénovation** par rapport à une opération de démolition/reconstruction.

Il en ressort que la rénovation de l'immeuble a permis d'éviter **351 tCO<sub>2</sub>e/an** sur la durée de vie de l'immeuble (soit 17 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an et 17 550 tCO<sub>2</sub>e au total) par rapport à un scénario de démolition

et reconstruction à neuf avec les meilleures techniques disponibles. De plus, en phase d'exploitation, les choix constructifs effectués dès la conception permettront d'émettre jusqu'à **30 tCO<sub>2</sub>e/an** en moins (soit 1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an), amont inclus, par rapport à un immeuble de bureaux neuf au niveau énergétique RT2012.

## ÊTRE ATTENTIF AU CHOIX DES SITES

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

### L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Cette construction neuve de 14 150 m<sup>2</sup> devant être livrée en 2023 mise sur la réversibilité et a été pensée comme un écosystème innovant et durable, misant sur des espaces chaleureux et lumineux et offrant de grandes terrasses végétalisées :

- recours à la géothermie pour le chauffage et la climatisation grâce à des pompes à chaleur et fourniture par plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, donc plus économes en énergie ;
- 1200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kWp (soit 125 MWh/an) ;
- une terrasse totalement végétalisée et perméable grâce à des tranchées de rétention et drainage et des espaces verts conçus avec un écologue/ornithologue ;
- jusqu'à 80% de béton recyclé et labellisé CSC ;
- accessibilité directe aux transports en commun et 50% de places de recharge pour véhicules électriques.

Le projet vise également les certifications et labels DGNB Platinum, KfW Efficiency Building 40 + Renewable energy et Wiredscore Gold.

À FIN 2021,  
**57%**  
DES OPÉRATIONS  
DE DÉVELOPPEMENT  
DE COVIVIO  
CONSISTENT EN DES  
RESTRUCTURATIONS



## DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » À LA BIODIVERSITÉ POSITIVE

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité, compte tenu de l'impact du secteur sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la Convention sur la Diversité Biologique (dont le changement climatique). Covivio intègre les enjeux du « **zéro artificialisation nette** » en faisant en sorte de ne pas augmenter son emprise foncière, voire de la réduire, à l'occasion des développements et rénovations, valorisant d'autant plus la biodiversité. En 2021, Covivio a renforcé ses ambitions en s'engageant dans l'initiative ACT4Nature International et a ainsi défini 12 objectifs mesurables permettant de prolonger la stratégie biodiversité déployée dès 2010 et rappelée dans sa raison d'être en 2019. Ainsi, **d'ici fin 2025, Covivio vise un gain net de biodiversité sur 100% des opérations.**

La **politique biodiversité** de Covivio peut se résumer 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** sur le sujet.

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

# 260 000 M<sup>2</sup>

**DE SURFACES DE BUREAUX DE COVIVIO  
EN COURS DE DÉVELOPPEMENT OU DÉJÀ  
LIVRÉES BÉNÉFICIEnt DU LABEL BIODIVERCITY®  
OU ÉCO-JARDIN.**

Au-delà de l'impact des espaces verts sur le bien-être des occupants et la qualité de l'environnement, leur présence, en particulier celle de terrasses végétalisées, contribue à une meilleure isolation des bâtiments ainsi qu'à la réduction des effets d'îlots de chaleur en ville, et des besoins en chauffage l'hiver et rafraîchissement l'été.

### Gobelins : une rénovation exemplaire pour la biodiversité en ville

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





## PROMOUVOIR LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions, à l'instar des Tours Garibaldi à Milan, qui ont été équipées en 2010 de 804 m<sup>2</sup> de panneaux solaires (63 MWh produits en 2021). Encouragés par une réglementation offensive sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (25 MWh produits en 2021 sur les bâtiments A et B). Le tout électrique ou électrique/réseaux est également devenu la norme, diminuant progressivement la part des énergies fossiles.

## ESTIMER LES PERFORMANCES CARBONE D'UN PROJET

Dès 2010, Covivio a réalisé des **analyses du cycle de vie (ACV)** afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie, en prenant en compte six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets).

