

rapport de performance durable

ÉDITION 2022



COVIVIO

Sommaire

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Présentation | 2 | 3.4 Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires | 78 |
| Travailler, voyager, habiter en Europe... pour un immobilier vivant | 2 | Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2022) | 79 |
| Mettre le patrimoine en mouvement grâce au développement | 4 | 3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires | 80 |
| Cessions | 5 | 3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs | 89 |
| Le client au cœur de nos attentions | 6 | 3.4.3 Collaboration avec les clients | 93 |
| Des engagements RSE concrets pour un impact renforcé | 8 | 3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur | 98 |
| Covivio, une entreprise ouverte et à l'écoute de ses parties prenantes | 9 | Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2022) | 99 |
| Anticiper les attentes de la finance à impact | 10 | 3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio | 99 |
| Déclaration de performance extra-financière consolidée | 16 | 3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs | 110 |
| 3.1 Édito du Directeur Général : la transition climatique, un défi structurant au cœur de notre stratégie | 17 | 3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence | 116 |
| 3.2 Une vision stratégique à long terme | 18 | Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2022) | 116 |
| 3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable | 18 | 3.6.1 Implication dans les enjeux ESG | 117 |
| 3.2.2 Un modèle économique résilient | 23 | 3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio | 124 |
| 3.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes | 24 | 3.6.3 Protection des données <i>corporate / smart building</i> | 127 |
| 3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités | 27 | 3.7 La performance RSE | 132 |
| 3.2.5 Placer la RSE au cœur du modèle d'affaires | 28 | 3.7.1 Indicateurs environnementaux | 132 |
| 3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux | 32 | 3.7.2 Indicateurs sociaux | 161 |
| 3.3 Politique environnementale : bâtiment durable | 40 | 3.7.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne | 170 |
| Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2022) | 40 | 3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires | 176 |
| Alignement avec les recommandations de la TCFD | 41 | 3.7.5 Index SASB – <i>Real Estate Standard</i> | 178 |
| 3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie | 47 | 3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards | 179 |
| 3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation | 54 | 3.8 Vérification du tiers indépendant | 180 |
| 3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale | 65 | 3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales | 180 |
| 3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable | 69 | 3.8.2 Vérification du tiers indépendant – <i>Green Bond</i> | 184 |
| | | Annexe | 186 |



COVIVIO

covivio.eu

2022

Rapport annuel de développement durable

incluant la Déclaration de performance extra-financière





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

Avec un patrimoine de 26 Md€, Covivio s'exprime à l'échelle de l'Europe et dessine la ville de demain. Acteur immobilier de préférence, Covivio imagine avec les utilisateurs des espaces évolutifs pour accompagner les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

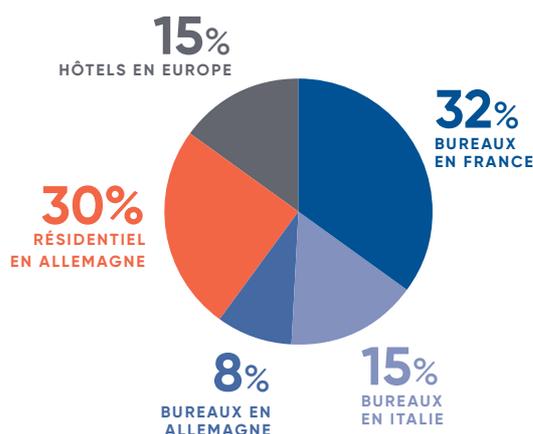
Pour cocréer et coanimer un immobilier vivant et durable, Covivio mobilise toutes les expertises de la chaîne immobilière, mixe les usages et les produits – bureau, résidentiel, hôtel – tout en priorisant toujours les besoins de ses clients.

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

80%

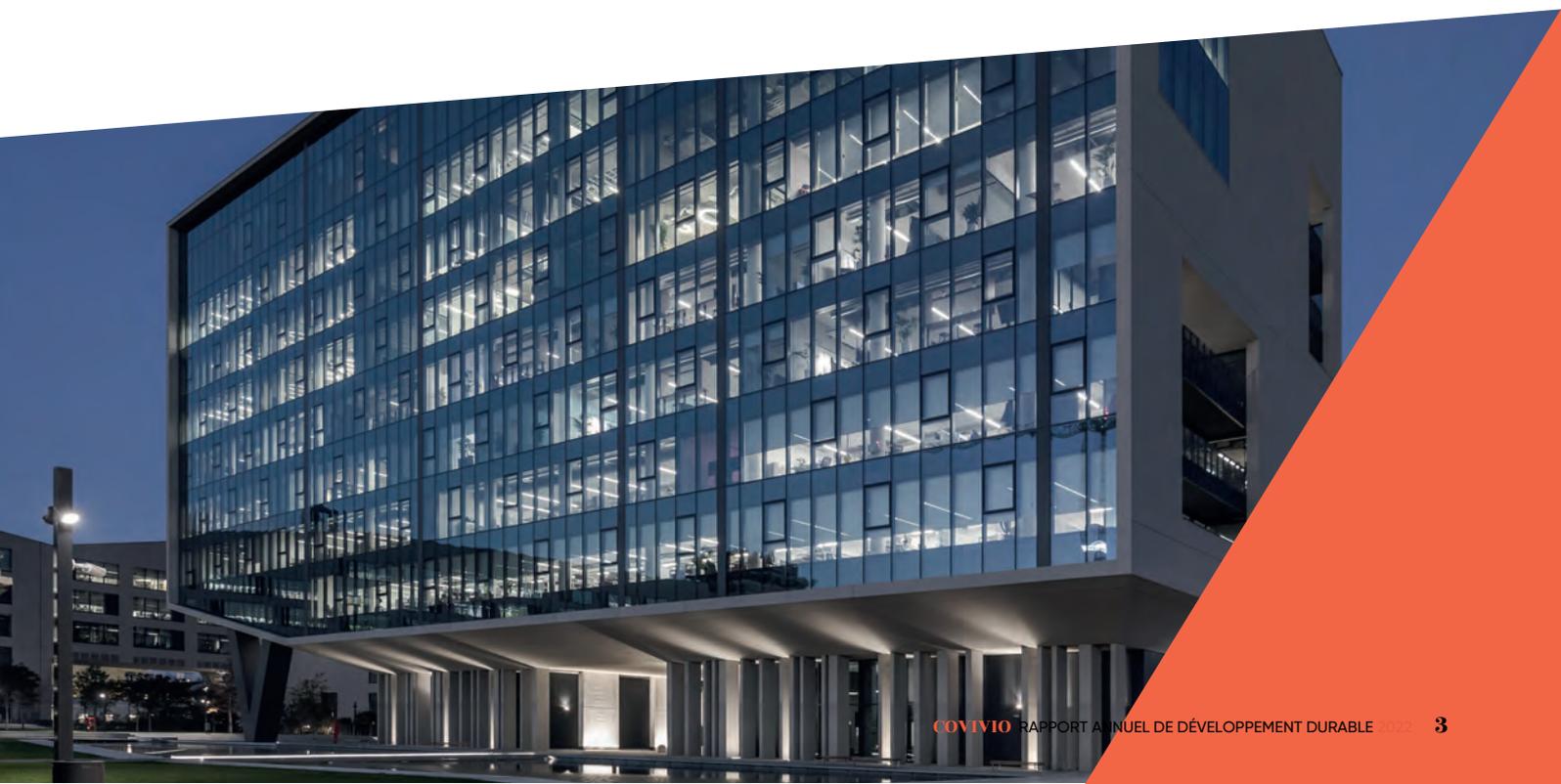
de notre patrimoine se situe dans des localisations centrales, contre 55% en 2015, et ce grâce à notre politique active d'asset management et de développement en Europe.

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



Une stratégie RSE 360°

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



Mettre le patrimoine en mouvement grâce au développement

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

En 2022, Covivio a notamment livré trois immeubles de bureaux en France : Stream Building à Paris 17^{ème}, So Pop à Saint-Ouen/Paris et 21 Goujon à Paris 8^{ème}. En Italie, Wellio Duomo a ouvert ses portes en avril 2022 : déjà occupé dans sa totalité, il devient le second site milanais du réseau de bureaux flexibles du groupe. Côté résidentiel, plus de 271 logements ont été livrés en Allemagne et plusieurs opérations phares de transformation de bureaux en logements ont été finalisées en France, comme Gambetta, au Raincy, avec près de 100 logements.

2,0 Md€
de pipeline de
développement
bureaux engagé
à fin 2022

Cessions

687 M€

de cessions portant
principalement sur des
immeubles de bureaux
non-core en France
et en Italie

La grande majorité des nouveaux projets Covivio concerne des actifs ou terrains déjà propriété du groupe. Une grande partie de ce pipeline de développement est financée en fonds propres grâce aux cessions réalisées par Covivio qui cède chaque année entre 5% et 10% de son patrimoine.

Ce cercle vertueux confirme l'attractivité des produits conçus par Covivio, permet au groupe de renouveler son patrimoine, et d'ainsi en améliorer la qualité en continu.



8,8/10
note de satisfaction
attribuée par les
utilisateurs de Booking
quant à la localisation
des hôtels détenus
par Covivio

Le client au cœur de nos attentions

Bureau, résidentiel ou hôtel : la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. C'est pourquoi Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Afin de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces, et d'assurer le bien-être et la satisfaction de nos clients, nous les associons dès la conception des projets et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

C'est ainsi qu'en Allemagne, Covivio a été désigné, en 2022 et pour la 5^{ème} fois, *Fairest Landlord* par le magazine Focus Money, attestant ainsi de la qualité de sa politique de relation clients.

En parallèle, en bureaux, l'enquête réalisée auprès de 641 utilisateurs finaux en France et en Italie, avec l'institut Opinionway, a révélé une satisfaction globale de 7,8/10 quant à leur environnement de travail. Covivio entend renouveler périodiquement cette étude et intégrer le périmètre de son patrimoine Bureaux en Allemagne lors de la prochaine enquête.



DES PROJETS PLÉBISCITÉS
PAR LES CLIENTS

Grand Prix

SIMI 2022

So Pop est lauréat du
Grand Prix SIMI 2022 dans
la catégorie "Immeuble de
Bureaux Neuf + de 10 000m²"

+ de 272 000 m²

de baux de bureaux
renouvelés et/ou signés
en 2022



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

En bureaux notamment, l'année a été active avec des signatures de grande qualité. En Italie, Covivio a précommercialisé la totalité des 13 600 m² de l'immeuble de bureaux Corte Italia à Milan, dont la livraison est prévue pour 2024. En Allemagne, plus précisément à Berlin, Deutsche Bahn prendra à bail en juillet 2023 les 5 100 m² de l'immeuble Beagle, pour une durée ferme de 15 ans.

En France, Covivio a commercialisé la totalité des 8 600 m² de l'immeuble 21 Goujon situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, ainsi que la totalité des surfaces de bureaux de Stream Building, soit 9 200 m². La chaîne hôtelière Zoku y ouvrira également sa première adresse parisienne sur 5 500 m². A Vélizy-Meudon, Covivio développera pour le compte de Thalès son 3^e immeuble de la zone sur plus de 38 000 m², tout en allongeant la durée des baux en place (88 000 m²) de 12 et 15 ans.

● Engagements ●

Des engagements RSE concrets pour un impact renforcé

Le développement durable, partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis plus de dix ans d'un plan d'action détaillé. Ce dernier couvre la totalité des activités du groupe en Europe et est enrichi au fil des années. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour davantage intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

En avance sur ses objectifs, le groupe a pour objectif de réduire de - 40% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 vs 2010. En parallèle, Covivio a publié en 2022 son 1^{er} Rapport climat, qui 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).

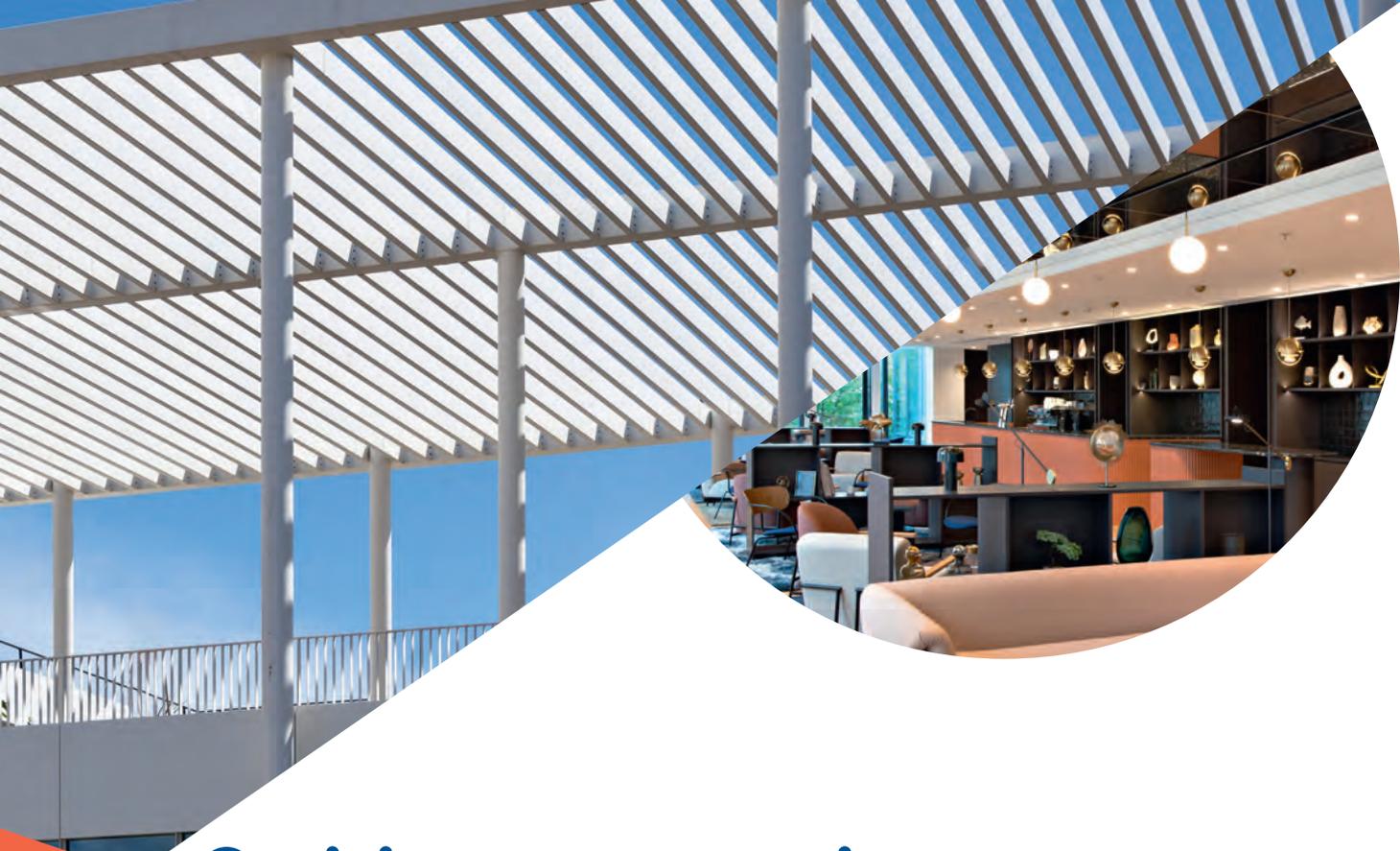
En 2022, Covivio a également franchi un pas supplémentaire dans l'alignement de ses objectifs financiers et extra-financiers en procédant au verdissement de l'ensemble de sa dette obligataire. Le succès de cette opération a notamment reposé sur la confiance des investisseurs envers la stratégie du groupe et sur la reconnaissance des agences de notation extra-financières. Covivio conserve ainsi son statut 5-Stars au GRESB, Prime auprès d'ISS-ESG ou encore AAA auprès de MSCI, le plaçant dans les leaders de son secteur.

93%

de patrimoine certifié
environnementalement à fin 2022,
en bonne voie vers l'objectif de
100% avant 2025

97%

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



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

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent. Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour évaluer l'état d'esprit de ses équipes. En 2021, sur les 1 000 collaborateurs interrogés en Europe, 93% des effectifs pensent que Covivio a pris les bonnes décisions pour surmonter la crise, 83% sont satisfaits de leur emploi et 79% sont fiers de travailler pour Covivio. Un signe fort de l'engagement et de la confiance des équipes dans le management et la stratégie de Covivio. Le prochain baromètre sera réalisé en mars 2023.

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

Pour rester à l'écoute de ses parties prenantes et renforcer l'impact de ses actions, le Comité RSE valide et suit la stratégie RSE du groupe en apportant un éclairage supplémentaire au Conseil d'Administration. Un outil complémentaire, et fortement connecté à sa gouvernance, pour dynamiser l'engagement de Covivio sur ces sujets essentiels.

Enfin, en lien avec la mise en œuvre des objectifs associés à sa Raison d'Être, le groupe a poursuivi ses réflexions et ses actions avec le Comité des Parties Prenantes et la Fondation Covivio dans l'objectif de veiller les tendances de fond impactant nos activités, et de démultiplier ses actions sociales et sociétales.

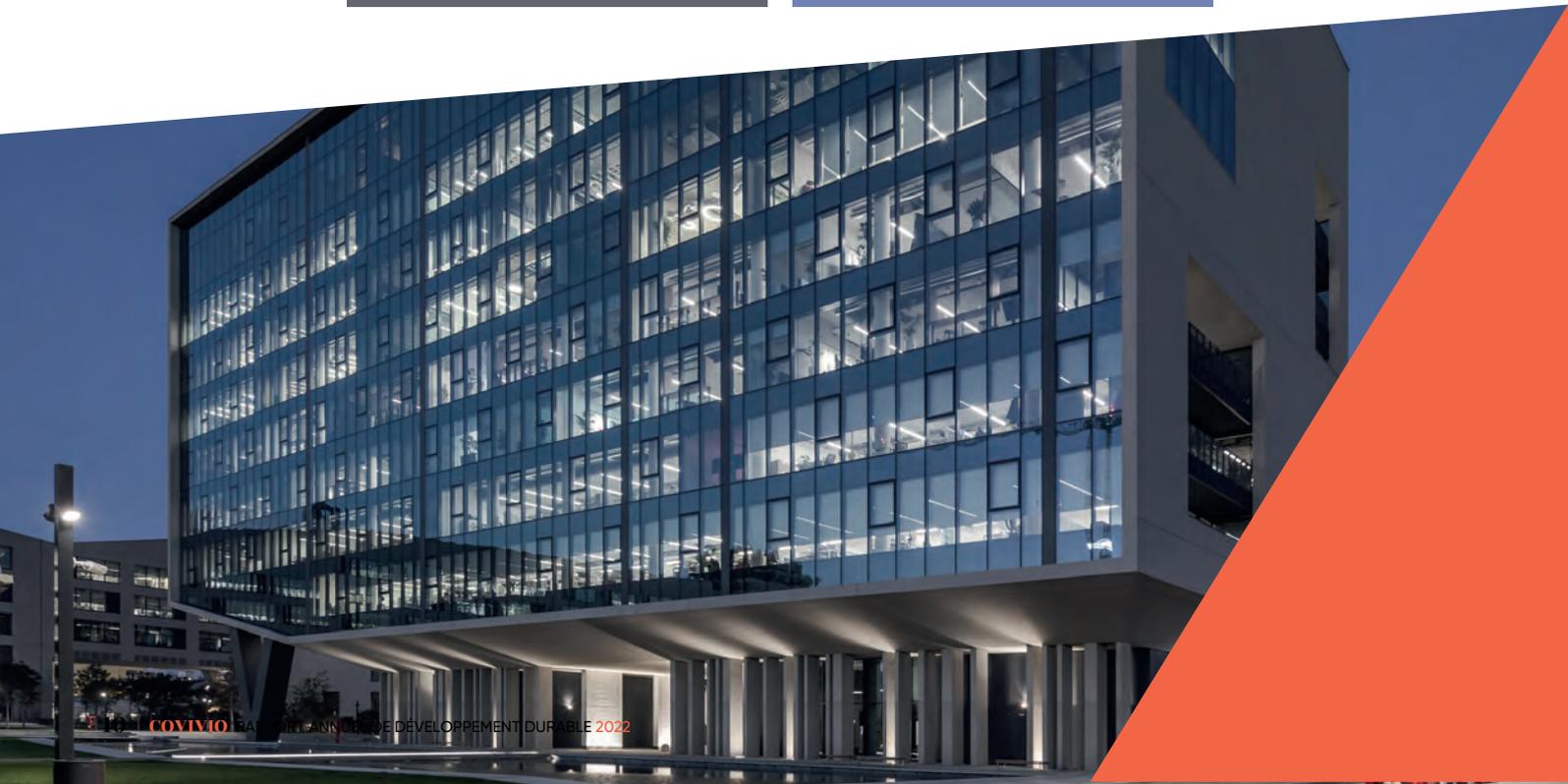
50%
de femmes
et
50%
d'hommes
salariés permanents
en Europe

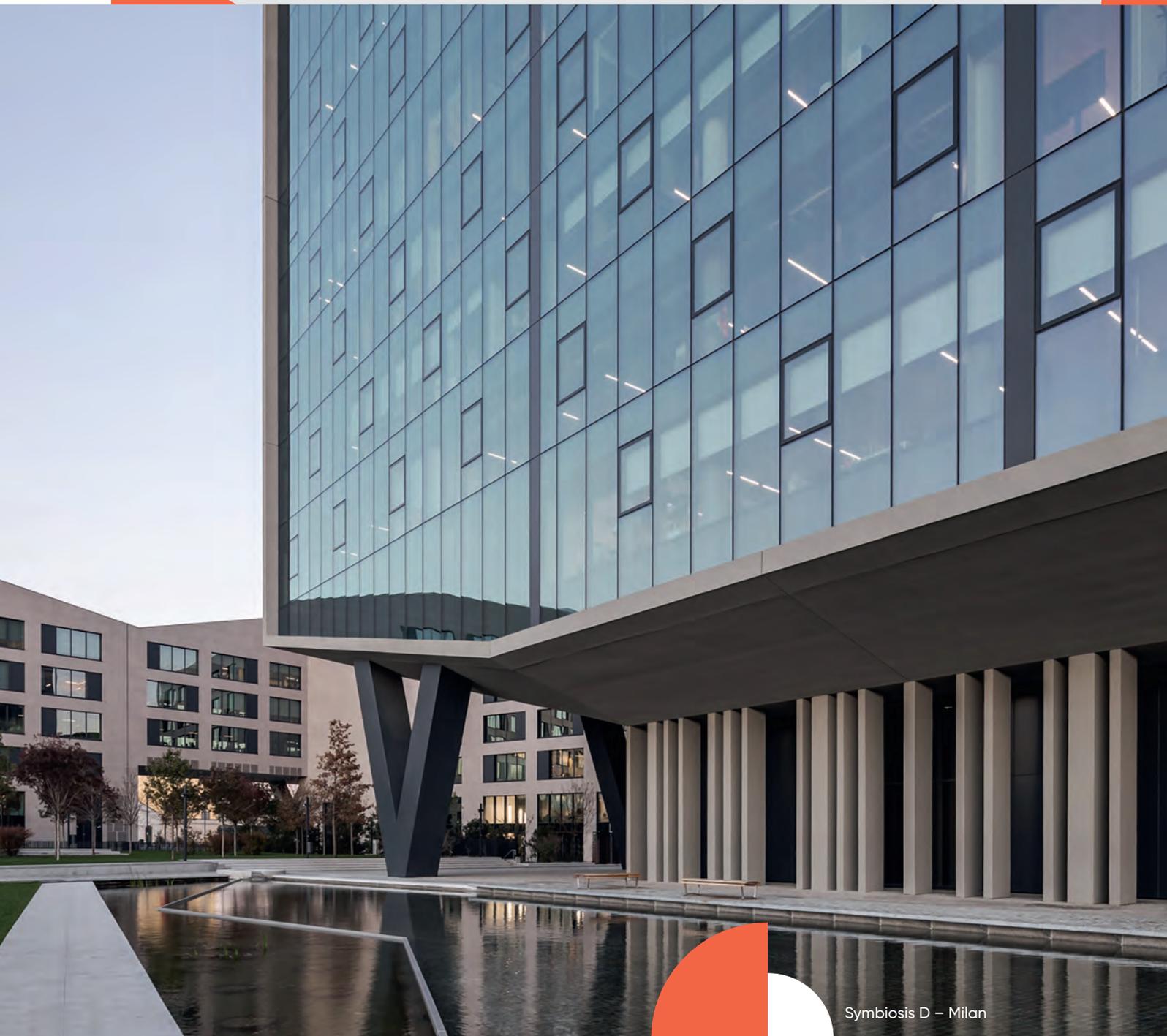
3,6%
de la masse salariale consacrée
à la formation en France