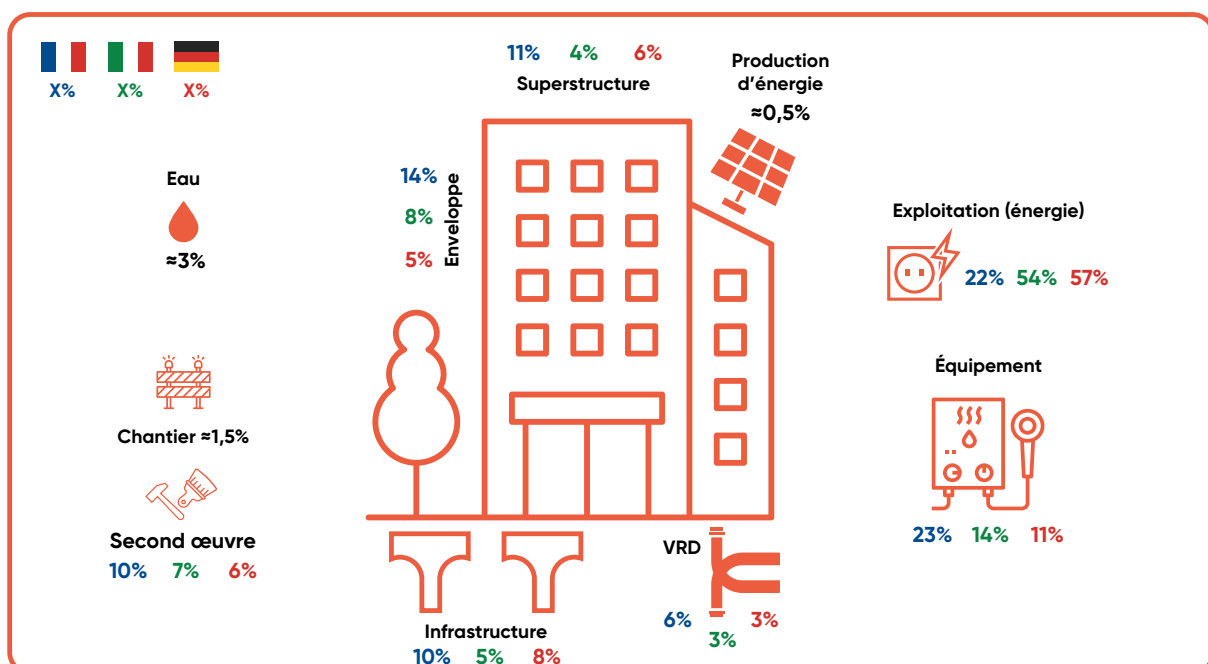
- 2013 : 1<sup>ère</sup> ACV portant sur une rénovation d'immeuble (Steel - Paris 16<sup>e</sup>).
- 2014 : 1<sup>ère</sup> ACV sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).
- 2015 : création du label BBBCA, notamment grâce aux données des ACV compilées dans la base de données du programme HQE Performance.
- 2020 : Covivio mandate le CSTB pour la réalisation d'un cahier des charges ACV pour ses trois activités en Europe.

Compatible avec la norme EN15603, ce document vise à faciliter la comparabilité des résultats d'ACV sur ses différents projets, et d'assurer le suivi de la trajectoire carbone 2030

- 2021 : Test du cahier des charges sur l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes et sur l'immeuble de bureaux Unione à Milan. Les premiers résultats ont permis de fiabiliser la méthode et de l'ajuster aux spécificités nationales. Principal frein identifié : difficulté à obtenir des quantitatifs fiables en raison d'un nombre encore limité de fiches de déclaration environnementale des produits .
- À venir : Test du cahier des charges sur une opération résidentielle (Berlin Biesdorf).

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

### DÉCOMPOSITION DU POIDS CARBONE D'UN IMMEUBLE NEUF



## IMPLIQUER TOUTES LES PARTIES PRENANTES DU PROJET

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

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

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

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



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



## INNOVATION :

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

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations. Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. À fin 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 m<sup>2</sup>. En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, *asset* et *property management*, un cahier des charges BIM européen a été rédigé afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets.

# EXPLOITATION DES BÂTIMENTS

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

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

## GÉNÉRALISER L'ÉCO-GESTION

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

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

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

Portefeuille	Objectif	Échéance	Réalisation au 31/12/2021
<b>Bureaux France</b>	- 70% soit 7,9 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	2010 / 2030	<b>11,1 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b> - 55,6 % par rapport à 2010
<b>Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)</b>	- 68% soit 13,4 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	2015/2030	<b>9,3kgeqCO<sub>2</sub>/m</b> - 77 % par rapport à 2015
<b>Résidentiel Allemagne (panel représentatif)</b>	- 15% soit 29 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	2017/2025	<b>29,6 kgeqCO<sub>2</sub>/m</b> - 13,5 % par rapport à 2017
<b>Hôtels Europe</b>	- 70% soit 14,6 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	2010/2030	<b>20,5 kgeqCO<sub>2</sub>/m</b> - 58,2% par rapport à 2010

### Gestion de l'eau et des déchets :

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

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Certains des actifs de Covivio se situent dans une zone de stress hydrique. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 19% et 8,7% du périmètre de reporting eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 27,7% et 10,6% de la consommation d'eau reportée. Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes et s'est fixé d'ambitieux objectifs de réduction de la consommation. Sur le parc Bureaux France, l'intensité eau a ainsi diminué de 47% entre 2008 et 2021, pour atteindre 0,22m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup>/an.



## DÉCARBONER LE MIX ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Covivio s'attache, dès la conception, à faire les choix les plus durables pour décarboner le mix énergétique tout au long de la vie de l'immeuble. Cela peut passer par l'installation de panneaux photovoltaïques sur le parc en exploitation, à l'instar du portefeuille résidentiel en Allemagne. 47 immeubles en sont ainsi équipés, ce qui a permis une production de **862 MWh d'électricité en 2021**. Ou encore par le raccordement à des réseaux de chaleur et froid lorsque cela est techniquement possible. Enfin, Covivio s'est fixé pour objectif de recourir à de l'électricité verte pour 100 % de ses actifs directement gérés d'ici 2025.

À fin 2021, cette part s'élevait **DÉJÀ À 74%** (vs. 61% à fin 2020) de la consommation d'électricité totale

## RECOURIR À DES CONTRATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

En contractualisant des objectifs de réduction des consommations énergétiques avec un opérateur spécialisé, les CPE sont de puissants **leviers d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments**, qui permettent de mobiliser toute la chaîne d'acteurs. En France, deux premiers CPE ont été signés sur deux actifs emblématiques (Carré Suffren et CB21), et contribuent à apporter des solutions innovantes et concrètes qui conduisent à améliorer sensiblement les performances énergétiques et carbone de ces actifs.

# 26%

**RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION À LA PREMIÈRE ANNÉE DE MISE EN PLACE DU CPE SUR CB21**

## UNE POLITIQUE TRAVAUX AMBITIEUSE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour chaque portefeuille, le **plan pluriannuel de travaux de Covivio** intègre la performance énergétique, et plus globalement environnementale, au cœur des mesures réalisées. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. Parmi les leviers identifiés comme étant les plus pertinents pour les bâtiments tertiaires, le remplacement de chaudières peut permettre un gain énergétique de 8% pour un CAPEX investi inférieur à 10€/m<sup>2</sup>, le passage au tout LED peut permettre un gain de 8% pour une dépense avoisinant les 5€/m<sup>2</sup> et la mise en place d'une télérelève peut conduire à une amélioration de la performance énergétique allant jusqu'à 9%. Covivio fait ainsi le choix de remplacer systématiquement les anciens équipements par des plus performants énergétiquement et de passer progressivement au LED sur l'ensemble de ses actifs directement gérés.

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 M€**, donnant 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. Identifié comme levier prioritaire en 2019, le raccordement au réseau de chaleur a concerné 370 immeubles résidentiels en 2020/2021 (coût total 2,8 M€) et une station de production de chaleur et d'énergie a été construite, permettant d'approvisionner 25 bâtiments.

### Des solutions innovantes mises en œuvre pour une meilleure performance en phase exploitation

Dans le cadre de l'opération de développement du MEININGER Porte de Vincennes, Covivio a opté pour l'installation d'une pompe à chaleur de récupération d'énergie thermique contenue dans les eaux grises. Cette pompe à chaleur couvre 100% de la production d'eau chaude sanitaire et permet de valoriser la chaleur contenue dans les eaux usées. La mise en place de ce système vise une diminution de 40% des consommations énergétiques par rapport à un système sans récupération, diminuant ainsi les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation du bâtiment.