19 Projets
et associations soutenus par la
Fondation Covivio en France,
en Allemagne et en Italie

Anticiper les attentes de la finance à impact

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



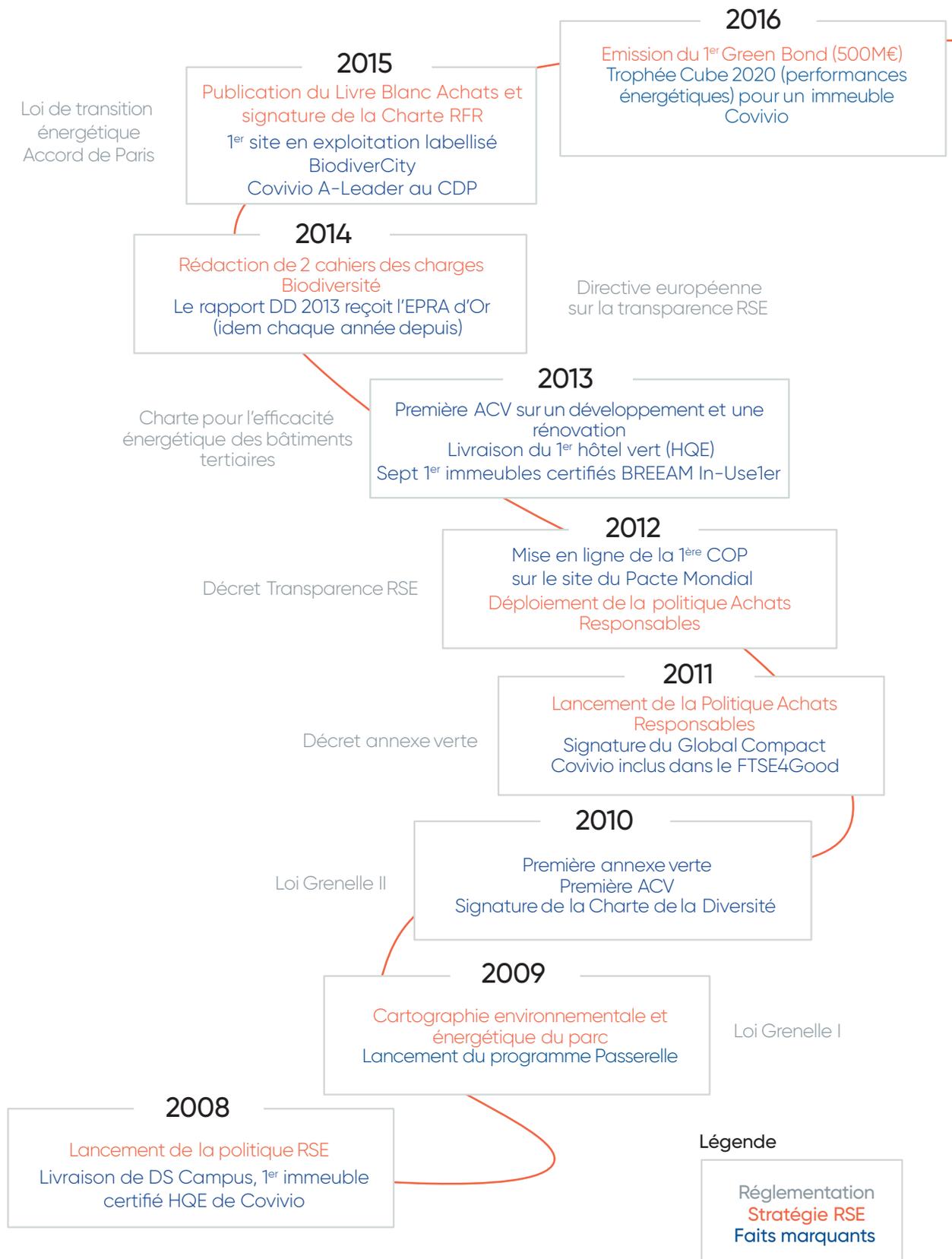


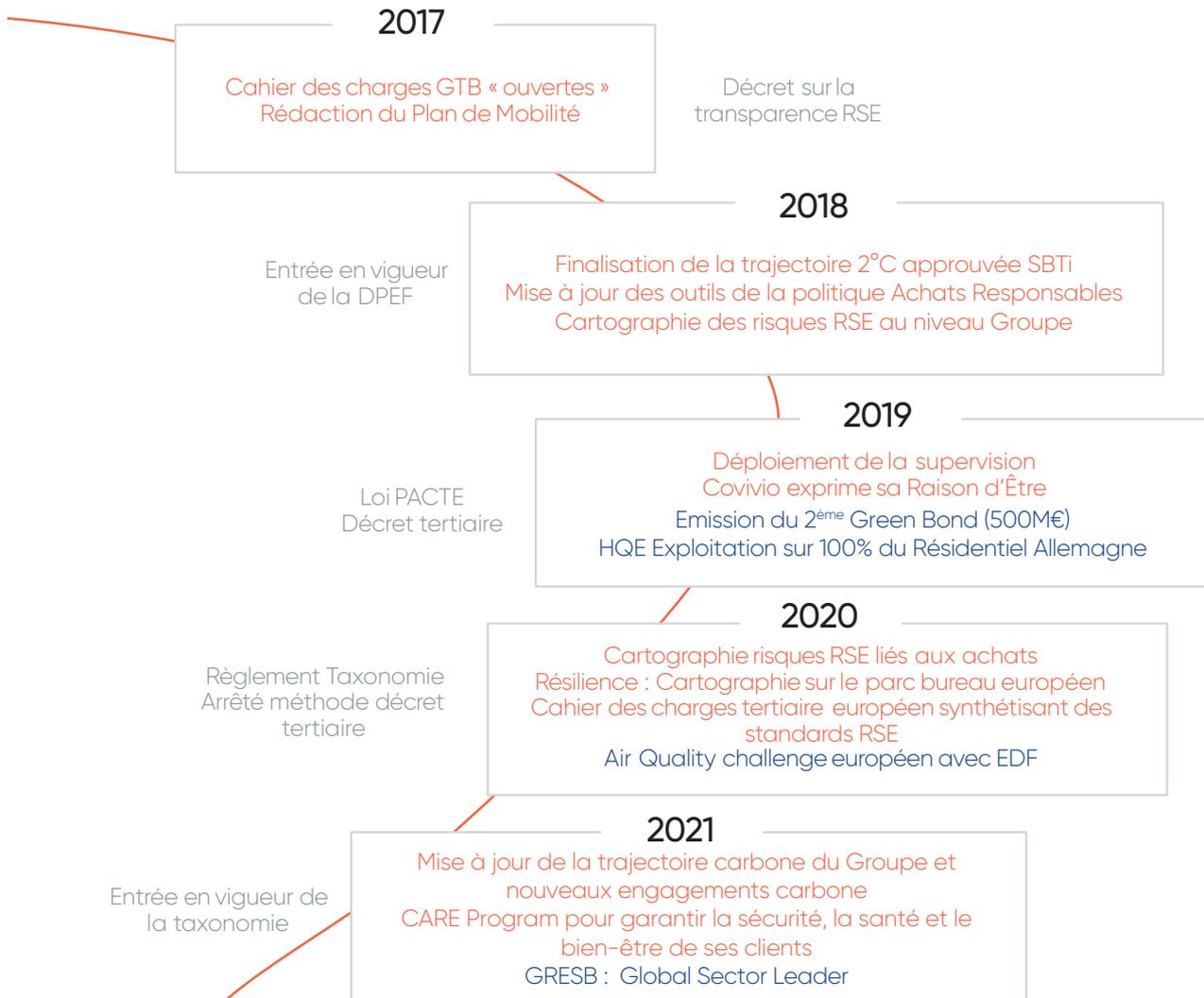
Symbiosis D – Milan

Déclaration de performance extra-financière consolidée

| | | |
|-------|---|----|
| 3.1 | Édito du Directeur Général : la transition climatique, un défi structurant au cœur de notre stratégie | 17 |
| 3.2 | Une vision stratégique à long terme | 18 |
| 3.2.1 | Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable | 18 |
| 3.2.2 | Un modèle économique résilient | 23 |
| 3.2.3 | Une performance coconstruite avec les parties prenantes | 24 |
| 3.2.4 | Identifier les risques et saisir les opportunités | 27 |
| 3.2.5 | Placer la RSE au cœur du modèle d'affaires | 28 |
| 3.2.6 | Un plan d'action RSE européen et ambitieux | 32 |

Le développement durable chez Covivio en quelques dates clés





FAITS MARQUANTS 2022

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

Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du Document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) du Groupe Covivio pour l'année 2022 et présente toutes les informations requises par les articles L.225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R.223-105-2 du Code de commerce. Il prend en compte les premières dispositions publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe et présentée à différents échelons de l'entreprise. Le Conseil d'Administration est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à la Raison d'Être de Covivio. Il étudie ces sujets à l'occasion de plusieurs réunions annuelles. Ce chapitre 3 du DEU détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2°C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 3.7.1. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant.

Covivio présente un reporting annuel précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD 13 « Lutte contre le changement climatique ») définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations relatives à la prise en compte par l'entreprise des conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme pour le Groupe. Néanmoins, depuis 2017, Covivio y consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (IFPEB, Sekoya...) ou encore avec des organismes comme le CSTB ou MSCI, visent à maîtriser ces risques.

Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB ⁽¹⁾ ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (3.8) : l'une au titre des *Green Bonds* émis en 2016 et 2019 et du placement privé de 2021, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 3.

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

Un reporting global

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

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

3.1 Édito du Directeur Général : la transition climatique, un défi structurant au cœur de notre stratégie

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

2022 restera comme l'année de sortie de la pandémie Covid, même si la prudence reste de mise. Une année marquée par un retour à une activité intense dans nos immeubles de bureaux et nos hôtels. Le télétravail est à présent ancré dans l'organisation des entreprises, et nos immeubles ont su anticiper les nouvelles attentes de nos clients en termes de flexibilité, évolutivité, services à la carte, performance énergétique... 2022 a par ailleurs été marquée par un contexte géopolitique tendu, le développement de la guerre en Ukraine, l'évolution des taux d'intérêt et les très fortes augmentations des prix de l'énergie au second semestre. A l'heure où nous écrivons ces lignes, les tarifs des énergies restent volatiles mais sont sur une pente décroissante et les risques de coupures d'électricité semblent se dissiper. Les tensions sur les ressources ont justifié un plan de sobriété énergétique initié par l'Etat français à partir d'octobre 2022, avec des équivalents dans les autres pays européens, visant à réduire de 10% les consommations d'énergie d'ici fin 2024. Chez Covivio cette initiative a été instruite dans la dynamique de la mise en œuvre des dispositions du Décret Tertiaire, autre réalisation conduite en 2022 en coordination avec les locataires et les exploitants.

Au cours de l'année écoulée, nous avons décliné notre trajectoire carbone de façon opérationnelle et estimé à 254 M€ les coûts de travaux identifiés d'ici fin 2030, pour atteindre nos objectifs dans l'ensemble de nos activités. Notre ambition est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) et nous visons une contribution « zéro émission nette » dès 2030 sur nos scopes 1 et 2. Nous avons par ailleurs confronté les hypothèses de nos travaux carbone avec celles du CRREM pour nos différents portefeuilles tertiaires. L'ensemble de ces travaux sont présentés dans les pages qui suivent et seront bien sûr détaillés dans notre Rapport Climat 2023. Comme le premier rapport, publié en juin 2022, ce document s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), initiative dont Covivio est devenu supporter officiel dès mars 2021. C'est dans cette dynamique qu'une résolution « say on climate » sera présentée au vote des actionnaires lors de notre prochaine assemblée générale du 20 avril 2023.

En 2022, nous avons également engagé une réflexion sur notre stratégie biodiversité, en nous appuyant sur la démarche proposée par Global Biodiversity Score (GBS). Cette première étape nous a conduits à évaluer les impacts des activités économiques du Groupe sur la biodiversité tout au long de la chaîne de valeur, et à identifier les principaux leviers pour réduire ces impacts (choix des matériaux, réduction de l'artificialisation des sols, etc.). Ces travaux se poursuivront en 2023 de façon à fixer des objectifs et des plans d'actions associés.

Au cours de l'année écoulée, nous avons aussi poursuivi la transformation numérique du groupe. Nous avons notamment continué à consolider notre approche du smart building, conçu comme serviciel, convivial et capable d'accompagner l'évolution des besoins des locataires et du pilotage des installations. Outre une part de portefeuille certifié atteignant 93% à fin 2022 (objectif de 100% en 2025), nous intégrons progressivement la prise en compte de nouveaux critères avec l'entrée en vigueur de la taxonomie « verte » européenne. 22% de notre chiffre d'affaires et 75% de nos Capex sont « alignés » selon les critères de la taxonomie. Les analyses de résilience conduites, notamment avec MSCI, permettent de répondre aux questions posées dans ce cadre concernant certains risques physiques et climatiques. Elles démontrent la qualité de nos actifs et de leurs implantations, et la pertinence de notre stratégie de réduction des gaz à effet de serre, sécurisant la valeur de notre patrimoine dans la durée.

De son côté, notre Fondation est à présent partenaire de 19 associations en Allemagne, France et Italie. Des actions qui s'expriment autour de deux piliers historiques du groupe : la promotion de l'égalité des chances, (notamment l'accès à l'éducation et à la formation, au travail ou l'aide à l'insertion des populations vulnérables, notamment des 18-35 ans) et la préservation de l'environnement.

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

Avec tout le soutien de notre Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de nos équipes, Covivio montre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Elle passe par une poursuite de la transformation de l'entreprise, de ses produits, services et savoir-faire, avec une agilité et une vision long terme qui participent du succès et de la résilience du Groupe.

Christophe Kullmann
Directeur Général

Avec un patrimoine de 26 Md€ (17,4 Md€ PdG), le succès de Covivio s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités de développement. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, en capitalisant sur son expertise financière et immobilière. Cette double expertise lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

3.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon de long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- une présence renforcée dans les grandes métropoles européennes offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives,
- des projets de développement comme axe de croissance, permettant d'améliorer en permanence la qualité du patrimoine et capter une plus large création de valeur,
- une approche *client-centric* visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et des réglementations.

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

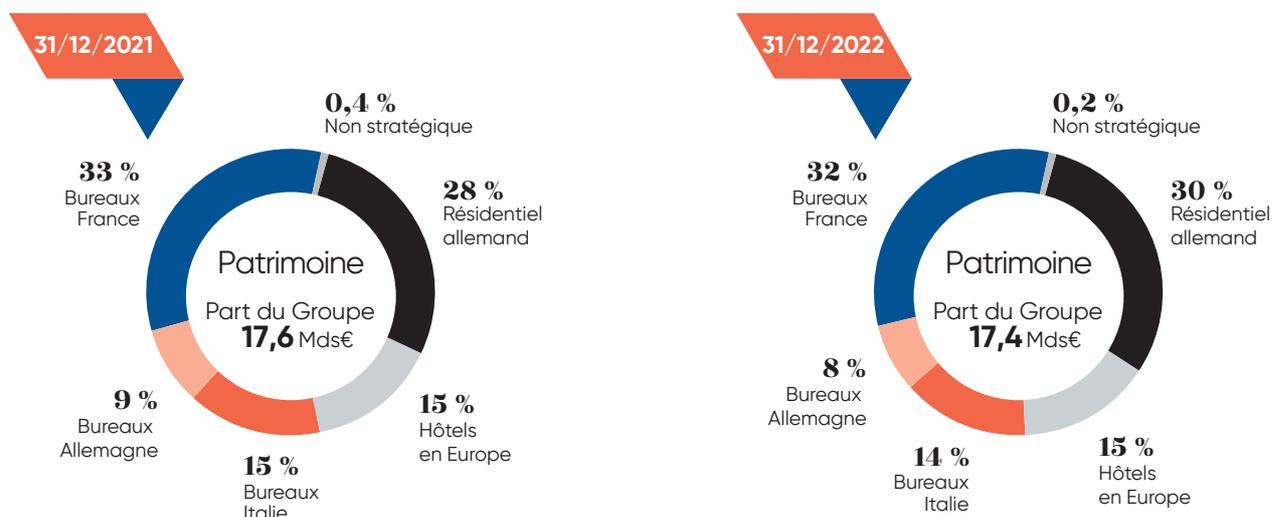
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation ("sale and lease back"), Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par

son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, s'inscrit dans une vision de long terme. Celle-ci se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Évolution du patrimoine de Covivio



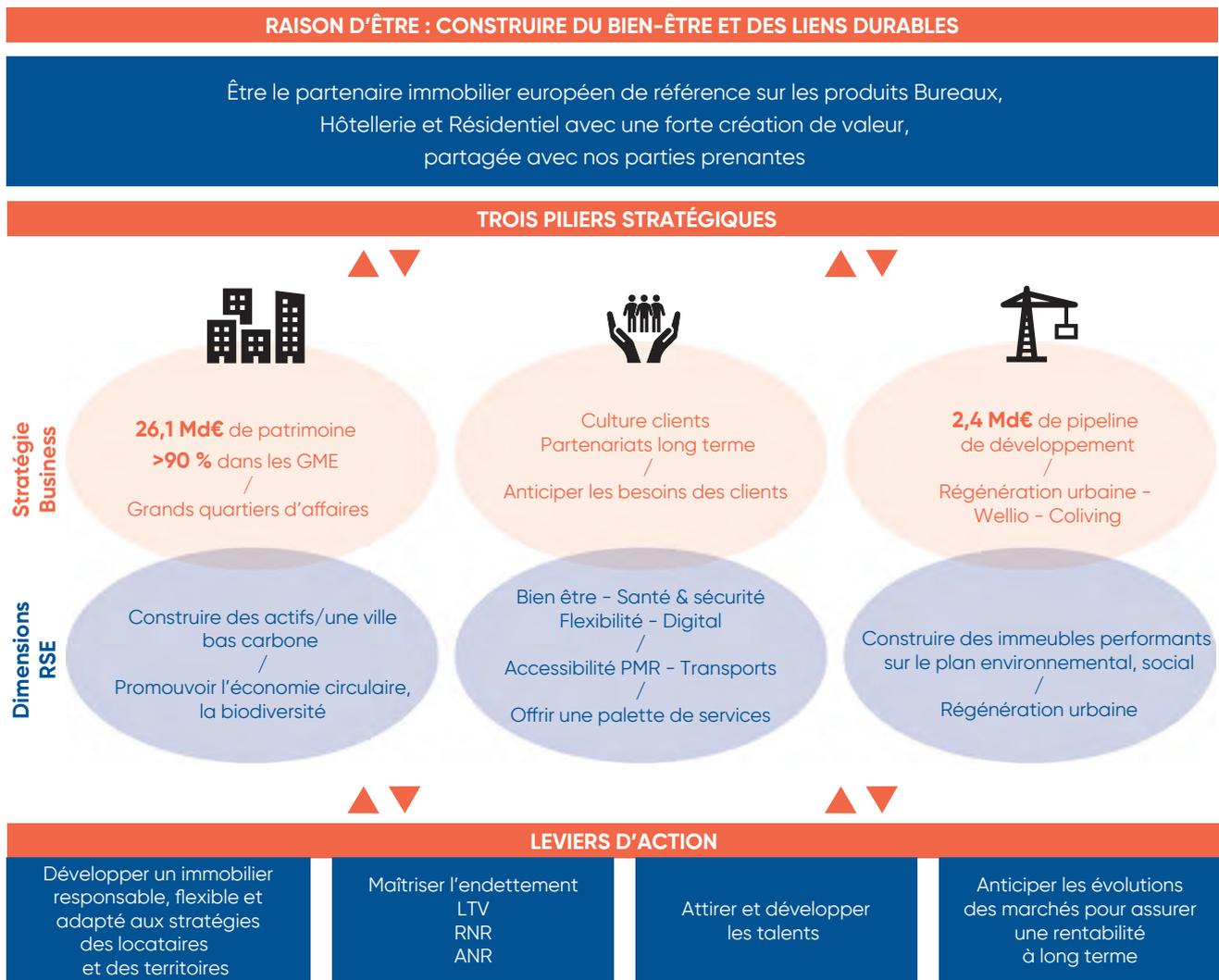
3.2.1.1 Covivio : 3 activités, 12 pays européens

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

- les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux,
- le Résidentiel en Allemagne, via Covivio Immobilien, ainsi qu'en France, via une activité de promotion œuvrant majoritairement à la reconversion de bâtiments tertiaires en logements,
- l'Hôtellerie en Europe, via Covivio Hotels, qui accompagne le développement européen des acteurs de référence du secteur.

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

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



3.2.1.2 Un secteur au cœur des grandes transitions

Le bâtiment et l'urbanisme doivent répondre à des défis considérables : révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales, climatiques et sanitaires, explosion démographique... Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (îlots de chaleur urbains accentués avec l'installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...) et la multiplication des événements climatiques extrêmes (sécheresse, vagues de chaleur, inondations, etc.) et, d'autre part, de limiter la contribution des bâtiments au changement climatique via leurs émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables. La ville doit donc également devenir plus inclusive, en réduisant le nombre de laissés pour compte, en repensant les transports ou encore en tirant le meilleur parti de la révolution numérique.

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

3.2.1.3 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Les récents désordres géopolitiques mondiaux couplés aux menaces climatiques et aux conséquences de la pandémie sur les façons de travailler ont eu pour effet de réorienter les priorités d'innovation de Covivio. Plus que jamais, ces dernières portent sur la mise en œuvre de solutions concrètes, durables et qui apportent un supplément de valeur au client, et sur la façon dont les immeubles sont conçus et gérés. Pour accompagner cet objectif, la stratégie d'innovation de Covivio repose sur les axes suivants :

Faire que le bureau soit plus qu'un lieu de travail : l'offre « Bureau opéré » de Covivio

Les clients sont en quête de moins de surfaces mais des surfaces mieux utilisées. Les immeubles Covivio s'adaptent à ces nouvelles demandes de nos clients, qui souhaitent que leurs surfaces occupées incarnent la culture de leur entreprise tout en renforçant la dynamique collective et la créativité de leurs équipes.

Pour répondre à ces attentes, Covivio a innové en développant une offre de services spécifique, dite de « Bureau opéré », qui allie la flexibilité du coworking, le professionnalisme d'un expert de l'immobilier et la qualité de service d'une enseigne hôtelière, le tout en ayant recours aux savoir-faire et aux expertises des équipes Covivio. De la cellule Conseil-DUX (Design User Experience), jusqu'au service opérationnel sur site par des équipes dédiées, l'offre « bureau opéré » constitue une façon innovante de répondre aux besoins de nos clients.

Enrichir le parcours client grâce à l'innovation numérique : l'application services Covivio/Wellio

La pandémie a propulsé nos clients dans une relation définitivement intermédiée par le numérique et résolument hybride, entre virtuel et réel. C'est pour répondre à ces nouveaux besoins que Covivio a poursuivi le déploiement de son application immeuble en agrégeant de nouveaux services aux clients Covivio et Wellio.

A date, plus de quarante immeubles bénéficient de cette application services pour des prestations en lien avec l'offre restauration, la réservation d'espaces de travail, le contrôle d'accès, les données de confort et de bien-être...

L'immeuble intelligent au service de la maîtrise énergétique et du confort des occupants

Un immeuble dit « intelligent » doit répondre à 2 principaux enjeux : d'une part, favoriser un meilleur confort des occupants et, d'autre part, proposer des solutions opérationnelles qui optimisent les consommations énergétiques.

- Au titre du confort des occupants, les solutions technologiques connectées et la collecte-traitement de données permettent de mesurer en temps réel et de prévoir l'évolution des éléments qui concourent au confort des occupants. Au cours de l'année 2022, Covivio a poursuivi sa politique de mesure de la qualité de l'air intérieur via l'installation de capteurs spécifiques dans une dizaine d'immeubles. En partenariat avec les start-up Octopus Lab (en France) et Enerbrain (en Italie), il s'agit de piloter cet élément de confort si fondamental grâce à la mesure en temps réel de la teneur en CO2 et en particules fines de l'air ambiant.
- Au titre de l'optimisation des consommations énergétiques, le dispositif de supervision déployé dans une vingtaine d'immeubles de bureaux en France et en Italie, permet de faire remonter en temps réel les consommations énergétiques via la plate-forme numérique Powerbat.
- Par ailleurs, et de manière plus prospective, Covivio a initié une expérimentation visant à déployer un outil spécifique de gestion des données du bâtiment, aussi connu sous l'acronyme de BOS (Building Operating System). Actuellement en test sur la tour Silex² à Lyon, cette expérimentation vise à collecter, agréger puis traiter l'information spécifique de cet immeuble sur 4 sujets : suivi des consommations énergétiques, suivi de l'occupation des espaces, suivi confort et qualité de l'air intérieur, ticketing. En fournissant un référentiel commun, tout en rassemblant l'ensemble des données produites par un immeuble, quelles que soient les applications installées, le BOS apportera un supplément de valeur d'usage grâce à la valorisation des très nombreuses données collectées.

Créer et faire fructifier des partenariats d'innovation

Pour identifier de nouveaux acteurs de l'innovation et soutenir leur développement, Covivio a engagé plusieurs partenariats d'innovation : en Allemagne avec le fonds d'investissement PropTech1, en Italie avec la Fondation Politecnico di Milano (dédiée à l'urbanisme et à la ville de demain), et en France avec Impulse Partners, l'accélérateur de start-up spécialisées dans la construction et l'immobilier. En collaborant avec une cinquantaine de PropTechs en Europe, Covivio nourrit son potentiel d'innovation.

En complément, et afin d'évaluer la pertinence des solutions et des services développés par les start-ups, Covivio n'hésite pas à les tester sur ses propres immeubles d'exploitation. Une phase d'expérimentation indispensable qui permet, grâce à un retour d'expérience direct, de valider les potentialités de ces innovations, puis de les proposer aux clients.

Trois exemples de partenariats Covivio – start-up

| Circouleur | Octopus Lab | SofiaLocks |
|--|--|---|
| Circouleur fabrique des peintures issues du recyclage. Celles-ci sont ensuite reformulées pour créer une peinture neuve de qualité premium. En 2021, collaboration avec Covivio sur l'intégralité du chantier (30 000 m²) de l'immeuble So Pop à Paris / Saint-Ouen. | Octopus Lab est un éditeur de logiciels de prévision de la qualité de l'air intérieur, qui permet aussi de limiter les consommations d'énergie des bâtiments. En 2020, Octopus Lab a remporté le « Air Quality Challenge » lancé par Covivio, en partenariat avec EDF et Impulse Partners. A date, une dizaine d'immeubles Covivio bénéficient de la technologie Octopus Lab | Fondée en 2015 à Milan, SofiaLocks développe un système innovant pour la gestion et le contrôle des accès des immeubles de bureaux. Basé sur les technologies IoT et le Cloud, il permet d'automatiser les autorisations d'accès aux bâtiments, la réservation d'espaces et les systèmes de paiement. En 2019, SofiaLocks a été retenue par Covivio comme la solution d'accès à plusieurs de ses espaces de pro-working Wellio. |

En complément, et sur le sujet spécifique de la construction bas carbone, Covivio est partenaire de Sekoya, 1ère plateforme française dédiée à cet enjeu. L'écosystème Sekoya, en tant que « club industriel bas carbone », associe grands groupes, PME et

start-up porteuses de solutions techniques bas carbone. La vocation de Sekoya est d'identifier et mettre en valeur les solutions des entreprises les plus innovantes sur le sujet de la maîtrise des émissions carbone.

Organiser la culture de l'innovation

L'amélioration constante des produits immobiliers de Covivio, ses services et son modèle opérationnel sont au centre de sa stratégie d'innovation et de transformation numérique.

Pour accompagner cet objectif, Covivio s'appuie notamment sur une gouvernance spécifique de l'innovation destinée à identifier

de nouvelles tendances, qu'elles soient servicielles, techniques ou digitales. A cet effet, un Comité Innovation est organisé tous les 2 mois. Réunissant toutes les directions opérationnelles, cette instance définit, priorise et met en œuvre la stratégie d'innovation de l'entreprise.

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

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau GC Advanced en 2018, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE : Documents d'enregistrement universel, Rapports de performance durable, dans ses communications disponibles sur le

site dédié de l'ONU⁽¹⁾. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans le présent document sont en cohérence avec les 17 ODD 2030 de l'ONU auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2 °C de l'Accord de Paris de décembre 2015.



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



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

(1) <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/445826>

L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

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

3 - Bonne santé/bien-être : délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé. Exemple de cible : 3.9 - D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (3.3.3.3) ainsi que des actions concrètes contre le Covid par exemple.

5 - Égalité entre les sexes : Parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale. Exemple de cible : 5.5 Veiller à ce que les femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité. (3.5.1.5)

7 - Énergie propre et d'un coût abordable : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : 7.2 - D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (3.3.2.3.3)

8 - Travail décent et croissance économique : participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe, au travers de ses différents métiers. Exemple de cible : 8.5 - D'ici à 2030, parvenir au plein emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (3.5.1.5)

9 - Industrie, innovation et infrastructure : s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur. Exemple de cible : 9.1 - Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (3.3.1)

11 - Villes et communautés durables : créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes. Exemple de cible : 11.6 - D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (3.4.1)

12 - Consommation et production responsables : s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable. Exemple de cible : 12.6 - Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (3.4.1.1)

13 - Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie. Exemple de cible : 13.2 - Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (3.3.3.1)

15 - Vie terrestre : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne. Exemple de cible : 15.5 - Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (3.4.1.4)

3.2.2 Un modèle économique résilient

Depuis sa création, Covivio a su inventer un modèle d'affaires robuste et occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Le Groupe possède notamment une capacité reconnue à nouer des liens forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion,

développements...). La qualité des partenariats mis en œuvre avec les locataires grands comptes en Europe, combinée à des baux de longue durée, distingue Covivio de ses pairs.

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

3.2.2.1 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

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

Elle utilise les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* < IR> (IIRC ⁽¹⁾) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires, on retrouve les neuf Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités (3.2.1.4).

Le modèle d'affaires de Covivio



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

3.2.2.2 Créer durablement de la valeur

Soutenu par un haut taux d'occupation moyen (97%) et des revenus sécurisés sur le long-terme (durée résiduelle des baux moyenne de 7 ans), Covivio déploie une stratégie d'investissement durable. Le développement européen du Groupe sera également soutenu par le pipeline de 2 Md€ à fin 2022. Covivio sélectionne des immeubles possédant les meilleurs atouts en termes de localisation, d'accessibilité et d'attractivité, et s'attache à faire progresser le niveau de services et la satisfaction des locataires. Lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio étudie la nécessité de le restructurer pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux. Covivio développe un immobilier environnementalement performant, flexible et innovant, ce qui permet d'en maximiser les valeurs d'usage et financière. La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard &

Poor's, BBB+, perspective stable, salue la qualité du patrimoine et la robustesse du modèle économique et financier.

Une politique de rotation du parc au service des ambitions du Groupe

À partir de ses principales plateformes, historiquement établies en France, Allemagne et Italie, Covivio déploie ses activités autour de marchés où le Groupe possède une taille significative et continue de se développer.

L'année 2022 a été riche en rotation d'actifs, en ligne avec la stratégie de Covivio de recentrer son activité sur les immeubles core dans les grandes métropoles européennes, au service des utilisateurs. Au cours de l'exercice, le Groupe a notamment livré 5

(1) International Integrated Reporting Council (IIRC).

actifs de bureaux neufs bénéficiant des plus hautes performances environnementales, principalement dans les centres-villes de Paris, Milan et Lyon. En résidentiel allemand, plus de 120 unités ont été livrées, essentiellement à Berlin, ville affichant le plus fort déficit de logements en Allemagne. Enfin, plusieurs opérations d'asset management ont été réalisées en hôtellerie, permettant d'améliorer la qualité des actifs détenus et de répondre à l'évolution de la demande des utilisateurs. En parallèle, des cessions d'actifs matures ayant souvent connu d'importants travaux de rénovation ont été réalisées.

Améliorer la valeur d'usage

Qu'elles soient environnementales (énergie, carbone...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...), les performances du bâti sont de nature à créer une survaleur pour un immeuble, dite valeur environnementale, même si elle n'est pas isolée aujourd'hui par les experts chargés des évaluations immobilières.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être, de santé et sécurité de ses salariés se traduisent par une réduction des arrêts de travail et une augmentation de leur

concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique est appelée valeur d'usage ou valeur immatérielle. Dès 2014, Covivio s'est impliqué, aux côtés de Goodwill Management et plusieurs partenaires au sein d'un groupe de travail (VIBEO), afin d'analyser la corrélation entre la productivité et des thèmes comme le bien-être, la biophilie, les nouveaux aménagements des locaux, l'art et l'architecture, etc. Thésaurus VIBEO est un référentiel unique de conception responsable, durable et sociale des bâtiments. Il est enrichi dans le cadre du groupe de travail. En 2020, il est devenu le "Hub VIBEO de la Valeur d'usage", créé et animé par Goodwill Management et l'IFPEB, et soutenu par une dizaine de membres⁽¹⁾ dont Covivio. Les travaux qui ont été menés en 2020/2021 portent notamment sur les impacts du télétravail sur les évolutions en termes d'organisation et d'attentes des entreprises⁽²⁾. En intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Covivio déploie un modèle économique créateur de valeur durable, l'un des enjeux les plus matériels pour le Groupe. En outre, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Covivio s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités (3.4.1.2.1).

3.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes

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

3.2.3.1 Un rôle moteur au cœur de la filière

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

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

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment/immobilier



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

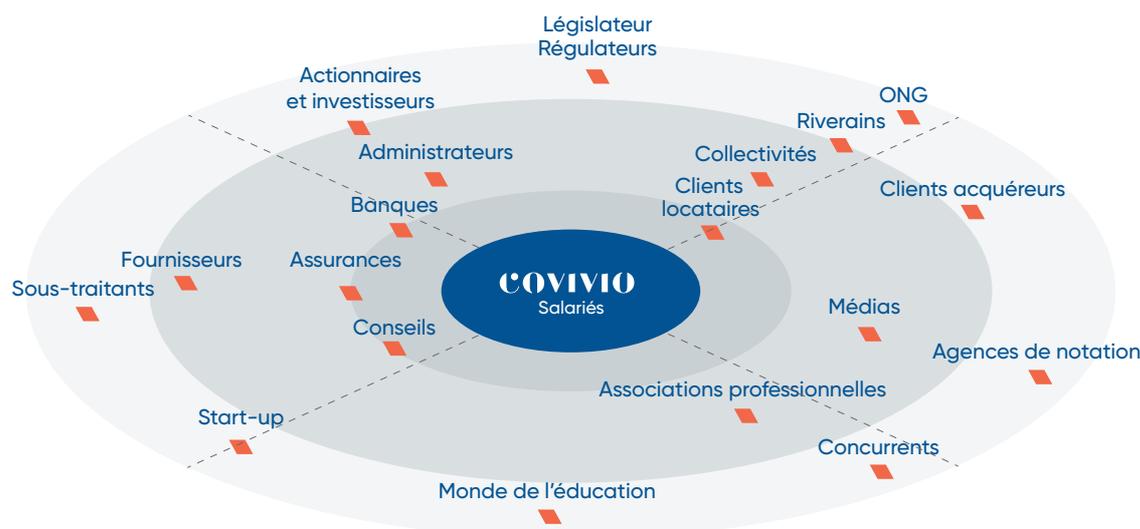
(1) En 2021: BNP Paribas RE, Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Covivio, Dalkia, EDF, Ivanohé Cambridge Korus, Orange, Poste-Immo, Sercib.
 (2) https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/rapport-teletravailV3_planche.pdf

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

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité. Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les

interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être du Groupe.

Cartographie des principales parties prenantes de Covivio



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

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

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

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

Le Comité des parties prenantes de Covivio s'est réuni à 2 reprises en 2022 afin de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie de Covivio. Ces réflexions ont porté notamment sur des sujets tels que la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages ou encore la mobilité urbaine. Une restitution de ces travaux a été effectuée au Conseil d'Administration en octobre 2022, lequel a également été l'occasion de valider les nouvelles orientations données aux missions du Comité des Parties Prenantes (5.3.2.3.3)

Des modes de communication adaptés

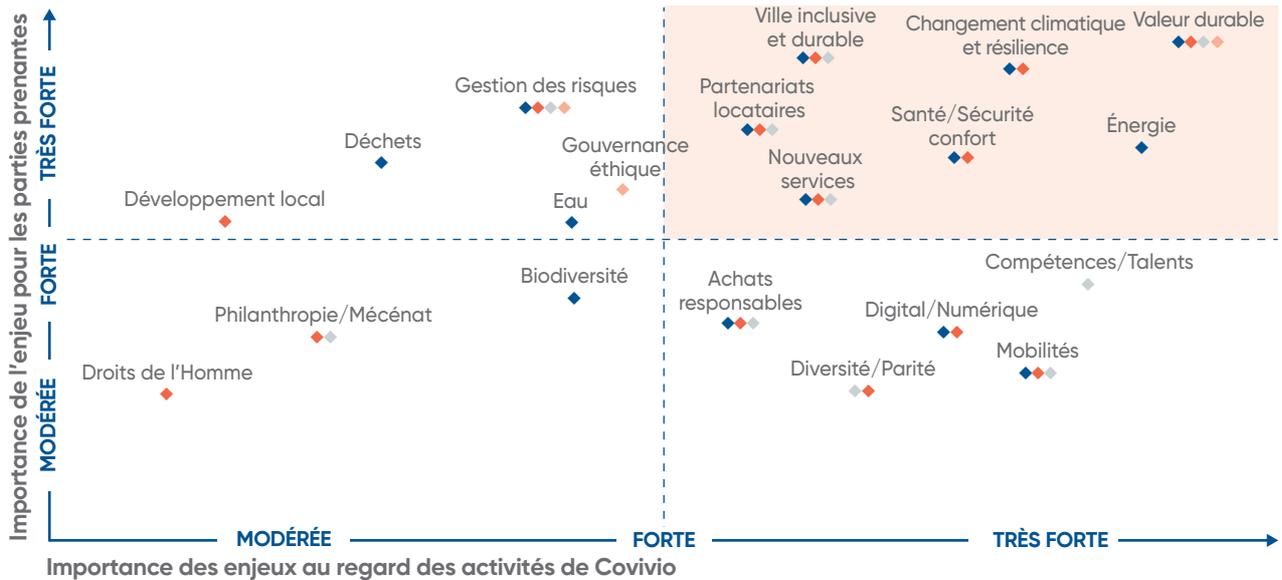
| Principales parties prenantes | Attentes des parties prenantes | Mode de communication | Chapitre |
|-------------------------------|---|--|----------|
| Clients | Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun | Comités de Partenariat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

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

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

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

Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 3.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 3.4)
- S** ◆ Social (cf. chapitre 3.5)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 3.6)

Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de transformations et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... La politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de la réalisation de la cartographie des risques en 2018 (3.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels avec l'activité et la stratégie du Groupe.

S'agissant des Droits de l'Homme, Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine. Cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités, mais Covivio reste bien sûr très attentif à ces sujets. Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences, via sa Fondation d'entreprise (3.4.1.3.3).

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

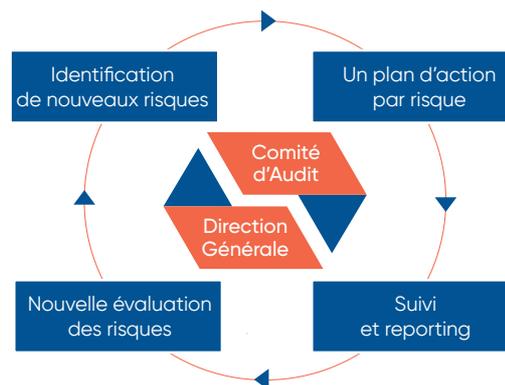
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2022 détaille les facteurs de risque qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. Ces risques sont cartographiés selon leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence. Ils sont explicités, ainsi que leurs impacts et les mécanismes de contrôle mis en place par le Groupe pour les prévenir. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration. En 2020 et 2021, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par l'existence d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail déjà largement répandue au sein du groupe, la flexibilité des outils informatique ainsi que l'engagement fort des équipes et du management.

Des cartographies spécifiques sont également réalisées pour couvrir des familles de risques spécifiques. Ainsi, en 2018, une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio. Une étude sur les risques cyber a été réalisée en 2022 sur le portefeuille Bureaux France. Elle a permis de s'assurer des solutions à privilégier, afin de diminuer le risque sur les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Cet audit a également permis de confirmer la qualité des services de connectivité proposés aux occupants dans ces immeubles. Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des

risques liés aux achats a été réalisée au sein du Groupe pour la première fois en 2020, avec l'appui d'un conseil spécialisé ; elle est présentée au chapitre 3.4.2.4. Covivio reste attentif aux évolutions réglementaires, notamment concernant la future Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui viendra remplacer la réglementation actuelle en ce domaine.

Parcours de suivi des risques corporate



3.2.4.1 Méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

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

La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

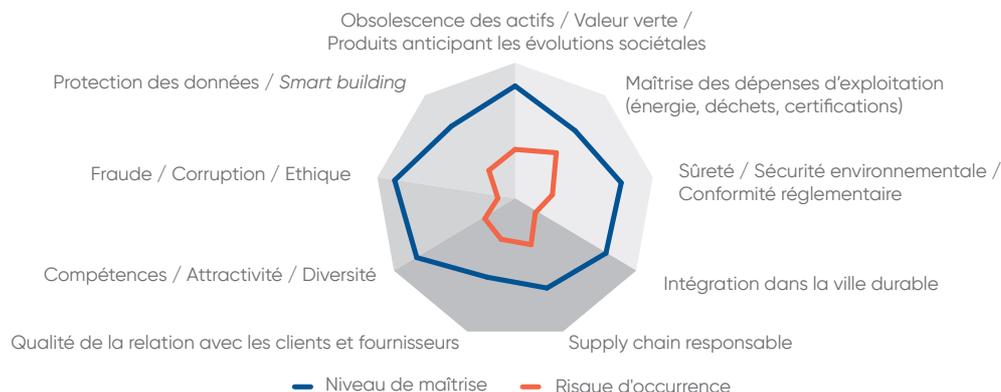
- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio,
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

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

3.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Des sujets comme la résilience ou les thèmes bien-être et santé sont caractérisés par plusieurs de ces 9 risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent pas comme tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



La Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté en introduction du chapitre 3.3 et donne lieu à la publication du Rapport Climat de Covivio, disponible sur son site internet.

3.2.5 Placer la RSE au cœur du modèle d'affaires

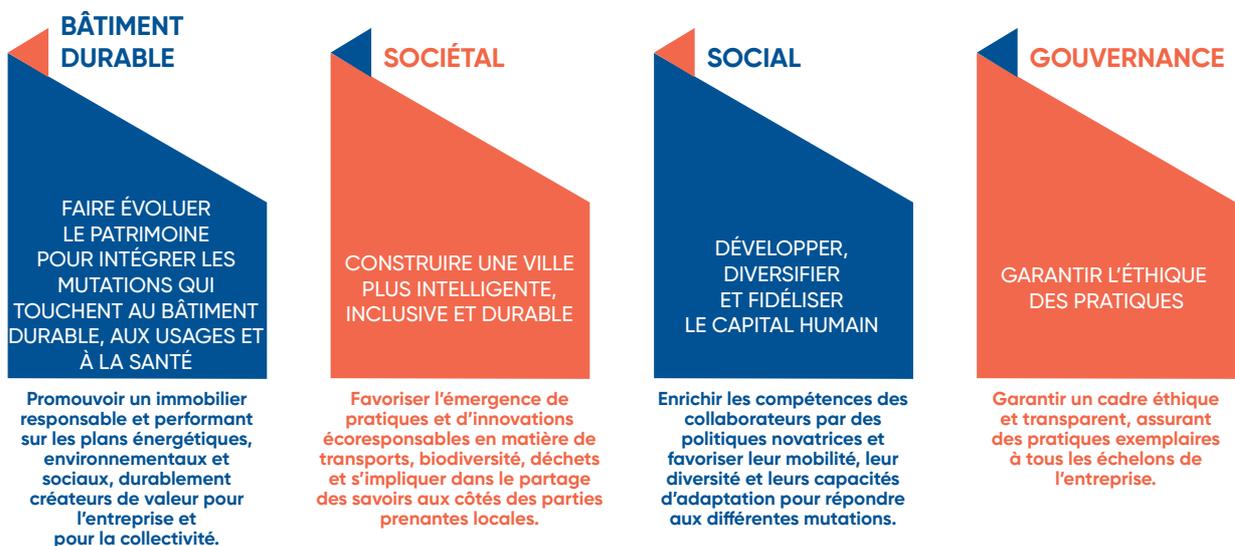
En exprimant sa Raison d'Être fin 2019, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer son modèle économique, Covivio dépasse la seule recherche de profit en estimant que cet objectif doit s'inscrire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

3.2.5.1 Une stratégie de développement durable globale et européenne

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Elaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en

un plan d'actions (3.2.6) qui ancrent les différents objectifs portés par la Raison d'Être.

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



3.2.5.2 Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

La définition, le suivi et le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuient sur plusieurs rouages à tous les niveaux de l'entreprise.

La Direction Développement Durable

Elle impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale et le Conseil d'Administration via le Comité RSE. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting.

Les « Green Committees » Pays et les comités opérationnels

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

Le Comité Développement Durable

Il réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général), Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable). Il permet de réaliser un point d'avancement du plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration et le Comité RSE

Le Conseil d'Administration revoit chaque année la stratégie RSE du Groupe et approuve la présente Déclaration de Performance Extra-Financière. Afin de formaliser son engagement dans la stratégie développement durable du Groupe, un Comité RSE a été créé en juillet 2021. La première réunion a permis de définir ses

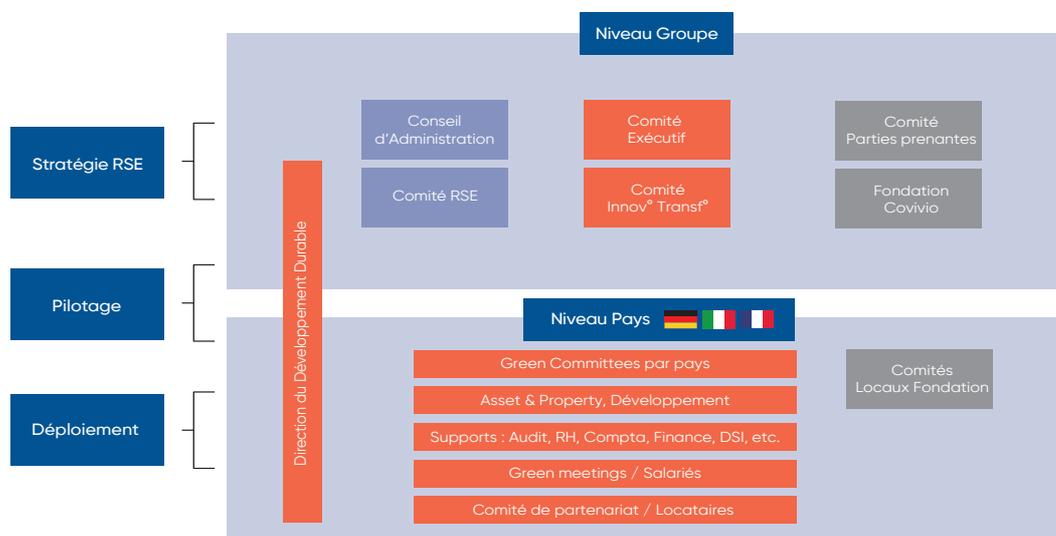
missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Présidé par Alix d'Ocagne, le Comité RSE s'assure de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'Être de Covivio (3.6.1).

Les comités transverses et externes participant à la stratégie RSE

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

En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un Comité des parties prenantes, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la Fondation d'entreprise Covivio, dont le Conseil d'Administration compte huit membres, dont 5 membres internes : Alix d'Ocagne (Présidente – Administratrice indépendante), Géraldine Lemoine (Vice-Présidente, Chief Communication Officer), Yves Marque (Secrétaire Général), Tugdual Millet (CEO Hôtels Europe), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), et trois personnalités qualifiées externes : Nathalie Blum (Directrice Générale de Don en Confiance), Marion Chapulut (Présidente et Fondatrice de CitizensCorps - conseil pour le développement des associations) et Anne Lhuillier (Conseil indépendant en mécénat et philanthropie). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des Comités Locaux garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio, et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, mixité, ancienneté...

Pilotage du développement durable chez Covivio



3.2.5.3 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 3.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI Standards et le supplément sectoriel CRES⁽¹⁾, Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le CDP et le GRESB. Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 3.7. Le reporting RSE de Covivio fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (EY) visant à assurer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. Les Commissaires aux Comptes émettent également un avis sur l'alignement des émissions vertes au Sustainable Bond Framework de 2022 (3.8).

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

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le verdissement progressif de la dette de Covivio (3.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio figure en bonne position dans les indices DJSI World et Europe, Euronext Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaia de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone et 120 Monde.

En outre, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du Gouvernement d'Entreprise, ou encore un nouveau EPRA Gold Awards pour son reporting extra-financier.

Covivio observe un léger recul de ses notations auprès de certaines agences cette année. Cela est principalement dû à l'effet rebond sur les consommations lié à la reprise d'activité post Covid sur le secteur du bureau ainsi qu'à l'intégration du portefeuille de bureaux en Allemagne (principalement multi-locataires).

(1) CRES^D : Construction and Real Estate Sector Disclosures

Évolution des notations extra financières 2021-2022

| | | 2021 | | 2022 |
|---|--|--|---|--|
|  | V.E partie de Moody's ESG Solutions Première notation ESG sollicitée en 2019 | | | A1+ Rang secteur : 1/90 Monde : 10/4931 |
|  | S&P Global Ratings Première notation sollicitée en 2021 | | | 83/100 Sector Leader |
|  | CDP Participation depuis 2012 | A- | ▲ | B |
|  | ISS-ESG Prime depuis 2015 | B- | ▶ | B- |
|  | GRESB Green Star depuis 2013 | 90/100 (Global Sector Leader) | ▲ | 88/100 (5-stars) |
|  | CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016 | 74/100 (Percentile 97) | ▲ | 69/100 (Percentile 96) |
|  | Gaia RATING Inclus dans l'indice depuis 2013 | 74/100 | ▼ | 80/100 |
|  | Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018 | 81/100 | ▶ | 81/100 Top 1 % |
|  | MSCI | AAA | ▼ | AAA |
|  | Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul) | 8,3 Rang secteur : 11/1043 Monde : 59/14647 | ▼ | 7,9 Rang secteur : 16/1040 Monde : 67/15061 |

3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux

Le plan d'actions RSE Europe 2020 / 2025 / 2030 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conduite en 2018, conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et leur avancement. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

| FAMILLE DE RISQUE | RISQUE | ENGAGEMENT | OBJECTIFS | |
|--|--|---|--|--|
| BÂTIMENT DURABLE | AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR | | | |
| Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente | Obsolésence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales | Verdir le patrimoine     | Détenir des actifs certifiés à hauteur de : 100% R | |
| | | | Développer et réhabiliter des actifs certifiés à hauteur de : 100% N/A | |
| | | Garantir le bien-être des clients   | Développer des actifs labellisés en matière de bien-être 100% R | |
| | Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) | Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO₂   | Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc Objectif : 270 kWhep/m ² SHON/an Objectif : 137 kWhep/m ² GLA/an Objectif : 194 kWhep/m ² Nütz/an Objectif : 308 kWhep/m ² /an | -25% -50% -30% -15% 2010 / 2030 -50% (hôtels) |
| | | | Réduire les émissions de CO₂ : Objectif : 79 kgeqCO ₂ /m ² SHON/an (Trajectoire carbone Exploitation) | -40% R -70% |
| | | | Objectif :13,4 KgeqCO ₂ /m ² GLA/an (Trajectoire carbone exploitation) | -68% |
| | | | Objectif : 15,4 KgeqCO ₂ /m ² GLA/an (Trajectoire carbone exploitation) | -66% |
| | | | Objectif : 29 KgeqCO ₂ /m ² Nütz/an (Reporting panel représentatif) | -30% |
| | | | Objectif : 14,6 kgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone Exploitation) | -60% |
| | | | | |

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

| PÉRIMÈTRE | ECHÉANCE | RÉALISATIONS 2022 | AVANCEMENT | RENOVI |
|---|-------------|--|------------|-----------|
| Parc européen core | 2025 | • Total portefeuille : 93,2% d'immeubles certifiés à fin 2022 (contre 88,1% en 2021) | ◆ ◆ | 3.3.1.3.1 |
| | | • Bureaux France: 100% d'immeubles core certifiés à fin 2022 (vs. 99,3% fin 2021) | ◆ ◆ ◆ | |
| | | • Bureaux Italie : 98% d'immeubles certifiés à fin 2022 (contre 93,6% en 2021) | ◆ ◆ | |
| | | • Bureaux Allemagne : 46,1% d'immeubles certifiés à fin 2022 (contre 34,2% en 2021) | ◆ | |
| | | • Résidentiel Allemagne : 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint) | ◆ ◆ ◆ | |
| | | • Hôtels : 87,5% d'immeubles certifiés à fin 2022 (contre 80,4% en 2021) | ◆ ◆ | |
| Parc tertiaire | 2025 | • 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2022 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED d'un niveau supérieur à Excellent / Gold | ◆ ◆ ◆ | 3.3.1.3.2 |
| Résidentiel Allemagne | 2025 | • Réalisation d'un pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE obtenue en 2022) et lancement de deux nouvelles opérations certifiées HQE. | ◆ ◆ | 3.3.1.3.1 |
| Bureaux | 2020 / 2030 | • Covivio expérimente les labels WELL, Osmoz et Fitwel sur plusieurs opérations, 260 000 m ² sont concernés à fin 2021, et 43% du pipeline de développement. Sa politique de labellisation « bien-être » sera décidée sur la base de cette expérimentation. | ◆ ◆ | 3.3.1.3 |
| Groupe | 2019/ 2030 | • 247,9 kWhep/m ² en 2022 (soit -23% par rapport à 2019) | | 3.3.2.2 |
| Bureaux France | 2010 / 2030 | • 273 kWhep/m ² en 2022 -56% par rapport à 2010 | ◆ ◆ | |
| Bureaux Italie (Contrôle opérationnel) | 2015 / 2030 | • 116 kWhep/m ² en 2022 -41% par rapport à 2015 | ◆ ◆ | |
| Résidentiel Allemagne | 2017 / 2025 | • 195 kWhep/m ² en 2022 -14% par rapport à 2017 | ◆ ◆ | |
| Hôtels Europe | 2010/2030 | • 273 kWhep/m ² en 2022 -56% par rapport à 2010 | ◆ ◆ | |
| Groupe : construction, exploitation, rénovation | 2030 | • Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) mise à jour en 2021 | ◆ ◆ | 3.3.2.3 |
| Bureaux France | 2010 / 2030 | • 99kgeqCO ₂ /m ² en 2022 -60% par rapport à 2010 | ◆ ◆ | |
| Bureaux Italie (Contrôle opérationnel) | 2015-2030 | • 7,3kgeqCO ₂ /m ² en 2022 -82% par rapport à 2015 Deuxième année de reporting sur périmètre non opérationnel (parties privatives et monolocataires) : 26,3kgeqCO ₂ /m ² /an au total avec un taux de couverture de 84% | ◆ ◆ | |
| Bureaux Allemagne | 2020/2030 | • Première année de reporting : 8,9kgeqCO ₂ /m ² sur le périmètre opérationnel | ◆ | |
| Résidentiel Allemagne* | 2017/2025 | • 28,8 kgeqCO ₂ /m ² en 2022 -16% par rapport à 2017 | ◆ ◆ | |
| Hôtels Europe | 2010/2030 | • 25 kgeqCO ₂ /m ² en 2022 -49% par rapport à 2010 | ◆ ◆ | |

* Panel représentatif



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



| FAMILLE DE RISQUE | RISQUE | ENGAGEMENT | OBJECTIFS |
|---|---|---|---|
| Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente | Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) | Mener la transition écologique   | Maîtrise la consommation d'eau en deçà de : ≤0,5m ³ / m ² SHON/an ≤1m ³ / m ² GLA/an ≤1,5m ³ / m ² Nütz/an ≤2m ³ /m ² /an |
| | | | Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe 2019 / 2030 -15% |
| | | | Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et 100% des chantiers de développements et restructurations 100% |
| Santé, sécurité, bien-être | Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire | Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité     | Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires NA |
| | | | Santé et sécurité NA |
| | | | Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de : 80% |
| SOCIÉTAL | | | |
| AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES | | | |
| Ville inclusive et durable | Supply chain responsable | Echanger avec les fournisseurs et les clients   | Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés ⁽⁴⁾ |
| | | | Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du Groupe |
| | Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) | | Optimiser la satisfaction des locataires R |
| | | | Innover avec nos clients R |
| Intégration dans la ville durable | Agir pour une ville durable   | S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires | |
| | | Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif R | |
| | | | Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances R |

Déclaration de performance extra-financière consolidée

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

| PÉRIMÈTRE | | ECHÉANCE | RÉALISATIONS 2022 | AVANCEMENT | RENOVI |
|---|-----------|--|-------------------|------------|--------|
| Bureaux France | 2025 | 0,26 m ³ /m ² en 2022 (0,22 m ³ /m ² en 2021) -38% par rapport à 2008* | ◆◆◆ | 3.3.2.4 | |
| Bureaux Italie (Contrôle opérationnel) | 2025 | 0,88 m ³ /m ² en 2022 (0,89 m ³ /m ² en 2021) -5% par rapport à 2015 | ◆◆◆ | | |
| Résidentiel Allemagne* | 2025 | 1,23 m ³ /m ² en 2022 (1,24 m ³ /m ² en 2021) -5% par rapport à 2016 | ◆◆ | | |
| Hôtels Europe | 2025 | 1,55 m ³ /m ² en 2022 (1,09 m ³ /m ² en 2021) -9% par rapport à 2008 | ◆◆◆ | | |
| Groupe | 2030 | 85% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets (9kg/m ² /an en 2022, vs 7,2kg en 2020, inclusion du portefeuille allemand en 2022) | ◆◆ | 3.3.2.5 | |
| Groupe | Permanent | 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet | ◆◆ | | |
| Groupe | Permanent | 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine | ◆◆◆ | 3.3.3 | |
| Immeubles en gestion directe et Corporate | Permanent | Air Quality Challenge en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur ; en 2021 POC de la solution Octopus Lab sur 3 immeubles de bureaux situés en région parisienne. En 2022 déploiement sur 6 nouveaux sites français. Programme Care certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe. | ◆◆ | 3.3.3.3 | |
| Bureaux France | Permanent | Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 82% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2022 (83% en 2021). | ◆◆◆ | 3.4.1.5.2 | |
| Bureaux Italie | Permanent | Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 100% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2022 | ◆◆◆ | | |
| Groupe | 2025 | Politique achats responsables lancée sur périmètre français dès 2010/2011. Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020. | ◆◆ | 3.4.2 | |
| Bureaux France | Permanent | Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, valeur immatérielle, etc. Réalisation du Air Quality Challenge en partenariat avec EDF et Impulse Partner en 2020, qui a donné lieu à des expérimentations en 2021 et un déploiement en 2022. | ◆◆◆ | 3.4.1.1 | |
| Groupe | Permanent | Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne, Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord » | ◆◆ | 3.4.3.1 | |
| Groupe | Permanent | Développement de nouveaux concepts de services : Poursuite du développement de Wellio: livraison de Wellio Duomo à Milan Application sur smartphone de Covivio Immobilien en Allemagne Lancement de l'application MonBuilding sur des immeubles multilocataires de bureaux | ◆◆ | 3.4.3.2 | |
| Groupe | Permanent | Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018. | ◆◆◆ | 3.4.1.2.1 | |
| Groupe | | Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité... : Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille. Création d'un Comité des parties prenantes - premières réunions en 2021. | ◆◆ | 3.4.1.3.1 | |
| Groupe | | Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018. Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement. | ◆◆◆ | 3.2.1.4 | |