## SENSIBILISATION DES CLIENTS

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

- Le **Memorandum of Understanding** rédigé en Italie en 2017 pour identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles pour améliorer les performances environnementales du bâtiment tout au long de la durée du bail ;
- Les **certifications exploitation** pour tous les portefeuilles, permettant de faire le point avec les locataires sur la performance de l'immeuble et d'identifier des voies de progrès ;

- Les **livrets d'accueil** incluant les consignes et bonnes pratiques à adopter pour optimiser les performances environnementales des actifs. Covivio Immobilien sensibilise ainsi chaque nouvel arrivant à la bonne utilisation du chauffage, au tri sélectif dans l'immeuble et rappelle également les engagements de Covivio, notamment dans le cadre de la certification HQE Exploitation ;
- Plus récemment, la mise en œuvre du **Décret tertiaire** en France a donné lieu à la diffusion d'une lettre d'information auprès de plus de 300 locataires et à des rendez-vous dédiés pour s'assurer du bon partage des rôles entre Covivio et ses locataires dans l'atteinte des objectifs de réductions des consommations énergétiques du Décret.

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

Une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie a été lancée en 2021 auprès des locataires en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie du Nord-Westphalie. Durant un séminaire en ligne gratuit, les locataires ont pu apprendre à réduire les consommations d'électricité de leur foyer grâce à des gestes simples. 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.



**Tristan Cazin** –

*Secrétaire Général Adjoint chez Expertise France*

“

Notre premier objectif en rejoignant l'immeuble Gobelins était de réunir nos 550 collaborateurs sur un seul site à Paris en ayant la possibilité de fonctionner en flex office. Le choix d'un bâtiment éco-responsable a également été déterminant. Covivio nous a accompagné durant toutes les phases du projet et a travaillé avec notre « agence verte », une cellule interne en charge des sujets liés au développement durable. Cette collaboration a permis de réaliser plusieurs ajustements, à l'instar d'un potager collaboratif sur le toit-terrasse, l'augmentation de la taille du local vélo ou l'installation d'un espace de troc et d'échange de produits de seconde main.

”





## DES CLIENTS ENGAGÉS DANS LA TRANSITION

**92%** des 18 plus grands locataires tertiaires, représentant plus de 50% des loyers, se sont fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. **59%** ont des objectifs approuvés par l'initiative SBT.



### MOBILITÉ DURABLE :

La réduction de l'empreinte carbone indirecte de Covivio et celles de ses clients passe, entre autres, par des choix d'implantation favorisant l'utilisation des transports en commun et les transports doux pour les clients locataires et leurs salariés. À fin 2021, 97% des actifs Covivio se situent à moins de 5 minutes d'un transport en commun (99,8% à moins de 10 min), en avance sur l'objectif de 95%. Afin d'aller plus loin, Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité : installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, équipements de réparation et gonflage, casiers sécurisés ou encore vestiaires et douches. Cette démarche intègre également l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parc, dont profitent aussi les équipes Covivio : les collaborateurs italiens bénéficient ainsi de bornes de recharge depuis 2013 et quatre véhicules électriques sont mis à leur disposition.

#### ÉTUDE MOBILITÉ SUR LE PARC BUREAUX EUROPE (EN VALEUR PDG AU 31/12/2021) :

**93,7%**  
ACTIFS BÉNÉFICIAIRE D'UN MOYEN  
FERROVIAIRE DANS UN RAYON DE 1 KM  
(86% DANS UN RAYON DE 500 M)

**54,6%**  
ACTIFS DISPOSANT D'UN MOYEN DE  
TRANSPORT FERROVIAIRE RÉGIONAL  
ET URBAIN

**171 MÈTRES**  
DISTANCE MOYENNE DES  
ACTIFS AUX TRANSPORTS  
EN COMMUN (296 M SANS  
PRISE EN COMPTE DES BUS)

● Résidentiel  
- Berlin





# DÉCONSTRUCTION

En lien avec son engagement en faveur de l'économie circulaire (page 19), Covivio s'attache à accorder une attention particulière à la gestion des déchets de construction mais aussi de déconstruction. Ils sont encadrés par une réglementation dédiée concernant, selon les cas, leur dépose, traçabilité et mise en décharge. Sur tous ses chantiers, Covivio obtient un suivi en cours et en fin d'opération sur le tonnage des déchets et le taux de recyclabilité. Un extrait est présenté ci-dessous pour trois chantiers en France.