* Panel représentatif



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

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

Déclaration de performance extra-financière consolidée

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

| PÉRIMÈTRE | ÉCHÉANCE | RÉALISATIONS 2022 | AVANCEMENT | RENOVI |
|-----------|-----------|---|------------|-----------|
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Calcul du Global Biodiversity score. Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1km de zones d'intérêt. En 2021 : expérimentation du calcul de CES sur le site Majoria et nouvelles opérations testées en 2022 220 000 m² de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin. Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposent d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine) | ◆◆◆ | 3.4.1.4 |
| Groupe | 2025 | <ul style="list-style-type: none"> 96,9% du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes à pied des transports. Sur le parc Bureaux en Europe, 94,3% des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1km et 84,9% dans un rayon de 500m et se situent en moyenne à 171 mètres d'un moyen de transport en commun. | ◆◆◆ | 3.4.1.5.1 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> 1 050 salariés (50% de femmes et 50% d'hommes) dont 93,4% en CDI. Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes | ◆◆◆ | 3.5.1.1 |
| Groupe | | <ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 22 françaises, italiennes et allemandes. | ◆◆◆ | 3.5.1.5 |
| Groupe | | <ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Senior en 2020. Mise en place du télétravail dès 2018 - Généralisé depuis le début de la crise Covid | ◆◆◆ | 3.5.2.1 |
| Groupe | | <ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées depuis 2019 à l'échelle du Groupe | ◆◆ | 3.5.1.4 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Lancement du projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux climat. Bilan carbone corporate réalisé à l'échelle européenne en incluant non seulement les déplacements (professionnels et domicile-travail) mais aussi les enjeux tels que l'informatique, la restauration et les achats plus largement. Elaboration d'une feuille de route en cours. | ◆◆ | 3.5.2.2.1 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Organisation de green meetings, semaine du développement durable avec un challenge européen | ◆◆ | 3.5.2.2.3 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... Première SoCovivio Week organisée en 2022 ponctuée d'événements solidaires au profits d'associations | ◆◆ | 3.4.1.3.2 |
| Covivio | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans. 7 Administrateurs ont une compétence/expertise en RSE | ◆◆◆ | 3.6.1.2 |
| Covivio | | <ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financières (Notes encore en hausse en 2020) | ◆◆◆ | 3.6.1.1 |
| Covivio | | <ul style="list-style-type: none"> 43% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017 | ◆◆◆ | 3.6.1.2.1 |
| Covivio | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> 50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017 | ◆◆◆ | 3.6.1.2.1 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Ethique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. 100% des collaborateurs formés à ces principes | ◆◆◆ | 3.6.2.1 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Etudes réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone... | ◆◆ | 3.4.1.3 |
| Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Riverside à Toulouse, premier immeuble labellisé R2S en France. Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore. Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie | ◆◆ | 3.6.3.1 |
| Groupe | 2022 | <ul style="list-style-type: none"> Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaire core en gestion directe. En 2020 / 2021 : réalisation de 21 pilotes en France, 1 en Allemagne et 2 en Italie et déploiement en 2022 | ◆◆ | 3.6.3.1 |

* Panel représentatif



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





Stream Building – Paris

Politique environnementale : bâtiment durable

| | |
|---|----|
| Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2022) | 40 |
| Alignement avec les recommandations de la TCFD | 41 |
| 3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie | 47 |
| 3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation | 54 |
| 3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale | 65 |
| 3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable | 69 |

3.3 Politique environnementale : bâtiment durable

Les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformation écologique et numérique, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (3.3.1). Au-delà de ces enjeux, qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (3.3.2). Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc. (3.3.3).

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2022)

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



RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »



RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »



Via la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés (3.2.4) atteignant 2 Md€ à fin 2022, Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris de 2015 sur le climat. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe, en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique a d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière en 2019 avec la réalisation d'un

reporting dédié, présenté ci-après suivant les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), et détaillé dans le Rapport Climat du Groupe. En 2020, différents travaux sont venus compléter cette réflexion et ont été approfondis en 2021, notamment pour dimensionner les impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers, et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (3.3.4.1).

Alignement avec les recommandations de la TCFD

En mars 2021, Covivio est devenu supporter officiel des TCFD (<https://www.fsb-tcf.org/supporters/>).

Gouvernance

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière.

- le **Conseil d'Administration** contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. En 2021, une séquence de travail du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe. Par la suite, un pas supplémentaire a été franchi pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets développement durable, avec la création en juillet 2021 d'un **Comité RSE**, dont l'objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE afin de permettre à celui-ci d'aller encore plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le climat occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- le **Comité Exécutif** est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif disposent d'objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Le taux de certification du patrimoine est notamment inclus dans l'intéressement Long-Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15% (chap. 6).
- la **Direction du Développement Durable** propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en particulier, en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Gestion des risques

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

La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats (3.4.2.4).

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

Stratégie

Risques liés au climat

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

Évaluer l'impact potentiel des risques liés au changement climatique

Depuis 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une analyse MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille. Cette solution a été développée pour calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition, en s'appuyant sur une série de modèles scientifiques reconnus et utilisés à l'échelle mondiale.

La Climate Value-at-Risk® représente les coûts actualisés à horizon de temps futur (2050 et 2100). Elle est exprimée en pourcentage de la valeur du portefeuille.

En 2022, Covivio a décidé d'étendre le périmètre de cette analyse à son portefeuille consolidé d'actifs bureaux, hôtels et résidentiels en Europe (5347 actifs pour une valeur de plus de 16,8 Md€ PdG à fin décembre 2021). MSCI a utilisé les données réelles des actifs de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques et émissions de CO2.

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

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

L'enjeu à l'échelle du portefeuille se situe davantage au niveau des risques de transition, inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'analyse des risques de transition peut être modélisée selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix

énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5°C.

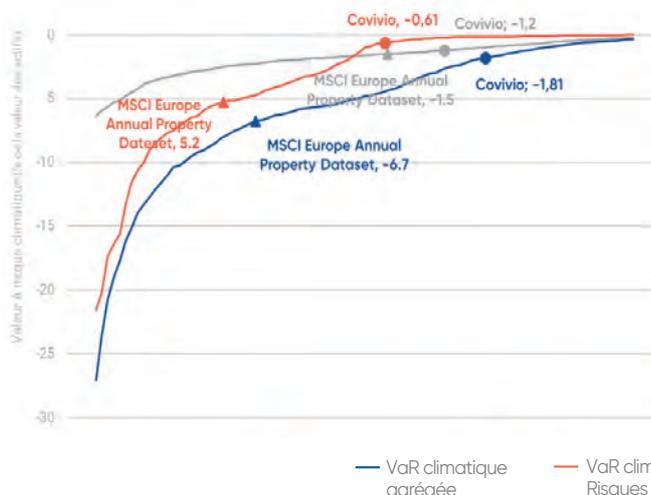
Selon le modèle REMIND Orderly (modèle utilisé par le réseau NGFS), le risque de transition représente 5.92% de la valeur des actifs du portefeuille, soit le coût des efforts à réaliser pour s'aligner avec une trajectoire 1.5°C (diminution de 93% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050). Ce coût tient compte d'une l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Selon le modèle CRREM, le risque de transition représente 1.20% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050). Cette fourchette de risque [1,2-5,9%] à horizon 2100 selon les scénarios de transition sélectionnés exprime en termes monétaires le coût associé au risque d'inaction, sur la base du niveau actuel d'intensité carbone des actifs. La trajectoire carbone du Groupe et les plans d'investissements qui y sont liés (cf. infra) visant à réduire le niveau de risque de transition ne sont pas pris en compte dans ces calculs.

En synthèse, en combinant les coûts associés aux risques physiques évalués pour un scénario de réchauffement à 5°C (hypothèse haute) et les coûts associés aux risques de transition évalués pour un scénario où les politiques publiques en place visent à limiter le réchauffement climatique à 1,5°C (REMIND Orderly), la Climate Value-at-Risk® totale maximale à horizon 2100 serait de -6,53% (maximum de la fourchette, n'incluant pas les améliorations prévues par Covivio dans son plan de CAPEX verts de 254 M€ à horizon 2030). Avec le même scénario pour les risques physiques et un scénario 1.5°C CRREM (à fin 2022) pour les risques de transition, la Climate Value-at-Risk® serait de -1.81%.

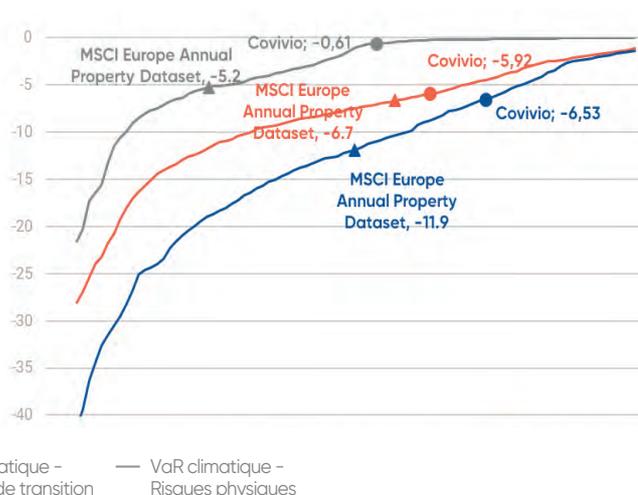
En l'état, les émissions de carbone du portefeuille correspondent à un potentiel de réchauffement de 2.5°C à horizon 2100. Le plan d'action carbone déployé par Covivio doit donc se poursuivre pour atteindre les objectifs que le Groupe s'est fixé afin de tendre vers un potentiel de réchauffement limité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

Comparaison des résultats de Covivio et de MSCI Annual Europe Property Dataset* (valeurs décembre 2021) sur les scénarios CRREM et Remind Orderly 1.5°C - Scénario risques physiques 5°C - RCP 8.5

Risques de transition - scénario CRREM 1,5°C



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



*Comparaison effectuée avec le MSCI Europe Annual Property dataset composé de plus de 35 000 actifs pour une valeur de 875.5 milliards d'euros à fin 2021.

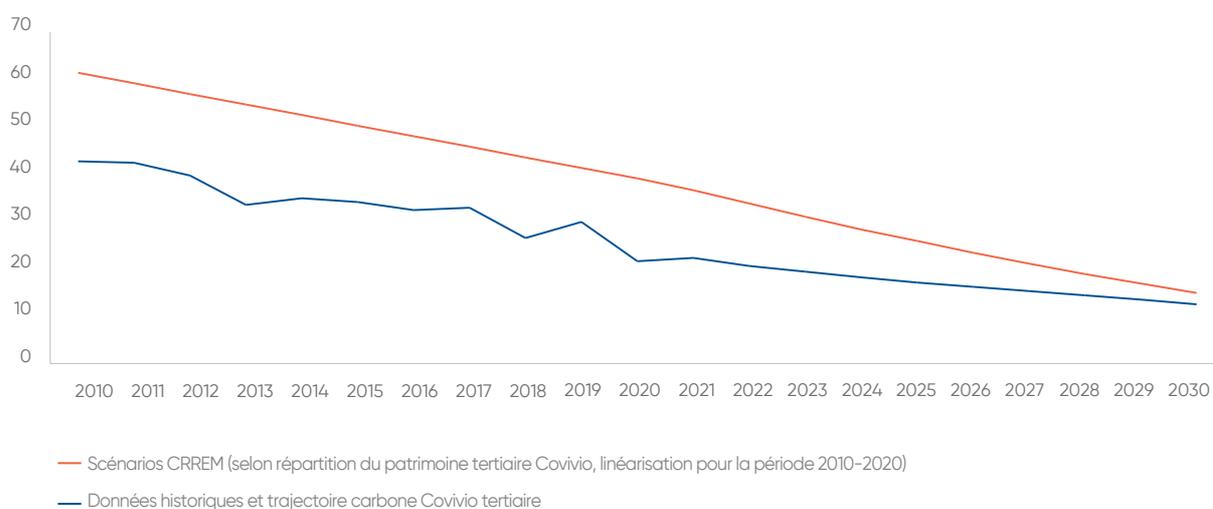
Zoom sur les scénarii du CRREM

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique, Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1.5°C comme scénario de référence. La valeur à risque climatique qui en découle reste assez limitée à horizon 2100 : -1.20% pour les risques de transition.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de GES déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de bascule⁽¹⁾ » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

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

Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM du 11/01/2023)



Indicateurs et objectifs

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

- Intensité énergétique du parc (3.3.2.2) : 248kWh/m² au 31/12/2022, soit -24% par rapport à 2019 - Objectif -25% d'ici 2030 (vs 2019)

- Émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.3.2.2) : 57,4kgCO₂/m² au 31/12/2022 soit -25% par rapport à 2010 - Objectif -40% d'ici 2030 (vs 2010)
- Certification du portefeuille européen (3.3.1.3) : 93,2% d'immeubles verts au 31/12/2022 - Objectif 100% d'ici 2025

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

(1) Point de bascule : année à laquelle l'actif émet plus de CO₂ que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5°C.

Empreinte Carbone de l'activité

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C (basée sur les scénarios du GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

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

Deux scénarii prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarii scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction

pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition de bureaux en Allemagne en 2020.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (cf. 3.2.1.4), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettront d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impact du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

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

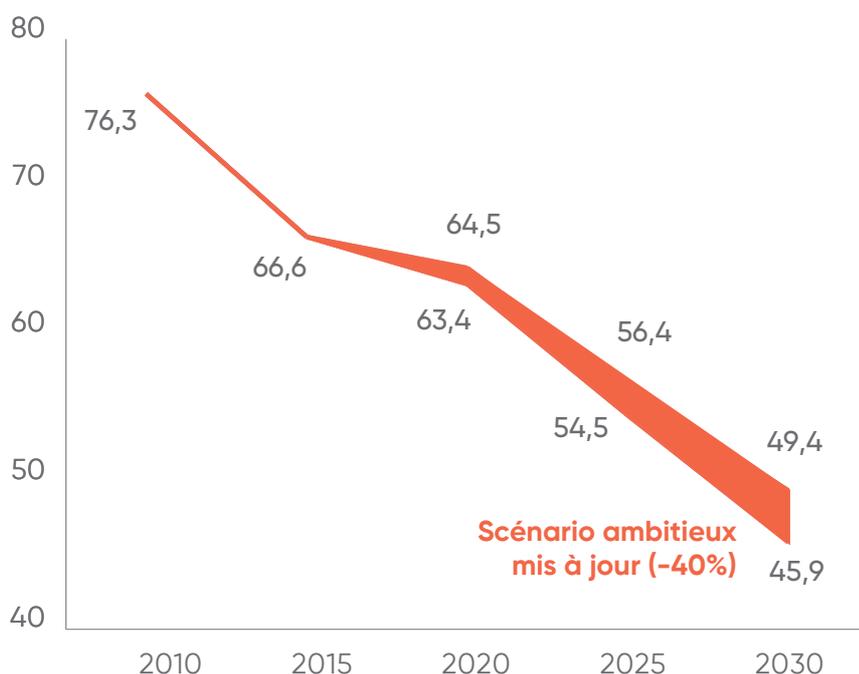
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- Avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5°C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030 sur les scopes 1 et 2 (exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)

Viser l'alignement au scénario « Well-Below 2°C » (entre 1,5 et 2°C) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels)

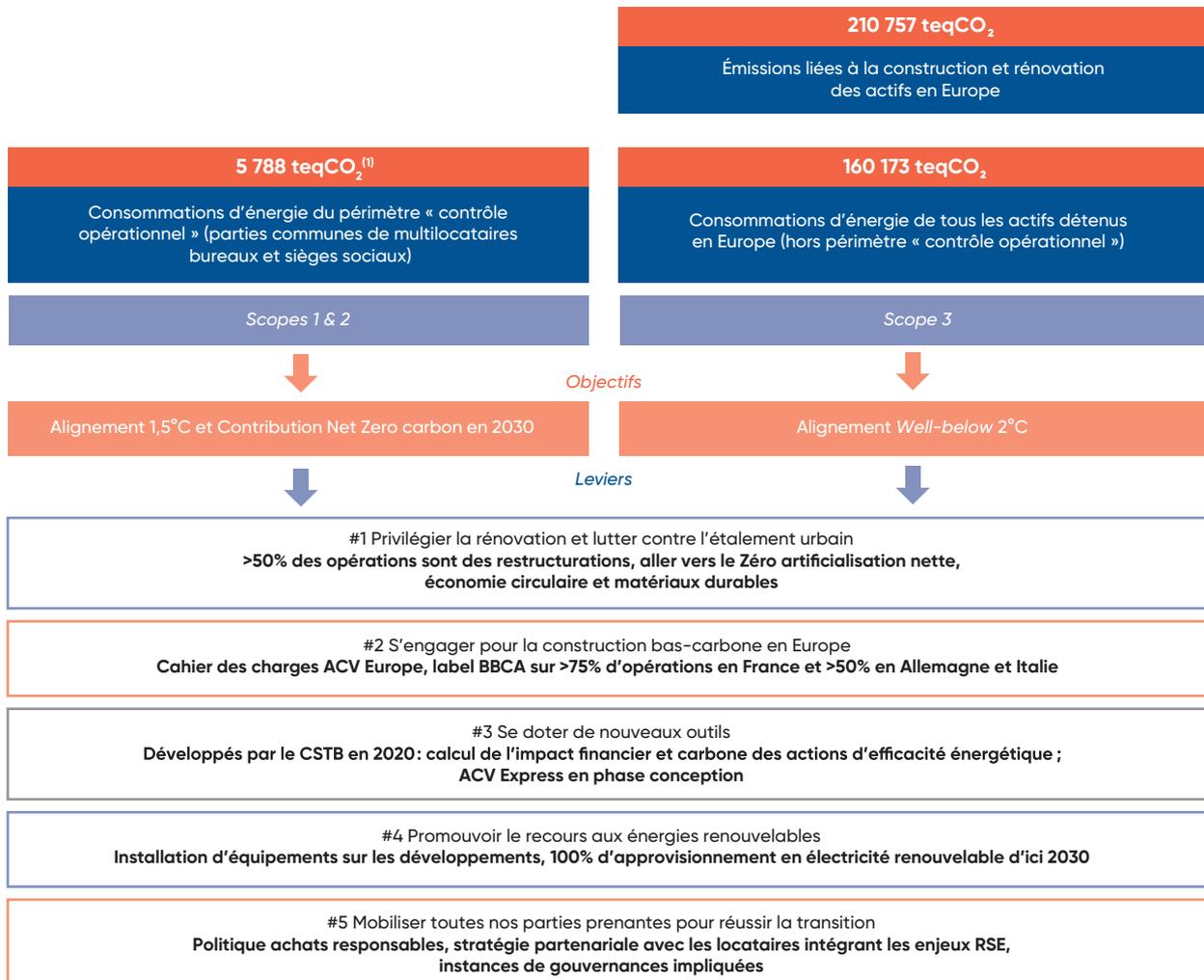
L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.3.2.1).

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

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



Décomposition de l'empreinte carbone du Groupe en 2022 et leviers de mise en œuvre de la stratégie carbone



**Postes retenus pour l'élaboration de la trajectoire car matériels pour nos activités. Les postes non retenus ont été calculés et représentent moins de 15% des émissions totales du Groupe. Les émissions liées à l'empreinte carbone « corporate » fait l'objet d'une section en 2.5.2*

(1) Incluant 726 tCO₂ extrapolées sur le portefeuille Bureaux Allemagne

3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie

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

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (3.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper

l'évolution des réglementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client et des besoins de celui-ci (3.2.3.1). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

3.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : Stream Building à Paris, Symbiosis à Milan, ou encore Alexanderplatz à Berlin. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés. Proximité et relation client personnalisée sont au cœur de la culture de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'action sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur un parcours simple et fluide, ainsi que des espaces flexibles et personnalisés, pour une expérience sans cesse renouvelée tout au long de la journée.

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

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles, lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients. L'étude mandatée en 2020, « Flexibility First ! »⁽¹⁾ par Covivio auprès d'Opinion Way avait mis en avant le fait que salariés et dirigeants affichent des attentes et exigences

communes quant à l'évolution du bureau vers plus de flexibilité, mais aussi concernant l'ambiance de travail, la mise à disposition d'espaces variés et adaptés aux évolutions des modes de travail. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services pour proposer des offres mixtes. Le Groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés, au travers d'ateliers de design thinking ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenant notamment dans le domaine des services.

Le projet Stream Building, lauréat de « Réinventer Paris », est un exemple de cette approche en combinant les différents savoir-faire de Covivio. Cet ensemble mixte modulable de 9 500m² a été conçu pour s'adapter aisément aux besoins futurs de ses occupants. Livré en septembre 2022, il est construit à moitié en structure mixte avec charpente bois et plancher béton et pour l'autre moitié en panneaux de bois massif. Le projet offre également 1 200m² d'espaces verts et présente des qualités environnementales exemplaires puisqu'il est certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et labellisé BBCA et E+C-.

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

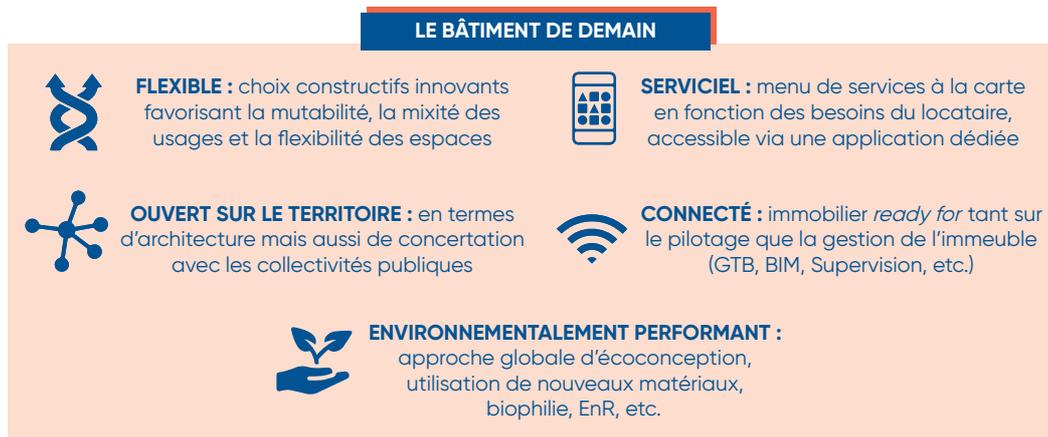
(1) <https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse-sondage.pdf>

3.3.1.2 Dépasser les standards de construction

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

gère, rénove, en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (3.3.1.3), ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

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



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

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

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour chaque projet certifié, 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (a minima) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication avec les riverains, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre d'un chantier de travaux au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour tous les projets certifiés : 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de

management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (a minima) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90% de leur temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Dans le cadre de sa Raison d'Être, Covivio s'est engagé à faire labelliser ses nouveaux projets de développement en matière de bien-être.

Une politique santé sécurité sur les actifs en gestion directe

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multi-locataires). La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles. avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

Au total, à fin 2022, 22% (en valeur PdG) des actifs bureaux du Groupe sont concernés par une telle certification et 40% du pipeline de développement (en valeur PdG).

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

Accélérer la transition vers l'économie circulaire

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

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio en Allemagne, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Autre exemple, dans le cadre du projet So Pop à Saint-Ouen, site libéré par Citroën, Covivio a organisé la démolition de cet immeuble de 20 000m² en recourant à la blockchain pour la contractualisation du marché de travaux, avant de lancer la construction de plus de 30000 m² de bureaux. Par ailleurs, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (Cycle Up), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi et des structures locales (associations, startup, collectivités). Dans la phase de construction, 3 000 m² de faux plancher utilisés provenaient de la filière de l'économie circulaire, soit 10% du revêtement total. De même, le chantier a eu recours à de la peinture acrylique recyclée, ce qui a permis de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste.

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

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (3.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Par ailleurs, Covivio a notamment réalisé une étude "Cradle to Cradle" (C2C) (site pilote : Motel One Porte Dorée). Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette étude a débouché sur l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble. Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. C'est ainsi qu'en 2020 le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Economie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment), qui permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

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

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie. Fort de son expérience sur le sujet, Covivio a remporté le BIM d'Argent en 2021 sur le projet Streambuilding à Paris. La maquette numérique a permis d'anticiper les contraintes techniques liées à l'environnement du projet et de faire travailler tous les acteurs du projet dans une démarche collaborative.

À fin 2022, 100% des opérations de développement neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 5 opérations pour plus de 170 000 m².

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, asset et property management, un cahier des charges BIM/BOS⁽²⁾ européen (3.3.1.3) a été rédigé, afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie. Ce document a aussi pour ambition de faire davantage le lien entre le BIM en phase conception et le BOS en phase exploitation afin d'en optimiser les services rendus. Sur cette base a été lancée en 2022 l'expérimentation d'une solution BOS sur l'immeuble Silex² puis sur le site de Paris Saint-Lazare, prochain siège parisien de Covivio, afin de tester les fonctionnalités offertes par le BOS. Le BOS permet de collecter, enrichir et distribuer des données issues de différents outils et équipements afin notamment d'optimiser les processus de gestion, mettre en œuvre des services et renforcer l'attractivité de leurs biens.

(1) http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html
 (2) BOS : Building operating system.

Préparer la smart city de demain

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

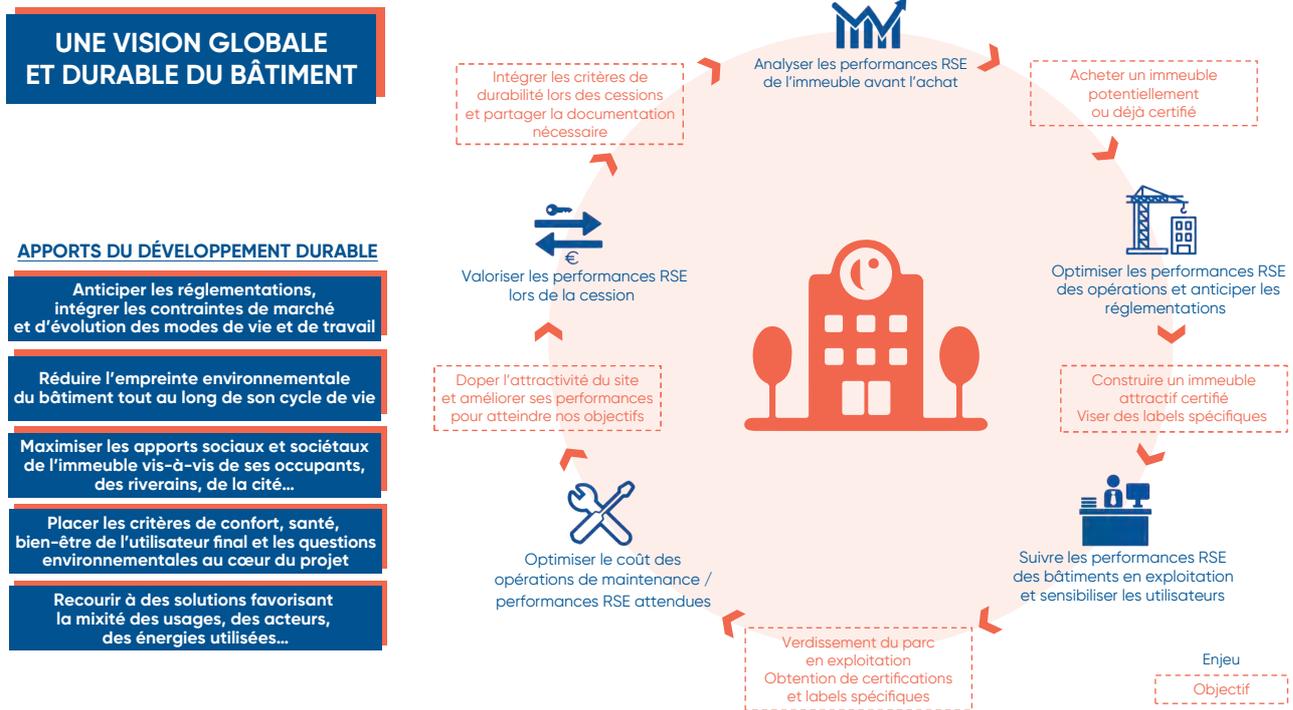
En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette », le premier immeuble labellisé R2S (2018). Ce même immeuble a permis de tester le nouveau label R2S4Grids, qui valorise le pilotage de l'énergie et de l'effacement énergétique. Pour qualifier la performance en termes de connectivité d'un certain nombre de sites en développement ou rénovation, en particulier sur 100% de ses sites Wellio, Covivio recourt à des labels dédiés : R2S notamment à Paris sur Jean Goujon, So Pop ou encore le futur siège parisien de Covivio par exemple, WireScore sur Flow à Montrouge ou encore Wellio Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore dans le cadre de l'opération Alexanderplatz à Berlin.

3.3.1.3 Vers 100% d'immeubles certifiés

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

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels à l'instar de R2S, Biodiversity ou encore plus récemment en s'engageant pour la création d'un label bas carbone paneuropéen avec le soutien de l'association BBKA. Covivio fait partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. Ce dispositif fondé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) a pour vocation de définir un langage commun. Level(s) est cité à plusieurs reprises par les premiers textes organisant la Taxonomie européenne.

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



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

3.3.1.3.1 Certifications environnementales du parc au 31/12/2022

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

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core certifiés d'ici fin 2025. A fin 2022, ce taux est de 93,2% (90,7% fin 2021). En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.3.4.1).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard de sujets spécifiques : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.3.2.3) ; biodiversité avec

BiodiverCity (3.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, OsmoZ ou Fitwel, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

Covivio expérimente le label Effinergie Patrimoine

Lancée en 2020, l'expérimentation Effinergie Patrimoine avait pour objectifs de « susciter la réalisation de projets démonstrateurs, favoriser le retour d'expérience et l'émergence de bonnes pratiques et ainsi lever les freins existants à la réhabilitation énergétique performante des bâtiments patrimoniaux »⁽¹⁾. Deux projets de rénovation de Covivio font ainsi partie des neufs lauréats de cette expérimentation avec l'opération Paris – Monceau et l'Atelier, futur siège de Covivio dans le 8ème arrondissement.

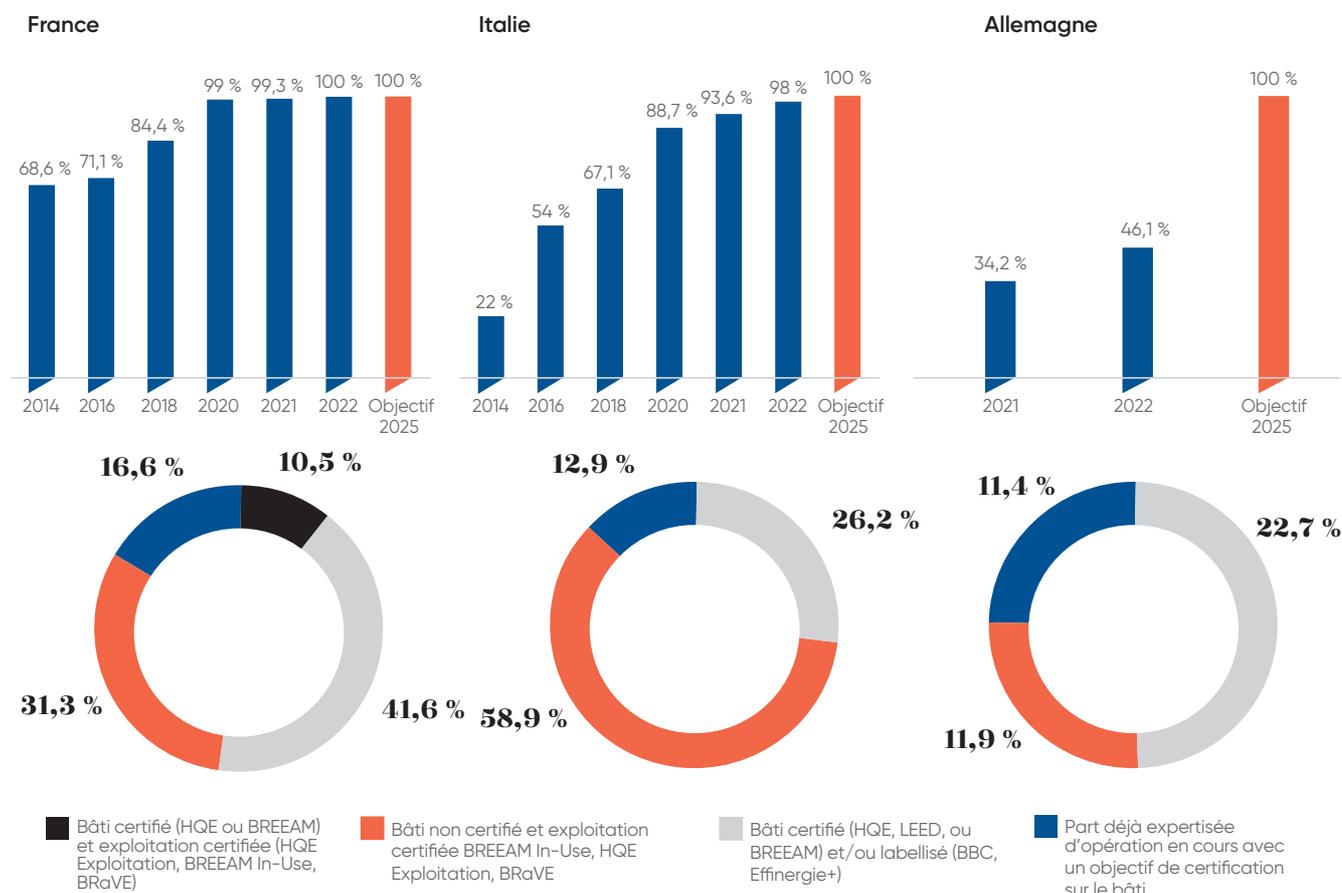
Évolution des taux de certification environnementale des différents portefeuilles

L'indicateur de certification est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet

indicateur est également utilisé dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Bureaux

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



(1) <https://www.effinergie.org/web/les-labels-ffinergie/le-label-ffinergie-patrimoine>

L'année 2022 a été l'occasion de progresser sur le portefeuille de bureaux acquis en 2020 en Allemagne. Le programme de certification de l'exploitation (BREEAM In Use) initié l'an passé a donné lieu à la certification des trois premiers actifs du portefeuille, permettant ainsi de faire progresser le taux à 46,1% à fin 2022. Le

programme continuera sur les deux prochaines années afin d'atteindre l'objectif du Groupe d'ici 2025. La totalité des projets de développement vise également une certification à un niveau supérieur ou égal à Gold.

L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Ce projet de construction neuve de 14 150 m² 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 via plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, donc plus économes en énergie ;
- 1 200 m² de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kW (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 (label béton certifié durable) ;
- 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.

Résidentiel Allemagne

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

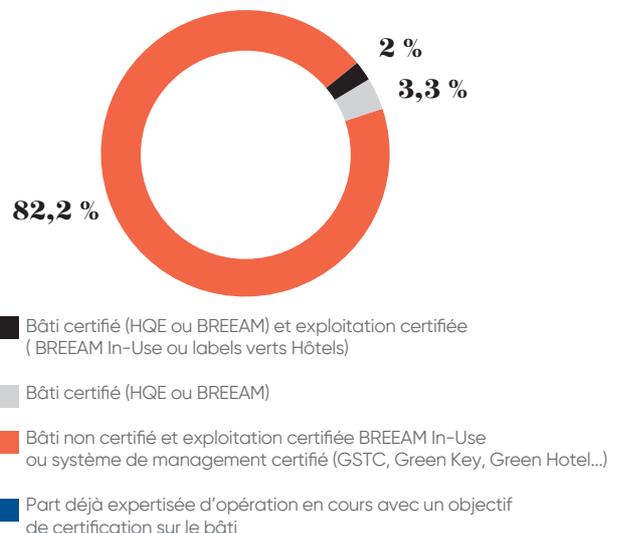
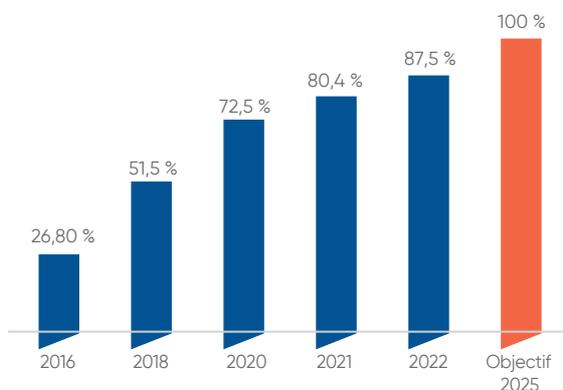
Le troisième audit de suivi du système de management durable qui s'est déroulé en 2021 a mis en avant la dynamique d'amélioration continue impulsée par Covivio depuis la première année de certification. Après avoir mis en œuvre les premières

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

Par ailleurs, Covivio expérimente la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet consiste au développement de 106 logements répartis sur quatre nouveaux immeubles en R+2/3 dans une zone résidentielle où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. Le projet vise un statut « Exceptionnel » et devrait être livré début 2022. Fort de cette première expérience, deux nouveaux projets de développements à Berlin seront certifiés HQE.

Hôtels en Europe

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



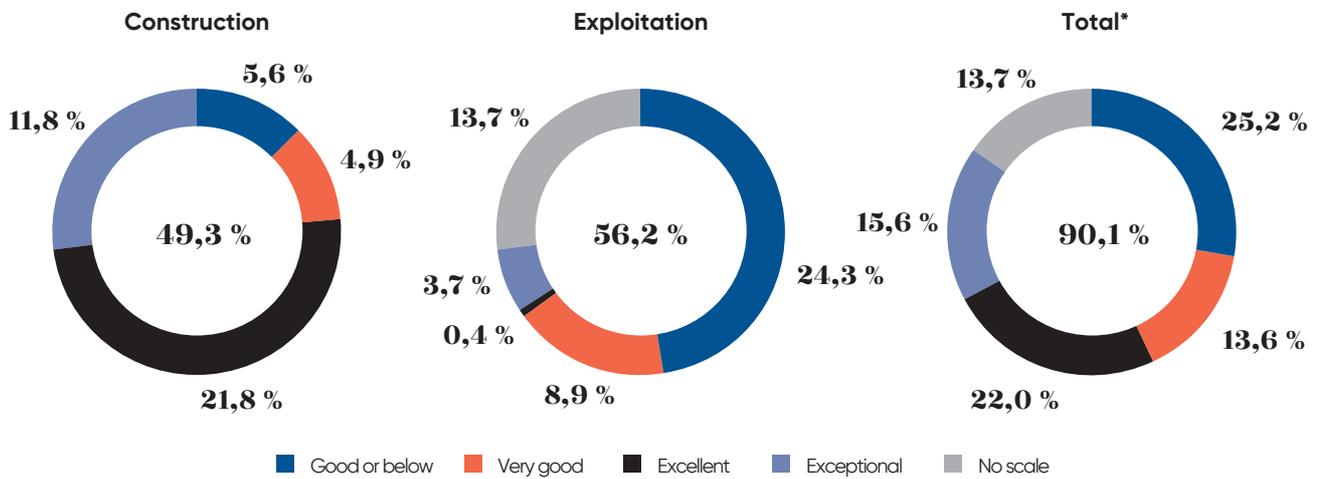
La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC, Green Hotel) et du loisir (Green Globe), ou ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de certification des actifs de Covivio, il est à noter que 26% des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

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

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

En valeur Part du Groupe, 51,2% des actifs tertiaires bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good (le meilleur niveau est retenu en cas de double certification Exploitation / Construction). En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

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



*Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018 a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Ce sujet a pris un relief particulier à partir de mi-2022, avec les très fortes augmentations des prix de l'énergie, déjà très volatiles auparavant.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et souvent développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien-sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec effinergie+, E+C- ou encore ISO 50 001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. Les coûts auxquels donne lieu l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de property et facility management et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement) sont compensés par la réduction des consommations, surtout au regard de l'augmentation actuelle du prix des énergies et de l'eau. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour suivre et faire progresser la performance RSE de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien-sûr d'amélioration des performances environnementales des immeubles.

2022, une année placée sous le signe de la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français requiert un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques d'ici 2024. Les entreprises sont ainsi appelées à identifier et actionner tous les leviers à leur disposition pour agir sur les consommations.

Covivio a déjà mis en œuvre un certain nombre de leviers, notamment via la sensibilisation des clients (comités environnementaux, réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire) et la maintenance des immeubles, certification environnementale), son plan de travaux et développement en intégrant la performance énergétique ou encore la mise en place de la supervision et d'un contrat d'energy management.

En septembre 2022, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct un courrier portant sur le plan de sobriété. Cette démarche s'est inscrite dans la dynamique de sensibilisation effectuée au sujet de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce courrier rappelle les principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) : en période ouvrée, le point de consigne chauffage sera à 19° et celui de la climatisation à 26°, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage sera à 18° et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes ;

- Eclairage : extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion mutualisées hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades ;
- Bureautique : extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété.

3.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

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

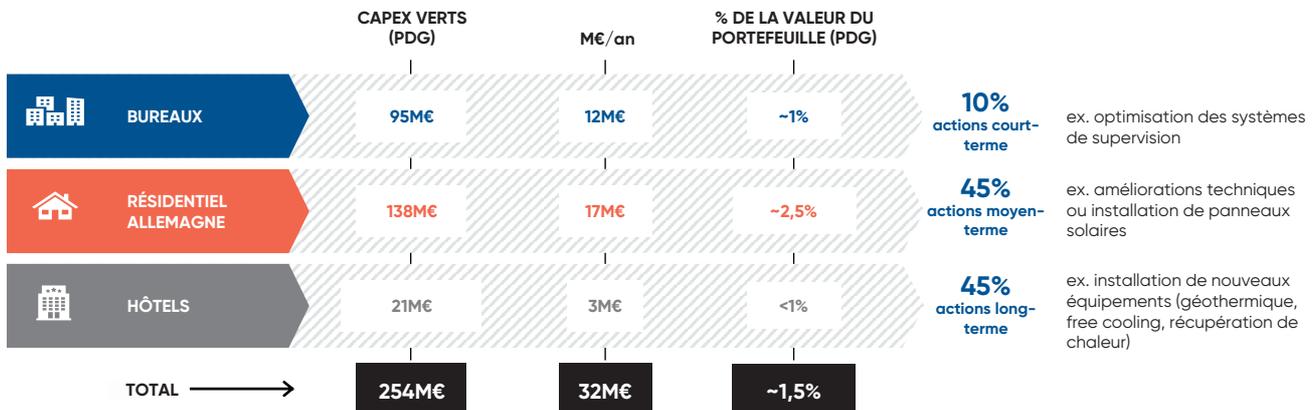
Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte au cœur de la stratégie du Groupe est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne).
 - Cas particulier France : travaux concomitants avec la mise en œuvre du décret tertiaire et l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire.
 - Cas particulier Allemagne : travail avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de détermination des CAPEX verts à la maille actif.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
 - Quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
 - Moyen-terme (ROI 2-9 ans) : déploiement du LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;

- Long-terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
- L'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude aboutit au chiffrage d'un plan travaux de 254M€ de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32M€ par an, permettant de réduire de 44% l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les bureaux France et Italie).



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

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

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

3.3.2.2 Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, est actualisée chaque année. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétique et carbone sur son portefeuille (3.2.6).

EcoWatt, un dispositif d'alerte qui permet d'accélérer la transition énergétique

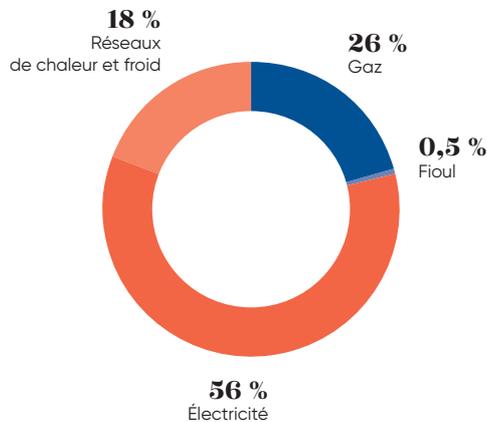
Porté par RTE et l'ADEME, EcoWatt est un dispositif citoyen qui permet aux Français, aux entreprises et aux collectivités, d'adopter une consommation d'énergie responsable et de contribuer ainsi à assurer le bon approvisionnement de tous en électricité dans une période tendue. Véritable météo de l'électricité, EcoWatt qualifie en temps réel le niveau d'électricité disponible pour alimenter les consommateurs français. A chaque instant, des signaux clairs guident les consommateurs pour adopter les bons gestes afin de limiter la consommation nationale d'électricité. Un dispositif d'alerte indique les périodes où les Français sont appelés à réduire ou décaler leur consommation d'électricité pour éviter les coupures ou en réduire leur durée.

Pour Covivio, ce dispositif s'insère dans le déploiement de bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie, partagées avec les locataires et exploitants de ses immeubles :

- En tant qu'employeur par des actions de sensibilisation de leurs salariés / partenaires / fournisseurs ;
- En tant que consommateur responsable via des actions de modération ou de décalage de leur consommation d'électricité.
- En tant que relais du signal Ecowatt vers leurs clients ;

3.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Périmètre de reporting 3 004 343,88 m²
Consommation d'énergie finale : 493 951 366 kWh_{ef}
 dont part d'énergies renouvelables : 16,7%
Consommation d'énergie primaire : 744 878 660 kWh_{ep}
Intensité énergie du parc : 247,9 kWh_{ep}/m²



3.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire » publié en juillet 2019), dans la mouvance de la loi ELAN⁽¹⁾ impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » en 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique...), exprimés en valeur absolue (kWh/m²/an). Ces seuils pourront être choisis comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020 / début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue ne sont pas encore publiés à fin 2022, ce qui retarde à 2023 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux. En outre, compte-tenu des tensions sur l'approvisionnement en électricité et en gaz, avec pour corolaire des tarifs en très forte augmentation et la crainte d'éventuelles coupures d'électricité au premier trimestre 2023, l'Etat a lancé la mise en œuvre d'un plan de sobriété et du dispositif EcoWatt. Covivio a pris toute sa part dans cette initiative, en coordination avec les locataires et exploitants notamment. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommation en temps

réel. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un energy manager unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réductions de CO₂, Covivio a fait réaliser 33 nouveaux audits énergétiques sur ses portefeuilles tertiaires, venant compléter les 100 déjà réalisés. Ces audits permettent de gagner en connaissance sur ces actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

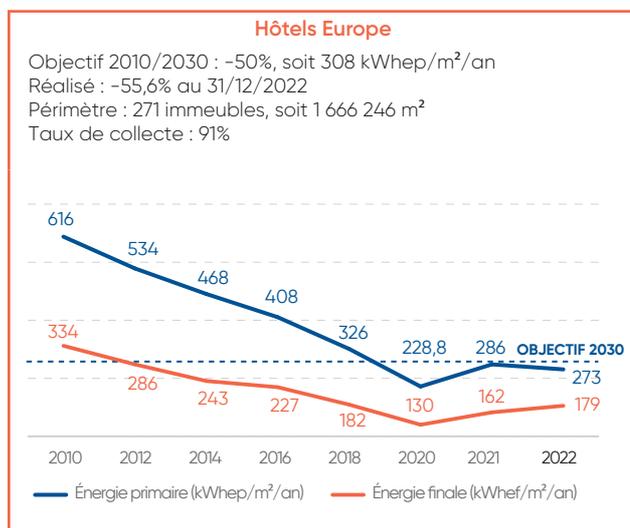
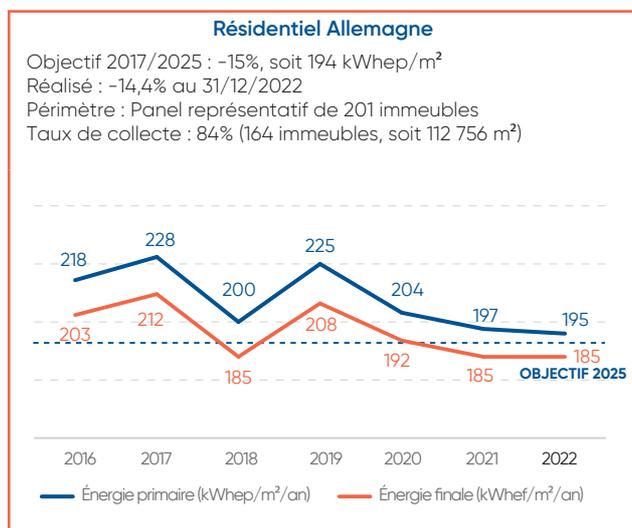
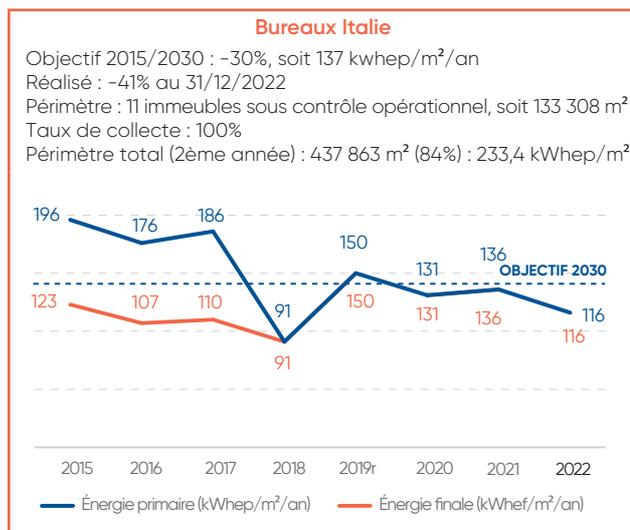
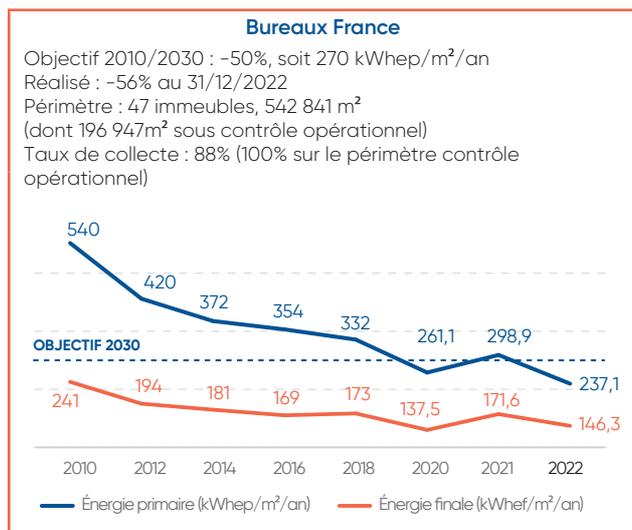
Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

Les consommations énergétiques et d'eau sont marquées cette année par différents facteurs impactant les différents portefeuilles tertiaires, principalement :

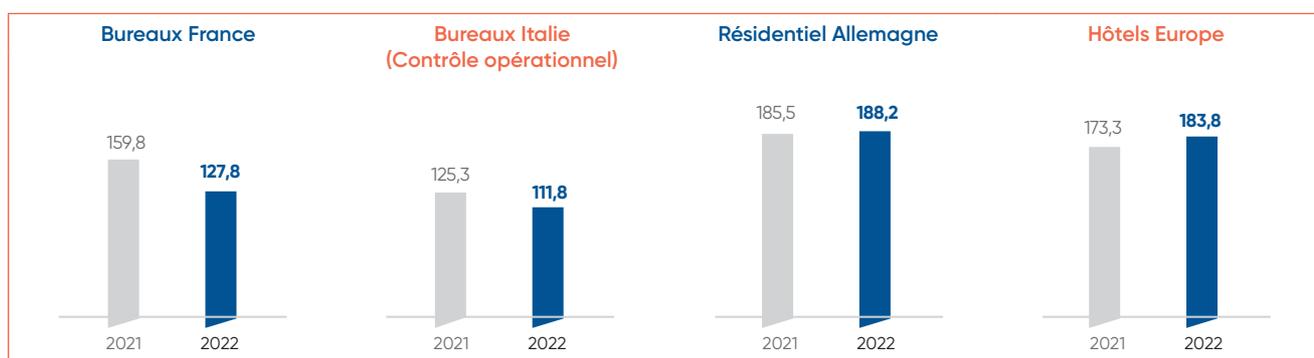
- la reprise d'activité à un niveau équivalent à celui avant la crise sanitaire causant une hausse des consommations par rapport à l'année 2021. Dans le cas des bureaux, la tendance est moins marquée en raison des procédures sanitaires mises en place en 2021 menant au fonctionnement des centrales d'air à plein régime ("100% air neuf") dans un certain nombre d'immeubles.
- les efforts supplémentaires réalisés dans le plan de sobriété de fin d'année 2022 ont permis d'importantes réductions de consommation énergétique (3.3.2).

Enfin, conformément à son protocole, Covivio publie des données corrigées du climat (méthodologie calée sur celle de la plateforme OPERAT). L'année 2022 ayant été caractérisée par des records de chaleur et un hiver relativement doux, l'impact de la correction climatique est inhabituellement élevé cette année et s'exprime en faveur d'une minoration significative des données de consommations corrigées du climat. Les données non corrigées du climat sont publiées en 3.7.1.7 à l'échelle Groupe. Par ailleurs, les coefficients d'énergie primaire ont évolué cette année (1kWh_{ep}=2,3kWh_{pe} vs. 2,58 pour la France et harmonisation en Europe à 2,1kWh_{pe}).

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



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



Le portefeuille Bureaux Allemagne a fait l'objet d'un premier reporting en 2022, les données sont publiées en 3.7.1.4. En s'appuyant sur ces données et les études réalisées dans le cadre de la trajectoire carbone, un objectif de réduction de la consommation d'énergie pourra également être fixé.

CB21 remporte la 1ère place du concours CUBE, catégorie Bâtiment de la ligue CUBE Paris La Défense

Organisé par l'IFPEB et A4MT, ce concours récompense les bâtiments qui réduisent leur impact énergétique selon trois facteurs : la qualité de la structure, de l'exploitation technique et le bon usage qui en est fait par les occupants. Vitrine du savoir-faire de Covivio, CB21 capitalise notamment sur :

- une gestion performante : certification HQE Exploitation niveau Excellent ;
- un contrat de performance énergétique depuis plus de 3 ans, qui a permis un gain de 26% dès la première année ;

- des équipements innovants comme des ascenseurs à récupération d'énergie installés en 2021 ;
- une politique bas carbone : plan pluriannuel de travaux, consommation d'électricité 100% verte.