## RÉSUMÉ DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL CONSOLIDÉ DE TROIS CHANTIERS LIVRÉS OU EN COURS EN 2021 (PARIS MADRID (8<sup>E</sup>), LEVALLOIS ALIS, MONTROUGE FLOW)

<b>Surface Bureaux (m<sup>2</sup>SDP)</b>	<b>51 233 m<sup>2</sup></b>				
<b>Énergie consommée</b>	<b>155,16 MWh</b>				
<b>Eau</b>	<b>3788 m<sup>3</sup></b>				
Reporting déchets en 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%	1021,8 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	100,0%	-	-	-	52,3 tonnes
<b>TOTAL DÉCHETS NON DANGEREUX</b>	<b>69,5%</b>	<b>18,5%</b>	<b>11,9%</b>	<b>0,1%</b>	<b>3040 TONNES</b>
Déchets dangereux					1,8 tonnes



**Matthias Sauerbruch** –  
Architecte, Allemagne



Nous vivons une véritable transformation depuis 10 ans, offrant une place centrale à l'écologie et plus particulièrement aux enjeux climatiques. Le secteur de la construction y joue un rôle majeur, conduisant à de profonds changements dans la manière de concevoir les bâtiments. Le choix des matériaux, des technologies, la façon de concevoir le fonctionnement des bâtiments sont ainsi pensés dans le but de construire des projets concourant à la neutralité carbone voire à énergie positive. Les années 2020 marquent ainsi un tournant décisif dans la façon de réinventer le bâtiment et la ville. En tant qu'architectes, nous nous devons ainsi de porter ce changement aux côtés d'acteurs engagés comme Covivio.



D'après les premiers résultats obtenus portant sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage s'élève à plus de **90%**, sur un panel de projets livrés en 2021 (34 000 m<sup>2</sup>).

En amont d'une déconstruction, Covivio fait réaliser un audit afin d'identifier le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux et des équipements. Par exemple, dans le cas de So Pop à Saint-Ouen, de nombreux équipements (luminaires, fauteuils, etc.) ont été mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (**Cycle Up**),

de façon à leur offrir une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi ainsi que des structures locales (associations, startup, collectivités). En outre, la construction de So Pop a recouru à plus de 3 000 m<sup>2</sup> de faux plancher issus de la filière de l'économie circulaire, soit 10% de l'ensemble des surfaces.



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

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

Suite au départ de Citroën du site de Saint-Ouen, Covivio a organisé la déconstruction de cet immeuble de 20 000 m<sup>2</sup> via une contractualisation du marché de travaux passant par la blockchain, permettant de simplifier et sécuriser la procédure de signature numérique des documents.



**Cédric BOREL** –

*Directeur de l'Institut Français pour la Performance  
du Bâtiment (IFPEB)*



Un secteur de la construction qui s'équilibre avec les limites planétaires et progresse vers la neutralité carbone, c'est d'abord un secteur qui consomme moins et mieux. Consommer moins d'énergie mais aussi de matériaux grâce au réemploi ou en appréhendant le bâtiment comme « banque de matériel ».

Et consommer mieux, en optant pour de l'énergie renouvelable et en choisissant des matériaux à plus faible impact environnemental et décarbonés. Covivio est impliqué au sein du le Hub des Prescripteurs Bas Carbone, un espace d'aide à la décision sur le choix des matériaux et procédés constructifs bas carbone. Les travaux au sein de ce groupe ont permis d'identifier que le réemploi de matériaux permet d'émettre jusqu'à 100kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de moins sur une construction neuve. Le réemploi est donc une arme essentielle dans la lutte contre le réchauffement climatique, mais aussi un allié de choix dans cette époque de pénuries et renchérissement des matériaux.







**IMMEUBLE RÉSIDENTIEL  
EN ALLEMAGNE :**

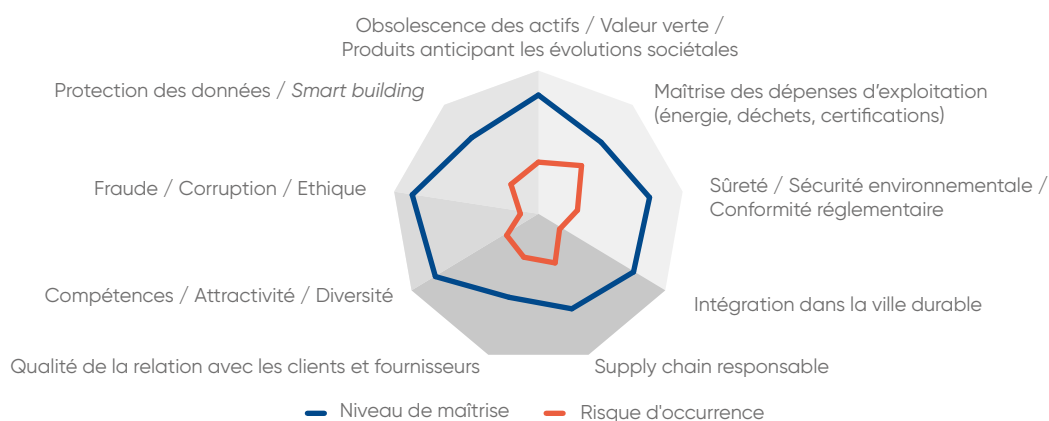
*Présent sur différents secteurs et pays, le modèle d'affaires du Groupe lui offre une résilience face aux chocs externes, le risque climatique a été identifié depuis plusieurs années et fait l'objet de plans d'actions dédiés*