CB21 a ainsi pu faire l'objet d'une économie d'énergie de 23% et une réduction d'émissions de CO2 de 17,5% sur la dernière année.

3.3.2.2.3 Diagnostics de performance énergétique

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

Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France : 100% en valeur / 100% en surface

Bureaux Italie : 100% en valeur / 100% en surface

Bureaux Allemagne : 97,2% en valeur / 94,7% en surface

Résidentiel Allemagne : 92,2% en valeur / 92,9% en surface

Hôtels Europe : 83,4% en valeur / 81,2% en surface (Hôtels France : 100%)

Focus sur les Energieausweis du portefeuille résidentiel allemand

Au 31/12/2022, 4 445 immeubles avaient fait l'objet d'un Energieausweis (diagnostic de performance énergétique) et bénéficiaient au total des notes suivantes :

Part des logements par note obtenue au certificat de performance énergétique (en nombre de logements)

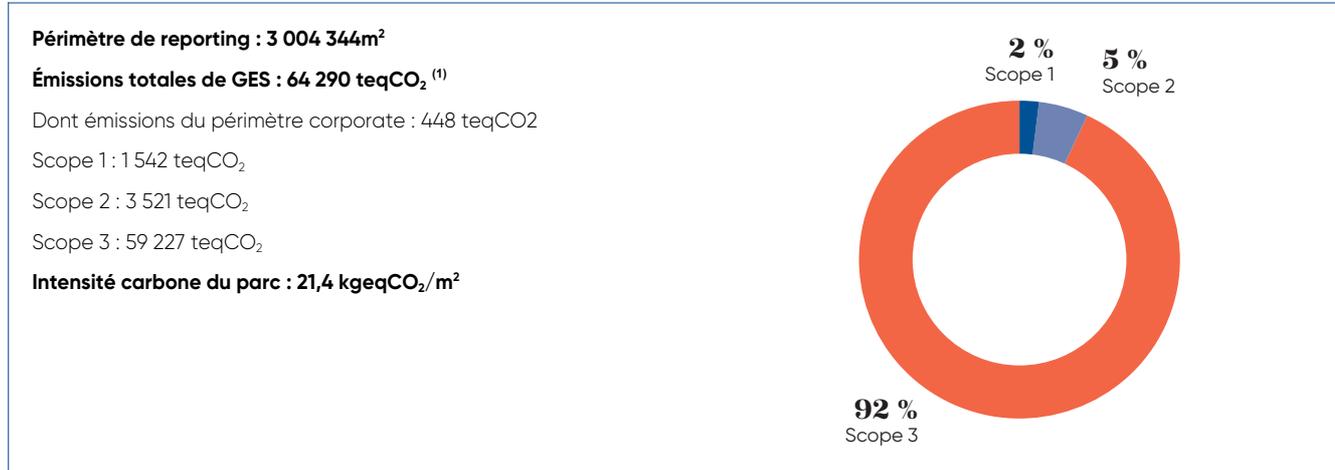


En définitive, environ 52% des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont obtenu une note allant de A à D.

3.3.2.3 Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont directement liées aux consommations d'énergie intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données utilisées pour calculer la trajectoire carbone du Groupe portent sur l'ensemble du cycle de vie, et intègrent donc la construction et les matériaux.

3.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



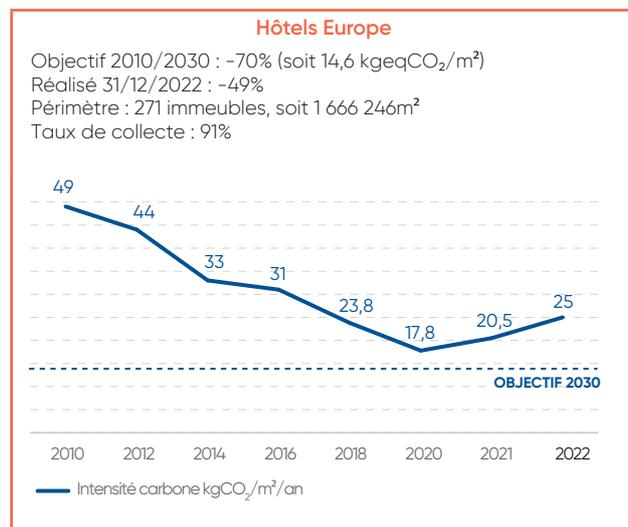
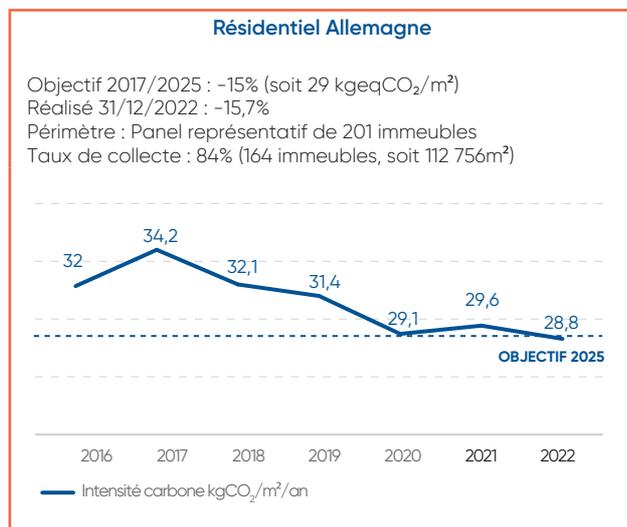
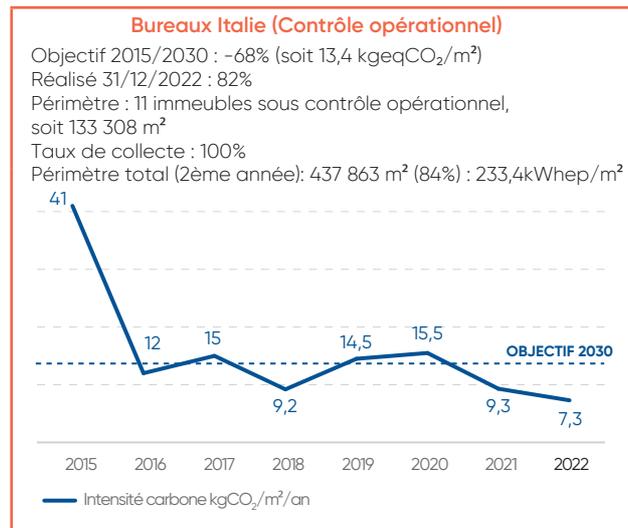
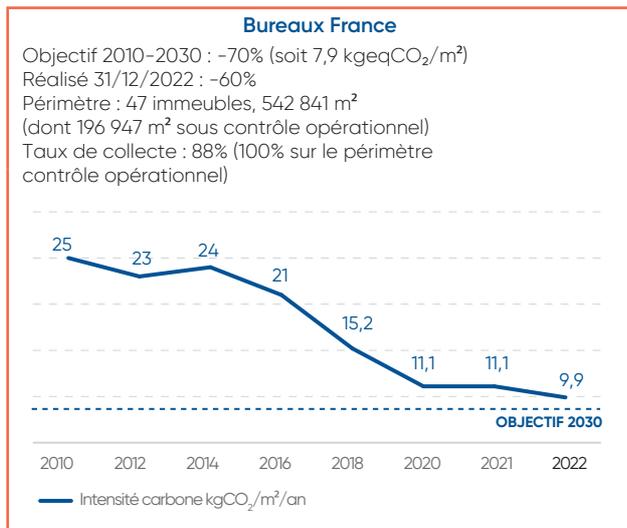
En décomposant l'intensité de CO₂=19,398; CH₄=1,704; NO₂=0,114; HFC=0,001; PFC=0; SF₆=0,004; NF₃=0; Autres GES=0,179;

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

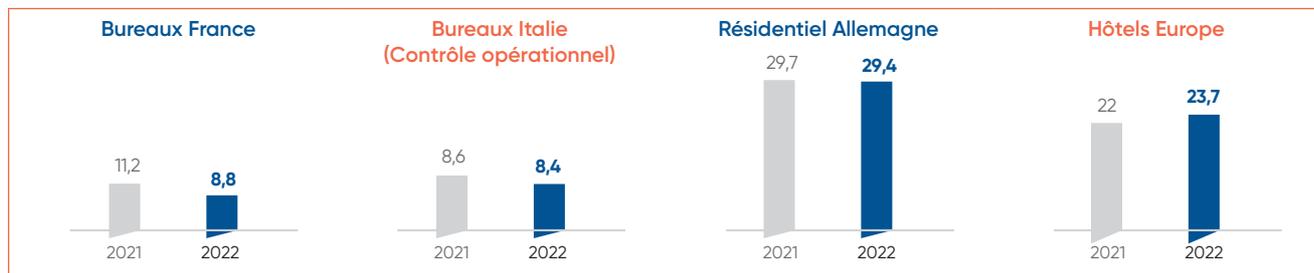
Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommation énergétique collectées pour les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (3.7.1). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (3.3.2.2).

Malgré une légère hausse des consommations, notamment en raison des consignes sanitaires et de la reprise d'activité, les émissions de CO₂ observent une hausse plus modérée à l'échelle du Groupe. Cela est notamment lié à la hausse du recours aux contrats d'électricité verte, y compris par les locataires, portant la part de renouvelable à 17% de la consommation totale du Groupe (contre 8,8% fin 2020). La mise à jour des coefficients de conversion carbone pour les réseaux de chaleur et de froid notamment ont également conduit à une baisse des émissions à périmètre constant.

(1) Les émissions publiées ici sont issues du reporting environnemental (3.7.1) et ne couvrent pas l'ensemble des éléments de la trajectoire carbone (3.3). En extrapolant les consommations à l'ensemble des surfaces détenues par Covivio (y compris résidentiel allemand sur la base du panel représentatif) et en réintégrant les émissions amont (scope 3) liées à la production d'énergie, les émissions totales liées à l'exploitation s'élèveraient à 165 960 teqCO₂ et 25,2kgeqCO₂/m²/an. En réintégrant également les émissions de scope 3 liées à la construction/rénovation, le scope 3 représenterait alors plus de 98% des émissions totales.



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



3.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

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

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d’un contrat d’électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes dans le cas d’immeubles multi-locataires. En Italie, Covivio a fait le choix de l’électricité verte pour l’ensemble de ses actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2022, la part d’électricité verte dans la consommation d’électricité totale s’élevait à 26,5% sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et **79% du patrimoine directement géré**, en hausse par rapport à 2021 (à 75%). Le Groupe s’est fixé comme objectif que 100% de l’électricité utilisée dans le périmètre des actifs en gestion directe (scope 2) soit verte d’ici 2030.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d’énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d’eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments d’Euromed Center en chaleur et en froid à partir d’une énergie

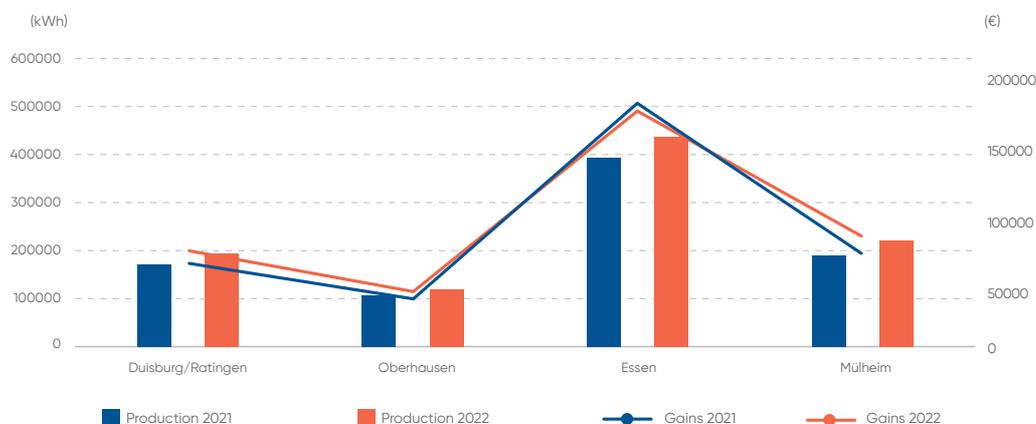
100% renouvelable : la thalasso thermie ou l’énergie thermique des mers.

La neutralité carbone ne peut être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l’exploitation du bâtiment peut viser la neutralité en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques grâce à des contrats d’électricité verte sur des actifs tout électrique. Sur le périmètre contrôle opérationnel, 24% des actifs (hors parties privatives) sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (-2kgeqCO₂/m²/an), ce taux monte à 36%

La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436€/HT/m², amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l’évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. Cette énergie est revendue auprès des réseaux locaux et n’est pas autoconsommée. Au total, 973 820 kWh ont été générés cette année, en hausse par rapport à 2021 en raison de l’ensoleillement (862 156 kWh en 2021).

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



Depuis 2014, Covivio Immobilien a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution a été retenue à de nombreuses reprises dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Mülheim, où Covivio détient un grand nombre d’actifs. Les rénovations sont également l’occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804m² de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires

sur la toiture (58MWh produits en 2022). Encouragée par une réglementation forte sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (68 MWh produits en 2022 sur les bâtiments A, B et ICS).

3.3.2.3.4 Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses de cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d’opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l’immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l’analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France, portant sur une rénovation d’immeuble (immeuble Steel - Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

Aujourd’hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L’ACV est également au cœur de la démarche BBCA (Bâtiment bas carbone), portée par l’association éponyme, dont Covivio est l’un des membres fondateurs.

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

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

- Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO₂e en moins au total (2,5 kgCO₂e/m² SHON/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la

nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux).

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

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

Bordeaux Lac – Recourir à des matériaux bas carbone

L'opération Bordeaux Lac actuellement en cours est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'Homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri.

Matériau 100 % naturel disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable végétale.

3.3.2.4 Transition eau

Canicule, sécheresse, incendies, restrictions d'eau, rivières à sec... l'été 2022 a apporté une illustration de ce qu'il faut craindre du réchauffement climatique. 2022 a connu le 2^e été le plus chaud depuis 1900, avec une anomalie de +2.3°C (derrière l'été 2003 ; +2.7°C). En outre durant l'hiver 2022/2023, les nappes phréatiques peinent à se reconstituer. Face à ces circonstances et à la sécheresse historique enregistrée en 2022, le 26 janvier 2023, le gouvernement a présenté son plan d'actions. Objectif : "Diminuer d'un peu plus de 10 % le volume d'eau prélevée dans nos sous-sols d'ici la fin du quinquennat", a déclaré le ministre de la Transition écologique. Parmi les pistes étudiées : le recyclage des eaux usées et une lutte accrue contre les fuites.

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc doté depuis 2008 d'un reporting en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

3.3.2.4.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

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

Périmètre de reporting : 2 771 143 m²
Consommation totale d'eau : 3 164 146 m³
Intensité eau du parc : 1,14 m³/m²

La consommation d'eau des immeubles est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

3.3.2.4.2 Évolution de la consommation d'eau des différents portefeuilles

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le patrimoine de Covivio, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau (mousseurs, réservoirs de WC 3 litres/6 litres...), et à un suivi attentif des consommations, via la plateforme PowerBat, qui permet de collecter les consommations d'énergie et d'eau. Les opérations nouvelles développées par Covivio recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu de participer à la reconstitution des nappes phréatiques. Considérant que les niveaux d'intensité d'eau des différents portefeuilles tendent vers un seuil minimal, Covivio a opté, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif performanciel, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,40m³/m²/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,6m³/m²/an).

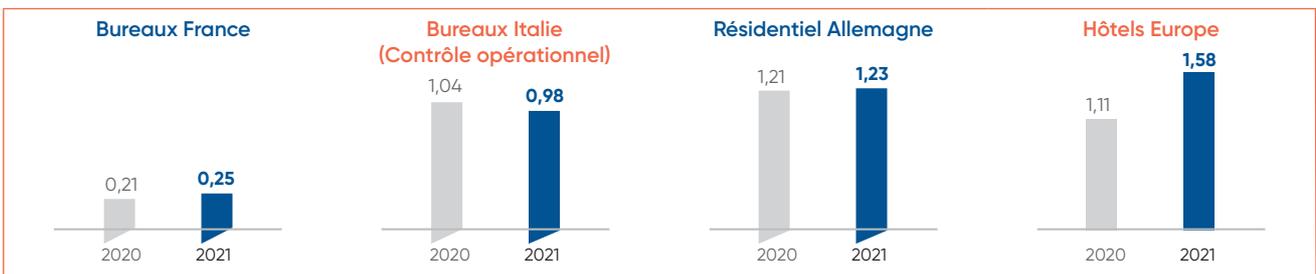
L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (3.3.1.3).

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

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

| Portefeuille | Objectif : Maîtriser la consommation d'eau en-deçà de : | Périmètre de reporting eau 2022 | Intensité eau au 31/12/2022 | Évolution de l'intensité eau pour chaque portefeuille |
|---|---|---|--|---|
| Bureaux France | 0,5 m ³ /m ² /an | 34 immeubles 489 231 m ² | 0,26 m ³ /m ² /an | |
| Bureaux Italie (Contrôle opérationnel) | 1 m ³ /m ² /an | 11 immeubles 133 308 m ² | 0,88 m ³ /m ² /an (0,96 m ³ /m ² /an sur périmètre total) | |
| Résidentiel Allemagne | 1,5 m ³ /m ² /an | 191 immeubles 127 322 m ² | 1,23 m ³ /m ² /an | |
| Hôtels Europe | 2 m ³ /m ² /an | 279 immeubles 1 702 313 m ² | 1,55 m ³ /m ² /an | |

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



L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 25% et 15,9% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 29,2% et 25,9% de la consommation d'eau reportée (détail par

portefeuille en 3.7.1). Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (3.3.1.3).

3.3.2.5 Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucune donnée. Les informations disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). A défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2021 et 2022).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15% entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (3.7.1). Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations

font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application des chartes « chantier à faible nuisance » mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

En 2018, Covivio a eu recours en Allemagne au service de waste managers pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (3.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage et revalorisation s'élève à plus de 95% sur l'actif livré en 2022 et un objectif de 75% a minima est fixé sur les développements en cours.

Résumé du reporting environnemental consolidé de trois chantiers livrés ou en cours en 2022

(Paris Madrid, Levallois Alis, So Pop, StreamBuilding, Dassault Bois)

| | |
|---|-----------------------|
| Surface Bureaux (en m ² SDP) | 61 859 m ² |
| Énergie consommée | 3 300 MWh |
| Eau consommée sur le chantier | 15 646m ³ |

| Reporting déchets à fin de chantier | Dont % recyclés/réemploi | Dont % incinérés dont valorisation énergétique | Dont % enfouis/mis en décharge | Dont % gérés par la collectivité | TOTAL |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Déchets non dangereux - DIB | 76,2% | 16,6% | 6,7% | 0,0% | 5006,3 tonnes |
| Déchets verts | - | - | - | - | 0 tonne |
| Déchets non dangereux - Acier | 99,5% | 0,3% | - | - | 64,9 tonnes |
| Déchets inertes | 97,2% | 1,5% | 1,3% | - | 3941,7 tonnes |
| Déchets bois | 60,4% | 39,3% | - | - | 1409 tonnes |
| Déchets carton | 98,5% | - | - | - | 271,1 tonnes |
| TOTAL Déchets non dangereux | 82,6% | 13,5% | 3,6% | 0,0% | 10 724 tonnes |
| Déchets dangereux | | | | | 1,6 tonne |

3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale

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

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

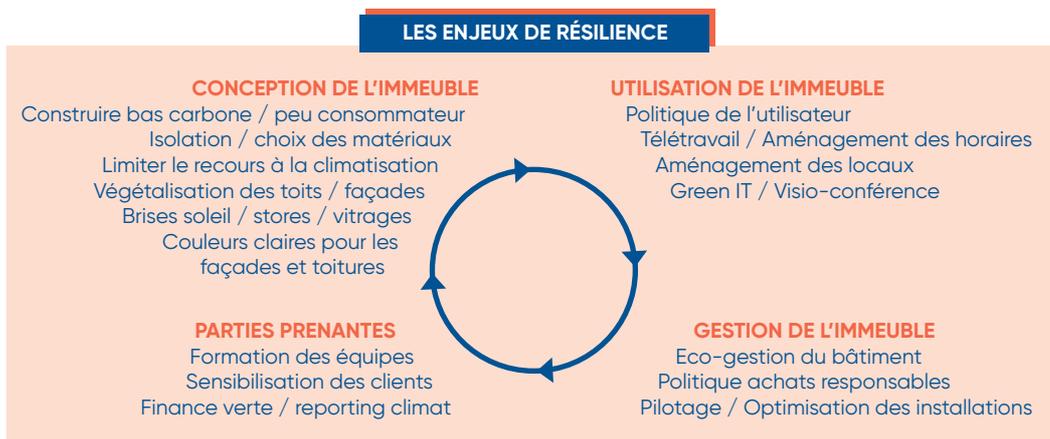
La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment / îlot / quartier / ville / territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception,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

Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises soleil / stores / vitrages, végétalisation des toits / façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT...

Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort / santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme par exemple le Groupe Accor, qui a lancé avec Bureau Veritas le label « Allsafe »⁽¹⁾ pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. 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. A travers plusieurs scénarios d'adaptation, les bâtiments ont été passés au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques, en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative, selon le scénario d'adaptation adopté.

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



Renforcer l'intégration des critères RSE lors des acquisitions

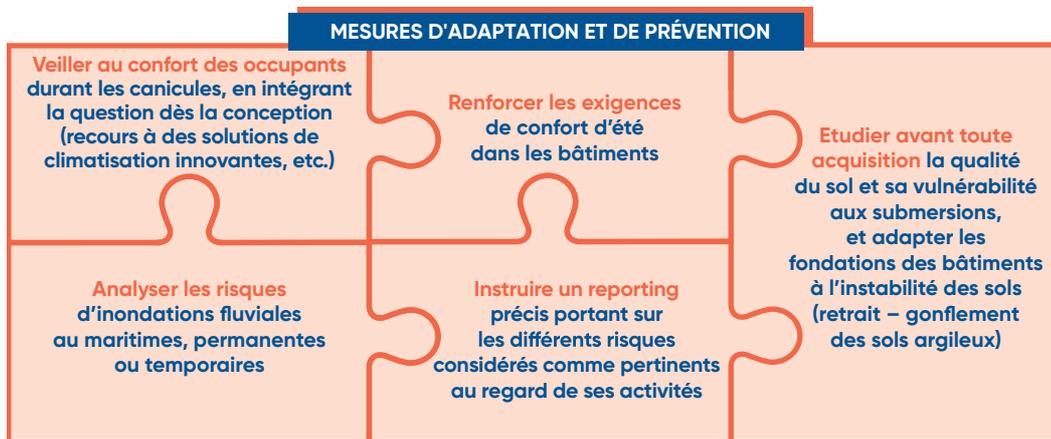
En 2022, Covivio a décidé de faire évoluer les critères environnementaux analysés à l'occasion de ses acquisitions d'actifs. Une grille type a été constituée. Outre les risques environnementaux classiques (inondations, ICPE, amiante, etc.) et les éléments concourant à la performance de l'immeuble (consommations de fluides, certifications et labels...), cette grille permet de s'assurer que la performance énergétique et carbone actuelle de l'actif, ou du moins son potentiel, soit en ligne avec les objectifs fixés par Covivio à horizon 2030. La grille permet par ailleurs de s'assurer de la maîtrise d'un certain nombre d'autres enjeux RSE, tels que la biodiversité ou l'adaptation au changement climatique (qualité des sols, sécheresse, élévation du niveau de la mer, etc.).

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

3.3.3.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

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

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



En 2020 Covivio a expérimenté le modèle PREDICT développé par EY afin de mieux l'exposition du portefeuille d'immeubles détenus par Covivio face au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans son reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

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

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

historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m²/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (respectivement 13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et 13% pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an.

Ces premiers résultats viennent renforcer la pertinence de la stratégie de Covivio en matière de choix d'implantation et de lutte contre le réchauffement climatique.

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

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

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

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, un environnement réglementaire se développe à ce sujet, notamment en imposant la réalisation d'études préalables portant sur l'imperméabilisation des sols. A Milan par exemple, le nouveau Plan Territorial, entré en vigueur en 2020 et visant principalement à imposer la neutralité carbone à tous les nouveaux bâtiments, prévoit le calcul d'un indicateur de réduction de l'impact climat. Cet indicateur est obtenu en rapportant les surfaces végétalisées aux surfaces artificialisées et permet de déterminer le seuil minimal de perméabilisation du projet à venir. L'objectif est de valoriser les

surfaces de pleine terre et de lutter contre l'artificialisation des sols en encourageant les acteurs immobiliers à prendre en compte ce facteur dès la conception.

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

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (55% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

3.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2021 comme en 2020, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamné à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé de constituer une provision de 1,3M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

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

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

3.3.3.3.1 Conformité réglementaire

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

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

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

| Nombre de sites concernés | France | | Italie | |
|---------------------------------|--------|------|--------|------|
| | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Risques | | | | |
| Mouvement de terrain | 19 | 17 | 0 | 0 |
| Séisme | 1 | 1 | 142 | 94 |
| Inondation | 30 | 24 | 1 | 1 |
| Effet thermique | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Effet de surpression | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Effet toxique | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sécheresse | 4 | 4 | 0 | 0 |
| Avalanche | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Feux de forêt | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Précipitations exceptionnelles* | NA | NA | 142 | 94 |
| Cyclone | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Remontée de nappe | 0 | 0 | 10 | 10 |
| Volcan | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Minier | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres risques miniers** | 0 | 0 | NA | NA |
| Autres risques naturels** | 19 | 15 | NA | NA |

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

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

| Périmètre France | Diagnostics réalisés | | | |
|--|----------------------|------|------|------|
| | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾ | 132 | 100% | 110 | 100% |
| Tours aérorefrigérantes – nombre de sites concernés ⁽²⁾ | 0 | - | 0 | - |

(1) État des risques établis.

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

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés.

En Allemagne, une attention particulière est notamment portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux ainsi que des risques miniers (195 sites résidentiels sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités). Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio en Allemagne, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés dans les logements en Rhénanie Nord Westphalie, à Hambourg et à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz. Par ailleurs, le processus de due diligence intègre systématiquement des études techniques et l'étude approfondie de la documentation disponible sur les aspects sanitaires et environnementaux. Lors de l'acquisition des bâtiments, les investissements futurs nécessaires au verdissement de ces derniers sont pris en compte. Aucun site de bureaux n'est considéré comme étant à risque au regard des principaux risques environnementaux et sanitaires identifiés dans le tableau.

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

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

3.3.3.3.2 Limiter les nuisances sonores

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

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

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générée par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'euros⁽²⁾. Progressivement, les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur (QAI) dans les immeubles est liée à différents facteurs tels que les embellissements (moquettes, peintures, matériaux, etc.), les matériels à l'intérieur des locaux (les imprimantes par exemple), l'environnement extérieur ou encore l'entretien des installations de chauffage et climatisation.

C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners ont décidé, dès 2019, de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge ». Octopus Lab et Enerbrain ont été lauréats de cette initiative, dont objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques (3.4.1.4). En France, après une période de test dans deux immeubles, Covivio a commencé à déployer le dispositif Octopus Lab dans 9 immeubles multi-locataires en gestion directe ; cette solution permet, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel, d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger, le tout en maîtrisant les dépenses de consommation d'énergie inhérente au renouvellement d'air.

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

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

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

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

3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

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

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de

limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy »), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.3.4.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm – DNSH*) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux droits humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, Capex ou Opex comme « vert ». Covivio est concerné par huit des activités identifiées pour l'application de la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, qui sont les seuls à avoir été définis par les textes à ce jour. Ces huit activités sont : construction de bâtiments neufs (activité 7.1), rénovation de bâtiments existants (7.2), installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique (7.3) ; de stations de recharge pour véhicules électriques (7.4), d'instruments et de dispositifs de pilotage de la performance énergétique (7.5), de technologies liées aux énergies renouvelables (7.6), acquisition et propriété de bâtiments (7.7), et Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments (9.3). Pour chacune de ces activités, l'entreprise pourra déclarer un chiffre d'affaires, un CAPEX ou un OPEX « verts » au sens de la Taxonomie si elle respecte simultanément les trois conditions reprises dans la première colonne du tableau ci-après. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio a également établi une définition opérationnelle des indicateurs taxonomie. Celle-ci s'appuie sur les loyers nets part du Groupe et EBITDA pour le flex office (Wellio) et les hôtels en management. Le calcul du taux d'alignement selon cette définition opérationnelle retient au dénominateur uniquement les activités éligibles.

L'analyse ainsi conduite à l'échelle du Groupe permet de faire ressortir les résultats suivants :

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2022, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de **78,5%** (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut). Le chiffre d'affaires des hôtels sous gestion et du flex office ne sont pour l'instant pas éligibles au titre des deux annexes publiées concernant le changement climatique. En

retenant la définition opérationnelle mentionnée ci-dessus, la part éligible des revenus est de **93%**.

Compte tenu de l'activité de Covivio, **100%** de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (flex office et hôtels en management) étant donné qu'ils sont liés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires - Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires éligible de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires que cette activité génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Trois critères peuvent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires pouvant être considéré comme vert :

1. Appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID⁽²⁾ en France et l'ESG Index Deepki⁽³⁾ pour les autres pays ;
2. Diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays⁽⁴⁾) (source ZEBRA) ;
3. Pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31.12.2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

A cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000m² doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 2% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité.

Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité via photovoltaïque solaire.

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

(2) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf

(3) <https://index-esg.com/fr/>

(4) <https://zebra-monitoring.enerdata.net>

En s'arrêtant sur la définition opérationnelle de l'alignement (cf. supra), le taux d'alignement du chiffre d'affaires de Covivio atteint ainsi **31%** à fin 2022 et **22%** en retenant la définition réglementaire. L'analyse conduite à la maille actif dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. Certains actifs pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3). De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs.

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Contrairement au chiffre d'affaires, les CAPEX peuvent être "verts" soit au titre de l'atténuation soit au titre de l'adaptation au changement climatique. A noter que si un CAPEX est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié aux fait que pour les activités immobilières, le DNSH Adaptation au titre de l'objectif d'atténuation est identique au critère de contribution substantielle au titre de l'objectif d'adaptation Le tableau suivant détaille les critères de définition d'un CAPEX "vert" selon sa nature et l'activité à laquelle il se rapporte.

| | Acquisition et construction (tous les CAPEX liés aux actifs, indistinctement de la nature du CAPEX, yc. développements) | Rénovation de bâtiments existants(DNSH additionnels : eau, pollution économie circulaire,) | CAPEX verts « par nature » |
|--------------------|--|---|---|
| Atténuation | Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus) | Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial | Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable |
| Adaptation | Appartenance Top 30% ou DPE CNZEB pour les bâtiments neufs | Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation | |

À fin 2022, **75% des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie (78% en retenant la définition opérationnelle) au regard de l'objectif d'adaptation⁽¹⁾. Ce taux est largement soutenu par le pipeline de développement composé de projets ambitieux, répondant pour la quasi-totalité aux critères mentionnés ci-dessus. Si ces premiers chiffres sont encourageants, Covivio reconnaît un axe d'amélioration dans l'identification des CAPEX « verts » par nature dans ses systèmes d'information. A date, certains de ces CAPEX n'ont pu être isolés et ainsi comptabilisés dans le taux d'alignement.

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation ou DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques physiques et de vulnérabilité est obligatoire dans tous les cas afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.3). Afin de retenir un worst case scenario, tel que requis par le Règlement taxonomie, Covivio a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques. Si un actif est jugé à risque, une étude complémentaire d'adaptation doit ainsi être réalisée. Pour Covivio, seuls des risques d'inondation ont été identifiés sur des actifs respectant le critère de contribution substantielle, les plans d'adaptation mis en œuvre notamment dans le cadre des réglementations répondant à cet impératif.

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte internationale des droits de l'homme.

L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte éthique Groupe et procédures internes, Document d'Enregistrement Universel, Communication on Progress du Global Compact, Charte de la Diversité, Charte achats responsables, etc.

Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique droits humains ; Cartographie des risques droits humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31/12/2022

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

L'ensemble des résultats est présenté en 3.7.3 dans les tableaux dédiés.

À ce jour, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique étant encadrés par les premiers textes préliminaires, Covivio présente ci-dessous un tableau de concordance entre les objectifs des textes et le présent document.

(1) 57% au regard de l'objectif d'atténuation.

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

| Trois conditions à respecter | Exemples d'actions Covivio | Chapitre | Indicateurs suivis |
|--|--|-----------|--|
| L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après | | | |
| 1. Atténuation du changement climatique | Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux | 3.3.1.3 | Taux de certification Plan pluriannuel de travaux |
| | Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone | 3.3.2.2 | Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi |
| | Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation | 3.3.1.1 | Niveau de DPE |
| 2. Adaptation au changement climatique | Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc | 3.3.1.3 | Taux de certification Plan de travaux pluriannuel |
| | Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions | 3.3.3 | Part de sites suivis pour risques environnementaux |
| 3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources | Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés | 3.3.2.4 | Intensité eau du parc |
| 4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes | Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc. | 3.4.3.1 | Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité |
| 5. Prévention de la pollution et contrôle | Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions | 3.4.1.4 | Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux |
| 6. Transition vers une économie circulaire | Travaux sur l'économie circulaire : - programme HQE Performance, - réemploi de matériaux, | 3.3.1.3 | Taux de certification |
| Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations | Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation | 3.3.2.1 | Suivi des certifications |
| | Construction bas carbone – ACV | 3.3.2.3.4 | Trajectoire carbone approuvée SBTi |
| | Analyse du dimensionnement des équipements/installations | 3.3.2.1 | Études techniques phase chantier |
| | Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers | 3.7 | Référentiels EPRA sBPR /TCFD / GRI / SASB |
| | Choix de localisation | 3.4.1.5 | Études phase chantier |
| | Études résilience ciblées | 3.3.3.1 | Climate Value at-risk |
| | Veille réglementaire | 3.7.3 | |
| L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail | | | |
| Les huit conventions fondamentales sont les suivantes : | | | |
| Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948 | | | |
| Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949 | | | |
| Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014 | | | |
| Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957 | En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC Advanced (Global Compact – niveau avancé), | 3.5.1 | Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle |
| Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973 | Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs | 3.7.3 | sur le site du Pacte Mondial |
| Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999 | | | |
| Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951 | | | |
| Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958 | | | |



3.3.4.2 Déjà 100% des obligations Covivio adossées à des critères environnementaux

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (green bonds) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en green bonds, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio (2,8 Md€) 100% vert, soit 38% de sa dette totale. A cette occasion, Covivio a revu son Sustainable Framework.

Dans le cadre de ce nouveau Sustainable Bond Framework, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux Green Bond Principles et aux Sustainability Linked Bond Principles (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG⁽¹⁾, les actifs éligibles aux Sustainable Bonds devront :

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

Avec un portefeuille éligible se portant déjà à 5,2 Md€ (4,5 Md€ hors dettes dédiées), Covivio entend accroître cette part grâce à des travaux d'amélioration du parc (les CAPEX « verts » entrant dans le Framework) ou des grands programmes de redéveloppement. Ce portefeuille couvre ainsi les 2,8 Md€ d'obligations émises par Covivio.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du Sustainable Bond Framework avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du Framework couvrant les Green Bonds. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio.

Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable. Ces deux Green Bonds ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une Second Party Opinion. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le Green Bond Framework, ainsi que les indicateurs de performance environnementale Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site internet de Covivio ainsi que dans le présent document au chapitre 3.8.2.

Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du Green Bond et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des Green Bond Principles. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.7.1.2) : taux de couverture du reporting (en m² et nombre de bâtiments), consommation totale d'énergie (en kWh_{ef}), intensité énergétique (en kWh_{ef}/m²/an), émissions totales de GES (en teqCO₂), intensité carbone (en kgCO₂/m²/an), consommation totale d'eau (en m³), intensité eau (m³/m²/an), distance des actifs aux transports en commun (part des bâtiments accessibles).

Faits marquants en 2022 concernant le portefeuille Green bonds

Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (3.7.1), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année, ne sont pas pris en compte.

Le portefeuille Green bond est composé en majorité de bâtiments à haut niveau de prestations et de standing. A noter également que le périmètre de reporting est couvert à 89% cette année et que celui-ci est composé de 63% d'actifs français, 27% italiens et 11% allemands (en surface). A périmètre constant, les consommations diminuent de 12% en énergie finale et 16% en énergie primaire.

A titre informatif, 48% des revenus locatifs générés par ce portefeuille sont alignés au titre de l'activité 7.7 (Acquisition et détention d'actifs immobiliers). Par ailleurs, 99% des CAPEX sont alignés au titre des activités 7.7 et 7.2 (Rénovation d'actifs) ainsi que 7.3 (mesure d'efficacité énergétique) pour l'objectif d'adaptation.

| | | EPRa sBPR | 2021 | 2022 |
|---|--|-------------------|--------------|--------------|
| ÉNERGIE - CARBONE | Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | 359 574 | 434 214 |
| | Proportion de données estimées | | 0% | 0% |
| | Couverture du périmètre énergie - carbone en surface (%) | | 94% | 89% |
| | Intensité (kWh_{ef}/m²/an) | Energy-Int | 164,9 | 191,5 |
| | Intensité (kWh_{ef}/m²/an) | | 271,4 | 270,2 |
| | Total énergie directe (gaz) (kWh _{ef}) | Fuels-Abs | 8 479 537 | 9 376 297 |
| | Total énergie indirecte (Électricité - Réseaux) (kWh _{ef}) | Elec-Abs | 50 809 623 | 73 785 729 |
| | Production d'énergie renouvelable | Elec-Abs | 87 332 | 127 459 |
| | Consommation totale d'énergie (kWh _{ef}) | | 59 289 160 | 83 162 026 |
| | Consommation totale d'énergie (kWh _{ef}) | | 97 598 454 | 117 310 279 |
| | INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an) | GHG-Int | 17,3 | 15,9 |
| Couverture du périmètre eau en surface (%) | | 96% | 90% | |
| | INTENSITÉ EAU (m³/m²/an) | Water-Int | 0,34 | 0,39 |
| Consommation totale d'eau (m ³) | Water-Abs | 123 930 | 174 108 | |
| | Couverture du périmètre déchets en surface (%) | | 66% | 41% |
| DÉCHETS | Total déchets non dangereux (tonnes) | Waste-Abs | 1 052 | 1 289 |
| | Dont recyclés, réutilisés ou compostés | | 28% | 32% |

(1) <https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2022/05/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf>

Synthèse – Respect des critères

Le tableau ci-après fournit une synthèse des critères d'éligibilité auxquels les actifs sélectionnés répondent dans le cadre du Sustainable Bond Framework de 2022. Ce portefeuille est composé de 60% de refinancements et 40% de financements. 32% du portefeuille répond aux critères d'éligibilité de la catégorie "Efficacité énergétique" et 68% de la catégorie "Bâtiment vert".

Portefeuille d'actifs sélectionnés

(au 31/12/2022)

| Nom | Ville | Pays | Classification 31/12/2022 | Surfaces en 100% au 31/12/2022 | Catégorie éligible | Critère principal de certification | Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/Italie) | Accessibilité <500m |
|---|-------------------------|-----------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---|------------------------|
| BORDEAUX / QUAI 8.2. E | BORDEAUX | France | Livré | 10 982 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| BOULOGNE / GRENIER | BOULOGNE BILLANCOURT | France | Livré | 7 760 | Efficacité énergétique | BREEAM In-Use Very Good | ✓ | ✓ |
| CHATILLON / IRO | CHATILLON | France | Livré | 25 626 | Bâtiment vert | BREEAM Excellent | ✓ | ✓ |
| Frankfurt Airport Center (FAC) | Frankfurt | Allemagne | Livré | 48 136 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS | ISSY LES MOULINEAUX | France | Livré | 11 461 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | ✓ | ✓ |
| LA DEFENSE / CB21 | COURBEVOIE | France | Livré | 66 562 | Bâtiment vert | HQE Exploitation Exceptionnel | ✓ | ✓ |
| LEVALLOIS PERRET / THAISLEVALLOIS-PERRET | | France | Livré | 5 554 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| LYON / SILEX 1 | LYON | France | Livré | 10 648 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| LYON / SILEX 2 | LYON | France | Livré | 29 465 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| MARSEILLE / EUROMED CALYPSO | MARSEILLE | France | Livré | 9 799 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Excellent | ✓ | ✓ |
| METZ / LE DIVO | METZ | France | Livré | 3 484 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| MEUDON / DUCASSE | MEUDON LA FORET | France | Livré | 5 100 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| MONTPELLIER / MAJORIA CASSIOPE | MONTPELLIER | France | Livré | 6 160 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| MONTPELLIER / MAJORIA ORANGE | MONTPELLIER | France | Livré | 16 500 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| MONTROUGE / FLOW | MONTROUGE | France | Livré | 23 430 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Exceptionnel | ✓ | ✓ |
| ORLY / CDO ASKIA BUREAUX | ORLY | France | Livré | 17 892 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Exceptionnel | ✓ | ✓ |
| ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA | ORLY | France | Livré | 23 556 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| PARIS / CHERCHE-MIDI | PARIS | France | Livré | 3 510 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | ✓ | ✓ |
| PARIS / GOBELINS | PARIS | France | Livré | 4 442 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Exceptionnel | ✓ | ✓ |
| PARIS / JEAN GOUJON | PARIS | France | Livré | 8 677 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| PARIS / N2 BATIGNOLLES | PARIS | France | Livré | 10 074 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Exceptionnel | ✓ | ✓ |
| PARIS / STEEL | PARIS | France | Livré | 3 681 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| PIAZZA DUCA D'AOSTA 8 | MILANO | Italie | Livré | 2 894 | Efficacité énergétique | LEED Gold | Sur nouveaux baux | ✓ |
| PIAZZA MONTE TITANO 10 | MILANO | Italie | Livré | 5 951 | Efficacité énergétique | LEED Gold | Sur nouveaux baux | ✓ |
| PIAZZA SIGMUND FREUD 1 (ACCESS | MILANO | Italie | Livré | 2 342 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | Sur nouveaux baux | ✓ |

| Nom | Ville | Pays | Classification 31/12/2022 | Surfaces en 100% au 31/12/2022 | Catégorie éligible | Critère principal de certification | Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/Italie) | Accessibilité <500m |
|--|---------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|---------------------|
| PIAZZA SIGMUND FREUD 1(CORPO | MILANO | Italie | Livré | 5 784 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | Sur nouveaux baux | ✓ |
| PIAZZA SIGMUND FREUD 1(TORRE | MILANO | Italie | Livré | 16 567 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | Sur nouveaux baux | ✓ |
| PIAZZA SIGMUND FREUD 1(TORRE A | MILANO | Italie | Livré | 16 349 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | Sur nouveaux baux | ✓ |
| RUEIL / DEGREMONT | RUEIL-MALMAISON | France | Livré | 14 213 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | ✓ | ✓ |
| SAINT OUEN / SO POP | SAINT OUEN | France | Livré | 32 449 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO | MILANO | Italie | Livré | 20 501 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| SYMBIOSIS - EDIFICIO D | MILANO | Italie | Livré | 18 395 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| SYMBIOSIS - EDIFICIO SCHOOL | MILANO | Italie | Livré | 7 938 | Bâtiment vert | BREEAM In-Use Very Good | Sur nouveaux baux | ✓ |
| THE SIGN - EDIFICIO A | MILANO | Italie | Livré | 9 486 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| THE SIGN - EDIFICIO B | MILANO | Italie | Livré | 12 325 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| THE SIGN - EDIFICIO C | MILANO | Italie | Livré | 4 561 | Bâtiment vert | LEED Platinum | Sur nouveaux baux | ✓ |
| TOULOUSE / 21 MARQUETTE | TOULOUSE | France | Livré | 11 539,1 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| VELIZY / DASSAULT CAMPUS | VELIZY VILLACOUBLAY | France | Livré | 56 562 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| VELIZY / NEW VELIZY | VELIZY VILLACOUBLAY | France | Livré | 49 874 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO | MILANO | Italie | Livré | 4 542 | Efficacité énergétique | LEED Gold | Sur nouveaux baux | ✓ |
| VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE | MILANO | Italie | Livré | 4 495 | Efficacité énergétique | LEED Gold | Sur nouveaux baux | ✓ |
| Alexanderplatz D3 | Berlin | Allemagne | En développement | 60 000 | Bâtiment vert | LEED Gold | ✓ | ✓ |
| CORSO ITALIA 19 | MILANO | Italie | En développement | 11 769 | Efficacité énergétique | LEED Platinum | ✓ | ✓ |
| FONTENAY SOUS BOIS / LE FLORIA | FONTENAY SOUS BOIS | France | En développement | 9 175 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| LEVALLOIS PERRET / MASLŒVALLOIS-PERRET | | France | En développement | 20 814 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| LOFT - Alt Moabit | Berlin | Allemagne | En développement | 5 152 | Efficacité énergétique | DGNB Gold | ✓ | ✓ |
| PARIS / MADRID - SAINT LAZARE | PARIS | France | En développement | 5 837 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| PARIS/ ANJOU | PARIS | France | En développement | 9 336 | Efficacité énergétique | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |
| SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H | MILANO | Italie | En développement | 37 553 | Bâtiment vert | LEED Platinum | ✓ | ✓ |
| THE SIGN - EDIFICIO D | MILANO | Italie | En développement | 13 186 | Bâtiment vert | LEED Platinum | ✓ | ✓ |
| VELIZY / EXTENSION | VELIZY VILLACOUBLAY | France | En développement | 27 548 | Bâtiment vert | HQE Batiment Durable Excellent | ✓ | ✓ |





LOFT – Berlin



Politique sociale : accélérer la mutation des territoires

| | |
|---|----|
| Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2022) | 79 |
| 3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires | 80 |
| 3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs | 89 |
| 3.4.3 Collaboration avec les clients | 93 |

3.4 Politique sociale : accélérer la mutation des territoires

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

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

Avec un pipeline de développement européen engagé de 2 Md€ à fin 2022, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les grandes métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. La « smart city » facilitera l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.

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

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

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

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (composition : 3.2.3.2) ;
- la création d'une Fondation qui fédère l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement (3.4.1).

Les salariés de Covivio mobilisés : zoom sur la Socovivo Week en France et les Socovivo Days à Rome et Milan

Lors de la première Socovivo Week organisée en France en juillet 2022, près de 90 salariés de Covivio ont consacré un total de 256 heures aux différents ateliers proposés.

Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce, comme des ateliers de confection de repas avec Refugee Food ; des workshops métiers pour conseiller les équipes des associations sur des sujets comme le RGPD⁽¹⁾ ou la communication ; et des ateliers coaching, notamment avec des bénéficiaires de Wake Up Café. A l'issue de cette semaine, l'expérience a donné envie à 75% des salariés participants de s'engager davantage pour des causes associatives⁽²⁾.

Deux journées solidaires avec différentes activités ont également eu lieu en septembre à Rome et à Milan : atelier de nettoyage avec la Fondazione Francesca Rava, aménagement et peinture de plusieurs locaux de l'Associazione La Strada, peinture des locaux de deux écoles avec l'association Mission Bambini. Au total, 77 employés ont été mobilisés en Italie pour un équivalent de 308 heures de bénévolat.

(1) RGPD : règlement général sur la protection des données,

(2) Sondage interne effectué en juillet 2022 auprès des salariés ayant participé à l'initiative.

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2022)

2MD€

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,8%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

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

1

CARTOGRAPHIE ACHATS
À DIMENSION EUROPÉENNE

125

FOURNISSEURS EVALUES
PAR ECOVADIS

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

92%

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

5^{ÈME}

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

100%

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

3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires

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

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

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

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

En s'appuyant sur l'approche partenariale forte qui a fait sa réussite, Covivio a voulu impulser un nouvel élan à la coopération avec ses parties prenantes en exprimant sa Raison d'Être.

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

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

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

3.4.1.2 S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires

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

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014, et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du Groupe en Europe, en mesurant les impacts de son activité Résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

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

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

Les années 2020 et 2021 étant atypiques du fait de la situation sanitaire et économique, l'étude n'a pas été réitérée en 2021 ni 2022. Les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le Document d'Enregistrement Universel 2020, et leur ordre de grandeur reste pertinent en 2022.

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

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

Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi **7 100 emplois** en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

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

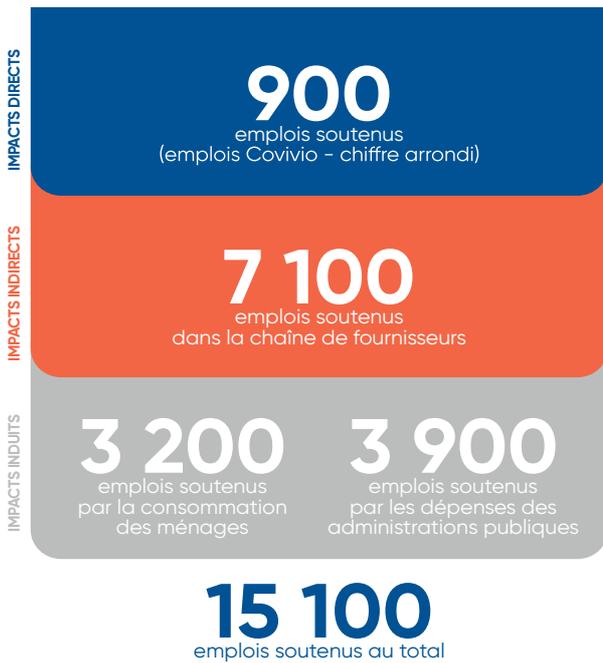
Impacts totaux : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient donc **15 100 emplois** au sein de ses 3 pays d'implantation (6 800 en France (45%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%)), et génère **900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

Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutient ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes - France, Allemagne et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers) ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois étaient soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en patrimoine en France et Italie.

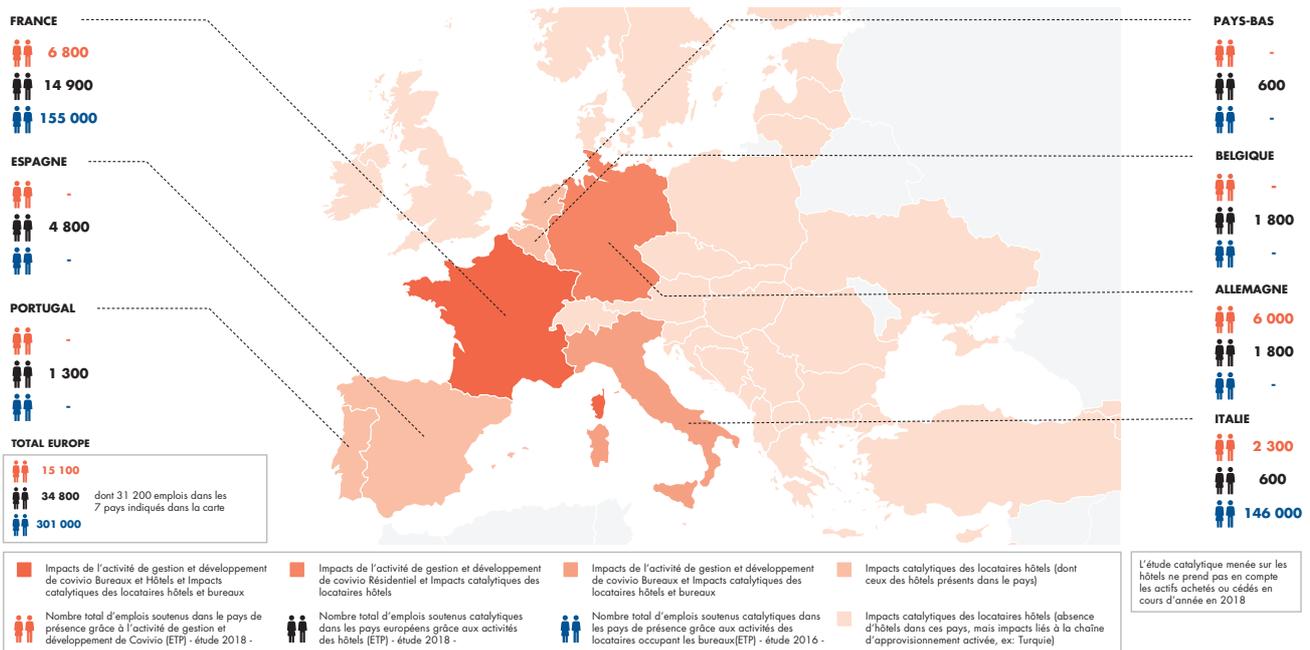
Covivio a également entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels (impacts catalytiques). Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800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

Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus (source : Utopies)



- SERVICES AUX ENTREPRISES ET SERVICES FINANCIERS**
3 900 emplois soutenus (26%)
- CONSTRUCTION**
3 000 emplois soutenus (20%)
- ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS**
2 600 emplois soutenus (16%)
- ADMINISTRATION PUBLIQUE**
1 500 emplois soutenus (10%)
- ÉLECTRICITÉ, GAZ, EAU**
700 emplois soutenus (5%)

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



3.4.1.2 Optimiser l'impact sur le territoire

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

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

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

Signature de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune

La signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen - So Pop, livré le 16 septembre 2022. Les retombées vertueuses de ce projet sont nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

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

3.4.1.3 S'investir dans la vie de la cité

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

3.4.1.3.1 Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio, a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France et par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient la Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements de la Fondation Palladio. En 2021, la Fondation Palladio, avec le soutien de ses 80 partenaires et mécènes a lancé le plus grand challenge étudiant jamais organisé à ce jour pour imaginer la ville de demain, en rassemblant 1 600 étudiants de 93 écoles et 48 nationalités différentes. L'équipe lauréate, « Dans ta rue », propose un outil à destination des promoteurs dans le but de promouvoir les espaces communs en rez-de-ville. Christophe Kullmann, Directeur général de Covivio, a par ailleurs été nommé président du Comité des bourses de la Fondation, dont l'objet est de donner les moyens aux jeunes générations de mener à bien leurs projets de formation ou de recherche dans les domaines liés

à l'immobilier et la construction de la Ville. Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain⁽¹⁾ pour poser 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⁽²⁾, pour interroger les Français sur le sujet de la ville durable. La question posée « Comment construire des villes plus durables, pour tous ? » a rassemblé plus de 40 000 propositions.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Etudes Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Ainsi, en septembre 2021, Covivio a participé à l'animation de Fresques du Climat lors de la rentrée de l'ESTP. Chaque année, en Italie, Covivio partage aussi des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

(1) [Charte_UniversitéDeLaVilleDeDemain_Signataires.pdf \(fondationpalladio.fr\)](#)

(2) <https://fondationpalladio.fr/consultation-citoyenne/>

3.4.1.3.2 La Fondation Covivio s'engage pour promouvoir l'égalité des chances

Créée en 2020, la Fondation Covivio a pour mission de structurer et renforcer les actions déjà menées par Covivio depuis plus de 10 ans autour de deux piliers historiques du groupe :

- La promotion de l'égalité des chances, et notamment l'accès à l'éducation et à la formation, au travail ou l'aide à l'insertion des populations vulnérables, en particulier pour les 18-35 ans ;
- La préservation de l'environnement.