**Un business  
model résilient  
face au risque  
climatique**

## IDENTIFIER LES RISQUES CLIMATIQUES POUR MIEUX LES PRÉVENIR

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

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



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

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



### LA CARTOGRAPHIE RSE DISTINGUE :

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



## IDENTIFICATION DES RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION

### Risques liés au climat

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

### 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 Interne, a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats (3.4.2.4).

# AUGMENTER LA RÉSILIENCE DES BÂTIMENTS

## LA RÉSILIENCE URBAINE

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

faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT...

### Les bâtiments face aux aléas climatiques

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

## MESURER POUR MIEUX ANTICIPER

En 2020 Covivio a expérimenté **l'outil EY CAP** développé par EY afin de mieux appréhender l'exposition de son patrimoine aux risques liés au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans son reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

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

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

historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m<sup>2</sup>/jour). Également calculés sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, **29%** des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (respectivement 13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et **13%** pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an. Ces premiers résultats viennent étayer l'analyse de Covivio en confirmant une exposition limitée aux aléas climatiques compte tenu des différents territoires d'implantation des actifs du Groupe.

Par ailleurs, Covivio a procédé à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer 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.

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

# ÉVALUER L'IMPACT FINANCIER DES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Depuis 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la **réalisation d'une étude 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® calcule les coûts induits actualisés à horizon 2100 et les exprime en pourcentage de la valeur de l'actif ou

du portefeuille. Covivio a décidé de poursuivre cette étude de financiarisation des coûts liés au changement climatique 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 CO<sub>2</sub>.

## RISQUES PHYSIQUES

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.

## RISQUES DE TRANSITION

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 maximale de **2,69%** de la valeur, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner à une trajectoire 1,5°C, et de 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°C 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).

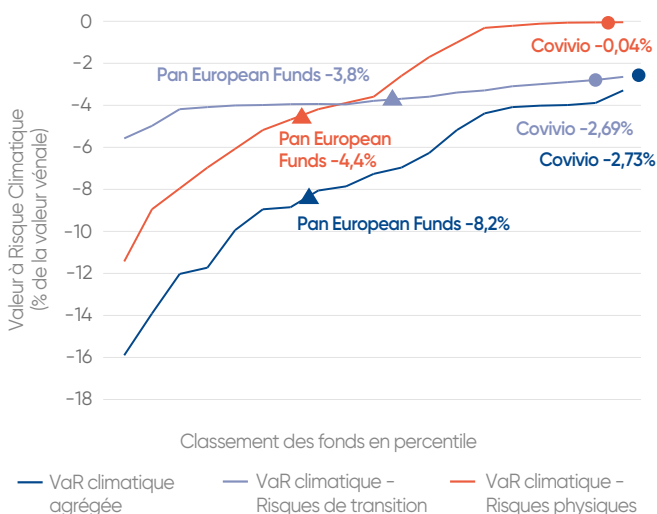
La Climate Value-at-Risk® à horizon 2100 est donc de **-2,73%** sur la base des valeurs des 179 actifs analysés (représentant plus de 7 Md€ de patrimoine en PdG, soit 9,8 Mds en 100%).

En 2022, l'étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® a été menée à nouveau sur le périmètre Bureaux et élargie aux portefeuilles Résidentiel Allemagne et Hôtels Europe de façon à couvrir l'ensemble des activités du Groupe



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

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



MSCI travaille depuis deux ans avec l'équipe ESG de Covivio pour approfondir leur analyse de risque en y intégrant un nouvel axe, la valeur à risque climatique. Dans un contexte où la prise de conscience des effets du changement climatique s'accélère, Covivio a été un pionnier dans le domaine et a adopté la solution MSCI Real Estate Climate. Celle-ci consiste en l'évaluation prospective des coûts liés au changement climatique au niveau des actifs et d'un portefeuille immobilier et permet aux investisseurs de mesurer l'impact des risques climatiques, dès à présent et dans le futur.



## DES ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS MESURABLES

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

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

Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
99,3%	93,6%	34,2%	100%	80,4%

Afin de continuer à améliorer la qualité environnementale de son parc, Covivio cherche à obtenir les meilleurs niveaux de certification tant sur la construction que sur l'exploitation. Ainsi, **46,7%** des actifs tertiaires bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good. En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

### Réduire la consommation énergétique du parc de 20% entre 2019 et 2030 (-14% à fin 2021) :

Portefeuille	Objectif	Echéance	Réalisation au 31/12/2021
Bureaux France	- 50% soit 270 kWhep/m <sup>2</sup> /an	2010 / 2030	<b>299 kWhep/m<sup>2</sup></b> - 44,7% par rapport à 2010
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	- 30% soit 137 kWhep/m <sup>2</sup> /an	2015 / 2030	<b>136 kWhep/m<sup>2</sup></b> - 30,6% par rapport à 2015
Résidentiel Allemagne (panel représentatif)	- 15% soit 194 kWhep/m <sup>2</sup> /an	2017 / 2025	<b>197 kWhep/m<sup>2</sup></b> - 9,6% par rapport à 2017
Hôtels Europe	- 50% soit 308 kWhep/m <sup>2</sup> /an	2010 / 2030	<b>286 kWhep/m<sup>2</sup></b> - 53,6% par rapport à 2010

**Consommation totale d'énergie finale du parc en 2021 :** 422 250 295 kWhep dont 15% d'énergies renouvelables (électricité verte, gaz vert, photovoltaïque, bois)

**Consommation totale d'énergie primaire du parc en 2021 :** 718 190 859 kWhep, soit 280,4k Whep/m<sup>2</sup> sur le périmètre de reporting 2021 (2 560 887 m<sup>2</sup>) <sup>(1)</sup>

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

- 15% à fin 2021 en France (en surface) ;
- Covivio partenaire de l'élaboration d'un label bas carbone européen <sup>(2)</sup> ;

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

- 74% à fin 2021.

Au 31/12/2021

**INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC**  
**280 KWHEP/M<sup>2</sup>**  
SOIT -13,6% PAR RAPPORT À 2019  
OBJECTIF -20% D'ICI 2030

**INTENSITÉ CARBONE (SCOPES 1, 2, 3)**  
**56 KGCO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>**  
SOIT -26% PAR RAPPORT À 2010  
OBJECTIF -40% D'ICI 2030

**CERTIFICATION DU PARC**  
**90,7%**  
EN VALEUR PDG  
OBJECTIF 100% D'ICI 2025

(1) Première année de reporting pour le portefeuille Bureaux Allemagne, non inclus ici.

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



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

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2021 détaillées en Annexe 1 (ci-après les « Informations »), préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans son rapport climat.

### 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 les Informations ont été établies conformément au Référentiel.

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

### Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité d'établir les Informations, conformément aux procédures utilisées par l'entité (ci-après le « Référentiel »), disponible sur demande au siège de l'entité.

### Responsabilité du vérificateur indépendant

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

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'ensemble du rapport climat relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, et notamment sur le respect par l'entité des dispositions légales et réglementaires applicables.

### Indépendance et contrôle qualité

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

### Moyens et ressources

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

## Nature et étendue des travaux

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

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives présentées en Annexe 1 ;
- nous avons mis en œuvre sur les informations quantitatives :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de portefeuilles listés ci-après : Covivio Italie et Bureaux France 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 des informations extra-financières par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 06 mai 2022

**Eric Duvaud**

Associé développement durable

## ANNEXE 1 : INFORMATIONS VÉRIFIÉES

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

(1) Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

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

Crédits photos :

Covivio, Martyna Pawlak, Diego de Pol, Carlo Ratti Associati, Olivier Ouadah,  
LBB Architecture, PCA Stream, Sauerbruch Hutton, Linus Lintner

30 avenue Kléber - 75116 Paris

**covivio.eu**

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_ et sur les réseaux sociaux

Follow-us on Twitter @covivio\_ and on social media



**COVIVIO**