A travers sa Fondation, Covivio s'engage ainsi pour l'égalité des chances, en soutenant 19 associations dans ses pays d'implantation, en France, Allemagne et Italie :

- En France : la Cravate Solidaire, Refugee Food, Activ'Action, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, Article 1, Foyer Sainte Constance, Clubhouse, Demos, Arpejeh ;
- En Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Stradaet Fondazione Francesca RavaNPH Italia Onlus, Via Libera Cooperativa Sociale ;
- En Allemagne : Safe Hub(né du partenariat entre Amandla et la Fondation Oliver Kahn), Al Farabi Music Academy, Easy Langage mobile, Ruhrwerkstattet NAJU.

Les associations sélectionnées bénéficient d'un mécénat financier et de compétences, notamment grâce à la mobilisation des salariés de Covivio. Au-delà de temps forts ponctuels, Covivio entend s'engager concrètement en animant des partenariats 360° et, au fil de l'année avec ces associations : ateliers métiers sur les problématiques des associations, participation de clients Covivio dans certains programmes, mise à disposition d'espaces...

La Fondation Covivio propose deux types de soutiens financiers :

- Un soutien sur 3 ans faisant suite à des Appels à Manifestation d'Intérêt lancés dans chaque pays. C'est le cas pour 11 associations sur 19 ;
- Un soutien ponctuel sur 1 an, activé pour accompagner un projet spécifique.

Cette approche permet à Covivio de concentrer ses efforts et ressources sur un nombre limité de projets afin de proposer des soutiens significatifs à chaque association et de renforcer l'impact de leurs actions.

Pour assurer une relation de proximité, un comité local composé de salariés issus des différents métiers de Covivio a été créé dans chaque pays, afin de suivre les associations soutenues. Les comités locaux sont également chargés d'identifier les futurs projets à mettre en œuvre et de les présenter au Conseil d'administration de la Fondation.

En matière d'engagement pour l'égalité des chances, Covivio s'appuie sur un engagement de long terme en partenariat avec l'association Article 1 (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir) depuis 2015, et dans le cadre de son programme Passerelle créé en 2008. Avec Article 1, Covivio, hier directement et aujourd'hui via sa Fondation, est engagé dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances. Cette association développe et encadre le parrainage, par des professionnels, de jeunes étudiants boursiers à potentiel. L'objectif est de révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes, en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaires à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition des logements en résidences universitaires à des étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation. Plusieurs collaborateurs de Covivio sont mentors, et accompagnent un(e) étudiant(e) en premier ou second cycle d'études postbac durant 2 à 3 ans, puis au démarrage de son activité professionnelle.

Covivio et Article 1, un partenariat long-terme et des actions ciblées chaque année

En 2021, Covivio a accueilli pendant 3 semaines l'exposition Visage(s) ,une exposition de 60 portraits de jeunes de tous horizons, accompagnés de témoignages sur leur parcours. En 2022, Article 1 est allé plus loin dans le mentoring en proposant une plateforme dédiée au mentorat (DEMAIN.org) alliant flexibilité et mise en relation directe avec les jeunes, selon les disponibilités et les besoins de chacun.

En 2022, les collaborateurs de Covivio ont participé au Campus " Prise de Parole" du 21 au 27 mai, permettant de préparer les jeunes, accompagnés par l'association Article 1, aux entretiens d'entrée dans les Grandes Ecoles ou dans le cas d'embauche future. . Le samedi 21 mai fut consacré à des ateliers collectifs de gestion du stress et/ou de prise de parole en public, en présentiel ; la suite de la semaine s'est déroulée en digital autour de la simulation d'entretiens d'embauche. Autre exemple, la Soirée filière des métiers du Droit, le 24 novembre, au cours de laquelle est intervenu Patrick Larchevêque, Directeur juridique Immobilier de Covivio.

Autre action de mécénat de compétence, le programme Passerelle, que Covivio conduit en partenariat avec le lycée Louise Michel de Bobigny (93), situé en zones d'éducation prioritaire (ZEP). Il permet à des étudiants de BTS ou classes préparatoires de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio. Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 1 600 lycéens et élèves de cet établissement ont ainsi bénéficié depuis 2009 d'actions variées :

interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles... le tout grâce au volontariat de plus de 60 collaborateurs du Groupe.

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

3.4.1.3.3 Des activités au cœur de la société

En 2020, Covivio a fait réaliser par Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre 3.3.1.1 et disponible sur le site internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Le Groupe s'implique également dans des études proposées par cette association.

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

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2021, deux partenariats ont été signés avec Politecnico concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae⁽¹⁾ et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) disposant d'un système innovant de rafraîchissement naturel de la façade en s'appuyant sur la cheminée industrielle existante. Le partenariat avec le réseau Proptech de Politecnico a également été reconduit en 2021.

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

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

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

Projet de logements inclusifs dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen

Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap.

Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les nombreux services proposés.

Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m², totalement adaptés et déjà entièrement loués depuis septembre. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble.

Depuis 2008, les collaborateurs du Groupe sont invités à participer à Paris aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine. En 2021, les Foulées ont été remplacées par un challenge Qualité de Vie au Travail inter-entreprise européen et digital, incitant les collaborateurs à mener des ateliers bien-être sur divers thèmes (nutrition, relaxation, écogestes etc.) et des

sessions sportives. Ce challenge a permis la plantation d'arbres avec la structure Reforest'Action.

À l'occasion des fêtes de fin d'année, Covivio a collecté des jouets auprès de ses salariés, au profit de l'Association Rejoué. Une opération qui a suscité une belle adhésion et la générosité des collaborateurs (3.5.2.3.3). 40 kilos de jouets ont été collectés en 2021 !

(1) <https://www.vitaemilano.com/en/about/>

3.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

En décembre 2022, les négociateurs de la COP15 sur la biodiversité, représentant 193 pays, ont signé le cadre mondial de la biodiversité pour l'après-2020, une feuille de route commune pour la période 2020-2030 visant à enrayer et à inverser la perte de biodiversité. Cet accord rappelle l'importance capitale de la prise en compte de la biodiversité pour la décennie à venir et souligne le rôle clé des entreprises pour répondre à cette problématique. Il fait également écho au développement croissant de cadres et d'outils (TNFD⁽¹⁾, SBTn, etc.) pour accompagner les entreprises dans leur démarche. Conscient de sa responsabilité et de celle de son secteur dans l'érosion de la biodiversité, Covivio a accéléré la réflexion sur ce sujet majeur en 2022, avec pour objectif de formaliser une stratégie dédiée en 2023.

Cette stratégie s'appuiera sur un engagement de longue date faisant de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique RSE et patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés et rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité, notamment en concevant des immeubles disposant de surfaces végétalisées. Cet engagement s'est exprimé notamment par la signature de la charte « Objectif 100 hectares de murs et terrasses végétalisés » de la Ville de Paris ou encore en rejoignant en 2021 l'initiative Act4nature.

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

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

La biodiversité constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est en effet l'un des plus concernés par l'importante érosion de la biodiversité. Au cours des dernières décennies, la biodiversité fait l'objet d'une érosion qui s'accroît de façon préoccupante : aujourd'hui, 75% de la surface terrestre ont été considérablement modifiés par l'homme, plus de 85% des zones humides ont été perdues et les populations d'espèces vertébrées ont diminué de 69% entre 1970 et 2018.

L'érosion de la biodiversité est liée à cinq pressions principales associées aux activités humaines :

- Changement dans l'utilisation des terres, de l'eau douce et des mers (exemples : artificialisation due à l'étalement urbain, fragmentation due à la construction d'infrastructures linéaires) ;
- Surexploitation des ressources (exemples : surpêche, surexploitation du bois, pillage de plantes et d'animaux rares) ;
- Changements climatiques (exemples : émissions de GES causées par la combustion de combustibles, par le déboisement) ;
- Émissions de polluants (exemples : particules fines, composés azotés, polluants chimiques, poussières) ;
- Propagation d'espèces exotiques envahissantes (exemples : propagation de la renouée du Japon par transport de marchandises).

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

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

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

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

Au total, 220 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity ou Eco-jardin.

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative act4nature International⁽²⁾, une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. A cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs⁽³⁾ et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme SMART (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques). Covivio a ainsi rendu public ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen Business & Nature en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100% des opérations d'ici fin 2025, etc.

(1) Taskforce on Nature-related Financial Disclosures: TNFD

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

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

Afin de mesurer cette notion de gain de biodiversité tant sur les opérations de développement que les immeubles en exploitation, Covivio a choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP-Astrance, d'élaborer son propre indicateur, capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites en exploitation. L'objectif pour Covivio est d'accroître la durabilité écologique de ses projets urbains. Le CBS (Coefficient de Biotope surfacique) de Covivio décrit le rapport entre les surfaces éco-socio-aménageables (surfaces non imperméabilisées favorables à la biodiversité et à la biophilie) et la surface totale du site. Ainsi, à chaque type de surface est attribuée une pondération en fonction de son intérêt pour la biodiversité, l'échelle de pondération allant de 0 à 1,2 (0 représentant des surfaces imperméabilisées et 1,2 des surfaces à un intérêt écologique fort). Le CBS Covivio intègre 8 types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus, établis à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. Ces bonus s'alignent sur les enjeux de Covivio, permettant d'intégrer les notions de valeur biophilique, de services écosystémiques, de biodiversité et de gestion écologique des espaces verts. La valeur du CBS permet de comparer les sites dans leur état actuel avec des scénarios d'aménagement, ou bien de comparer, pour un même site, des données d'une année sur l'autre. C'est donc un outil permettant de choisir les aménagements les plus adaptés, de suivre l'évolution dans le temps des choix réalisés durant l'exploitation d'un site et d'homogénéiser les processus de prise de décisions concernant l'aménagement des espaces extérieurs.

Cet outil a été expérimenté sur le siège allemand de Covivio à Oberhausen (2ha) et sur le parc Majoria détenu à Montpellier (33ha). Ces deux sites présentant des caractéristiques très différentes ont permis de confirmer la pertinence de l'outil. Le parc Majoria, par exemple, dispose à l'état initial d'un CBS de 0,46, les espaces étant déjà bien diversifiés en termes d'habitats et d'espèces. Les 2 scénarios d'aménagements proposent des changements dans les habitats et les usages sans modifier les surfaces de pleine terre et sans remplacer les surfaces artificialisées par des espaces verts. Avec des aménagements conséquents mais réalisables dans le scénario Must have, le CBS connaît une augmentation de 10%, voire de 34% dans le scénario le plus ambitieux. Sur le site d'Oberhausen, les potentiels d'amélioration identifiés sont de respectivement 5 et 18%.

Sur 4 projets livrés ou en cours en 2022 et analysés en France, soit une surface totale de 18 569m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2,6 par rapport à la situation initiale.

3.4.1.4.2 Mesurer les impacts de Covivio sur la biodiversité

Faisant partie du secteur de l'immobilier et de la construction, Covivio dépend directement de l'apport de ressources naturelles (eau, bois, etc.) mais aussi des services écosystémiques essentiels à ses actifs (protection contre les inondations, lutte contre l'érosion, etc.). Son activité impacte également directement la biodiversité par sa contribution aux 5 pressions précitées. Afin de mieux appréhender ses impacts et d'identifier ses axes de travail prioritaires, Covivio a fait réaliser différentes mesures d'impact en s'appuyant sur des référentiels reconnus.

3.4.1.4.2.1 Une analyse à la maille actif

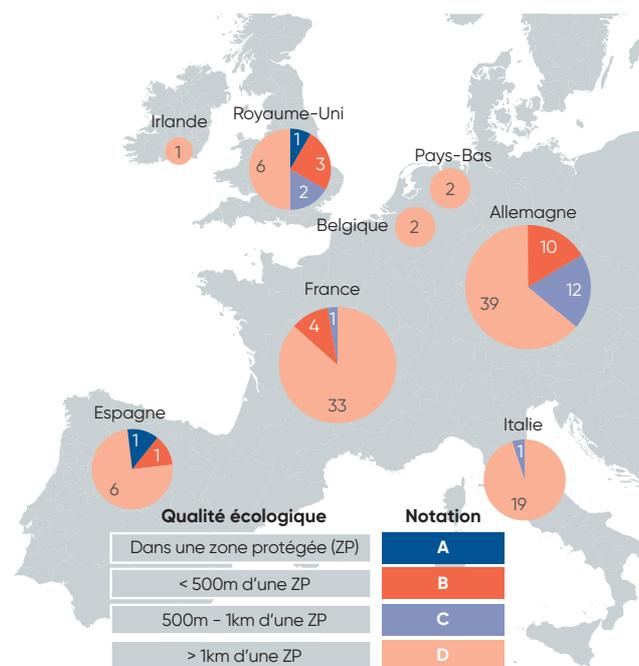
Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

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

Cette étude a été réalisée à partir d'un panel d'actifs core du Groupe (144 sites sur les 3 activités) et a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée. Elle est présentée en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- **Sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents** (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».
- **Description des impacts des activités sur la biodiversité** (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».
- **Habitats protégés ou restaurés** (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».
- **Impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN** (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

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



3.4.1.4.2.2 Une analyse à la maille activité (Global Biodiversity Score – GBS)

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

L'approche principale du GBS consiste à relier les données portant sur l'activité économique aux pressions exercées sur la biodiversité et à traduire ces pressions en impacts sur la biodiversité exprimés dans la mesure unique MSA.km². Le MSA est l'abondance moyenne des espèces (mean species abundance), une métrique exprimée en % caractérisant la variation du nombre d'individus de chaque espèce endémique d'une zone, évaluant ainsi l'intégrité d'un écosystème donné. Les valeurs de MSA varient de 0% à 100%, où 100% représente un écosystème vierge non perturbé et 0% une zone artificialisée. Dans le GBS, l'indicateur MSA est multiplié par une superficie exprimée en km² : 1 MSA.km² équivaldrait donc à la perte totale de biodiversité sur 1 km² d'un écosystème non perturbé (100% MSA).

L'empreinte biodiversité de Covivio vise à étudier l'impact de ses activités de développement, de rénovation et de gestion dans ses différents pays d'implantation.

Les impacts passés cumulés associés à l'activité historique de Covivio s'élèvent à 48 MSA.km² sur terre et 11MSA.km² sur l'eau douce⁽¹⁾. Les activités de 2021 ont contribué à 2 MSA.km², ce qui équivaut à la conversion de 28 terrains de football supplémentaires d'une biodiversité abondante en parking. Cette analyse scientifique fait ressortir que les trois principaux moteurs de l'impact de Covivio sur la biodiversité, par ordre de grandeur, sont :

- l'approvisionnement en matières premières pour la construction, situé en amont de la chaîne de valeur, qui engendre, environ 2/3 des impacts biodiversité de Covivio ;
- la consommation d'énergie des locataires, située en aval, notamment sur le domaine aquatique où elle représente 32% de l'impact ;
- la conversion des terres associées aux activités de développement, sur le scope opérations directes ;

Ces activités contribuent aux pressions suivantes sur la biodiversité :

- l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant.
- les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires.
- les émissions de GES, pour ces mêmes raisons.

Sur la base de cette étude, Covivio vise à formaliser en 2023 une stratégie et un plan d'action dédiés à la biodiversité, en s'appuyant autant que possible sur la trajectoire proposée par la COP 15, qui porte l'ambition « d'enrayer et inverser la perte de biodiversité d'ici 2030 »⁽²⁾. Cette stratégie s'appuiera sur les objectifs et politiques déjà mis en place, notamment dans le cadre de la stratégie climat du groupe et de ses engagements de zéro artificialisation nette.



3.4.1.4.2.3 Une analyse à la maille sectorielle (Science Based Targets for Nature – SBTn)

En s'appuyant sur les travaux de l'initiative SBTn⁽³⁾, les principaux impacts identifiés tout au long de la chaîne de valeur du secteur construction et activités immobilières (rapprochement des deux secteurs distincts dans la matrice pour mieux caractériser l'activité de Covivio) sont les suivants :

| | | Amont | Opérations directes | Aval |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------|---|
| Utilisation et changement d'usage des écosystèmes | Terrestre | Faible à moyen | Très fort | <i>Non évalué SBTn</i> Toutefois les impacts documentés du secteur sont liés à la consommation d'énergie, déchets solides ou rejets de polluants dans l'eau ainsi qu'aux émissions de GES liées à l'utilisation, rénovation et démolition des actifs |
| | Eau douce | Faible | Fort | |
| | Ecosystèmes marins | Faible | <i>Non évalué SBTn</i> | |
| Exploitation des ressources | Eau | Faible à moyen | Fort | |
| | Autres | <i>Non évalué SBTn</i> | | |
| Changement climatique | Emissions de GES | Fort à Très fort | Fort | |
| | Pollution de l'air hors GES | Faible à moyen | Moyen à fort | |
| Pollution | Pollution de l'eau | Faible à moyen | Moyen | |
| | Pollution des sols | Faible à moyen | Moyen | |
| | Déchets solides | Moyen | Fort | |
| Espèces invasives | Perturbations | Faible | Moyen à fort | |

Adapté de la matrice SBTn pour les secteurs suivants : Construction, activités immobilières. Ces données reflètent les pressions associées à ces secteurs dans le monde et ne reflètent pas les spécificités pays.

(1) Sans écotoxicité qui s'élève à 28 MSA.km² pour les impacts terrestres et 6 MSA.km² pour les impacts aquatiques.

(2) <https://www.cbd.int/doc/c/0bde/b7c0/00c058bbfd77574515f170bd/cop-15-l-25-fr.pdf>

(3) Main pressures associated to real estate and construction activities. Source : SBTN materiality matrix (2021)

3.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

3.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

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

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir à fin 2025 au moins 95% de ses immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, déjà présent dans le plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années, est à présent relayé par l'un des engagements adoptés à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être de l'entreprise. Fin 2022, 96,8% des actifs se situaient à moins de 5 minutes des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes.

Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de quatre véhicules électriques et de stations de recharge gratuites à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos, et à Oberhausen, les personnels en charge de travaux de maintenance ont été équipés

de véhicules électriques. En Allemagne également, toutes les nouvelles constructions ou rénovations disposant d'un parking de plus de 5 places doivent prévoir le câblage nécessaire à l'équipement futur de bornes de recharge. Dès 2025, tous les bâtiments disposant de plus de 20 places de parking devront bénéficier d'un point de charge.

Afin de donner un cadre précis à ces sujets, Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité : elle passe par l'installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, des équipements de réparation et gonflage, des casiers sécurisés ou encore des vestiaires et douches. Dès la conception, Covivio intègre ainsi un parcours mobilité, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre du développement de l'immeuble IRO à Chatillon. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2 000 occupants et situé à proximité de la coulée verte, un parking vélo de 170 places (densifiable à 250), à flux séparé des véhicules, avec un portail motorisé sur badge, a été prévu.

Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une étude de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2022.

Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2022 (en valeur PdG)

Bureaux France ⁽¹⁾

Bureaux Italie ⁽¹⁾

Bureaux Allemagne

Résidentiel Allemagne ⁽²⁾

Hôtels Europe



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2022 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité :

- **99,4%** (en valeur PdG) des actifs sont à moins de 500m des transports en commun ;
- **94,3%** des actifs disposent d'au moins un moyen de transport ferroviaire (régional ou urbain) dans un rayon de 1km et 84,9% dans un rayon de 500m ;

- Dans un rayon de 1km, **54,4%** des actifs disposent d'au moins un moyen ferroviaire régional (RER ou TER) et un ferroviaire urbain (tramway ou métro) ;
- La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 mètres** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et 277 mètres sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus).

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

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

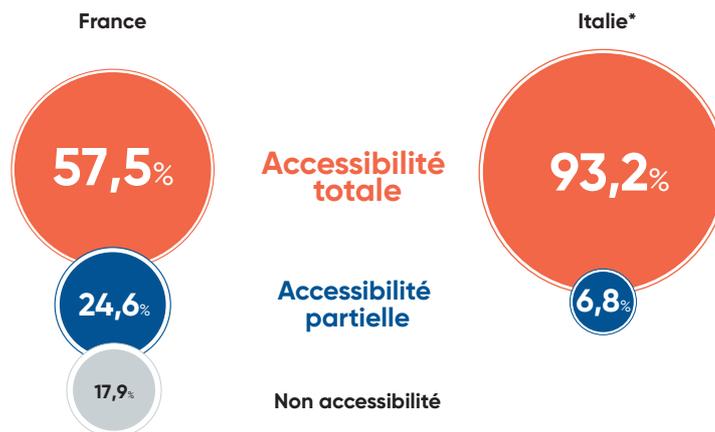
Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, notamment

pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

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

Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Au 31/12/2022 (en valeur PdG)



* Hors SICAF

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

En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap, dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampe d'accès, ajout d'ascenseur ou de monte-escaliers. Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour

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

3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs

Bénéficier d'une supply chain responsable est clé pour le Groupe et constitue un risque significatif, tant en termes d'impacts sur la continuité d'activité de Covivio qu'en termes de réputation. La performance de Covivio et de ses immeubles est liée à celles de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique. Cet enjeu recouvre par ailleurs le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers. La politique Achats Responsables de Covivio permet notamment de prendre en compte ces constats et permet de satisfaire à un certain nombre :

- d'obligations comme la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- d'engagements comme le fait de respecter les principes de responsabilité sociale définis dans le Pacte mondial des Nations unies et les intégrer dans les processus d'achats ;
- ou encore de répondre à certaines dispositions de certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM-In-Use.

En 2021 et pour la deuxième année consécutive, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (CDP Supplier Engagement Leader

A-List), faisant ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 81/100 (niveau Gold) à sa quatrième évaluation EcoVadis, se plaçant ainsi parmi le 1% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Platinum.

3.4.2.1 Une évaluation par un tiers indépendant

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux France, et les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. Ce dispositif géré en interne s'appuyait notamment sur une charte interne signée par le fournisseur, une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux, un questionnaire d'enquête, ainsi qu'une vérification des réponses au questionnaire par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année.

En 2022, le Groupe a décidé de s'appuyer sur l'expertise d'un tiers indépendant, EcoVadis, pour élargir le périmètre des évaluations à des fournisseurs allemands et italiens. Ce dispositif permet d'évaluer les fournisseurs avec une information en temps réel,

centralisée sur une plateforme, des benchmarks sectoriels et le soutien d'une structure internationale comptant 180 experts et ayant déjà évalué 100 000 entreprises à travers le monde.

Covivio bénéficie en outre d'une veille 360° (réputation...). Covivio utilise ce dispositif pour prévenir les risques de corruption et évaluer les fournisseurs conformément à la loi Sapin 2, avec l'objectif d'avoir une vision globale de l'intégrité et la probité des fournisseurs et conseils.

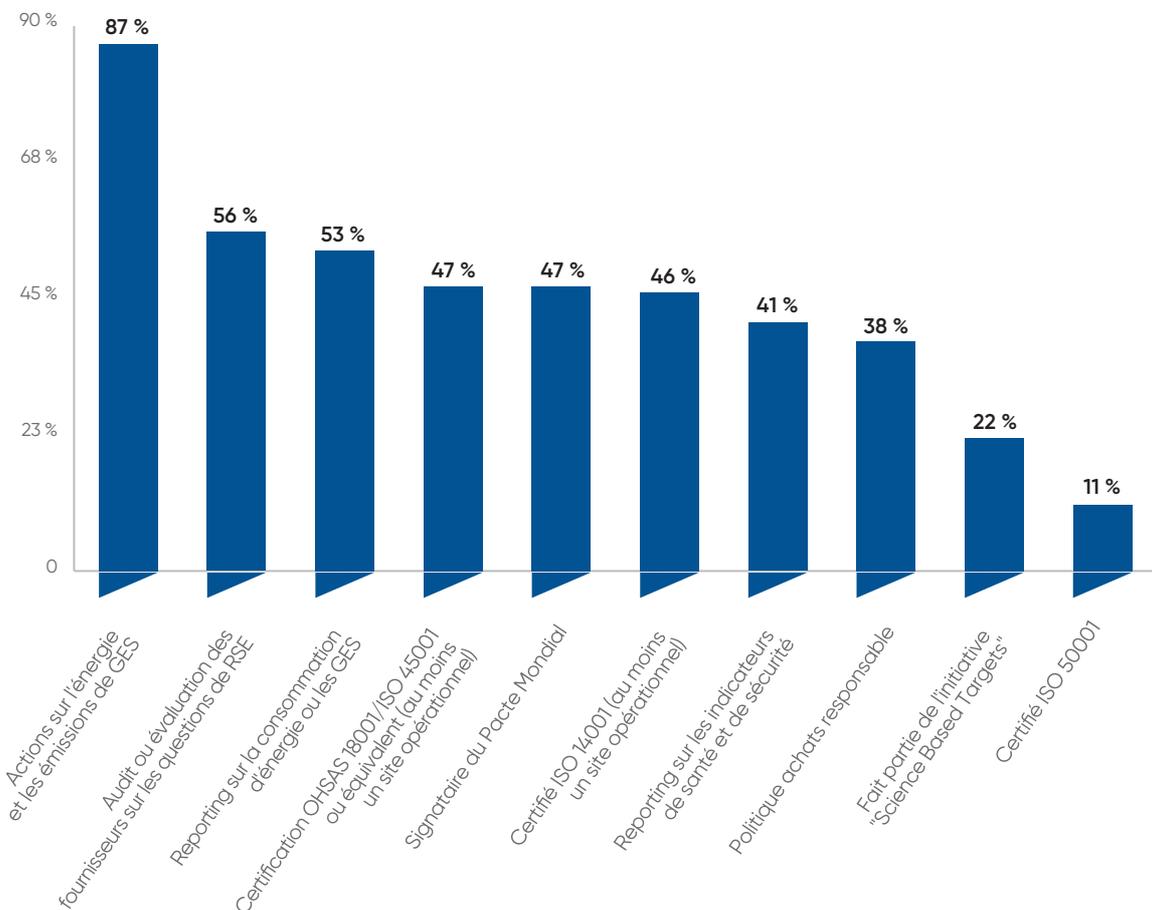
La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de trois outils :

- Articulée autour de 11 principes, la Charte Achats Responsables de Covivio promeut les 10 principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio (3.6.2.1). Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses actions RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU ;

- un questionnaire d'enquête sur les pratiques RSE et éthique des fournisseurs bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. L'évaluation réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis couvre 21 critères : environnement, social et Droits de l'Homme, éthique et achats responsables. L'analyse des résultats est partagée avec le répondant. Elle lui indique ses forces et faiblesses et propose certains axes d'amélioration en matière RSE ;

- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de Property Management a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques, etc. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilier bénéficie d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire Ecovadis (sélection d'actions)



Les résultats du questionnaire d'enquête montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes.

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

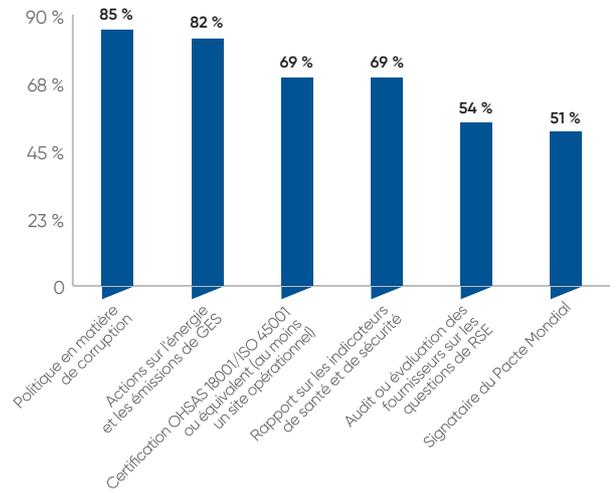
A fin 2022, au terme d'une première année d'expérimentation, 125 fournisseurs français / allemands / italiens sont évalués, auxquels s'ajoutent 9 fournisseurs internationaux (multinationales) et 36 en cours de réponse.

Les premières évaluations réalisées font ressortir une note moyenne de 62,4/100 sur les 125 premiers fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis pour le secteur se situe à 50,2/100.

Les outils permettent de caractériser les performances par entreprise, taille d'entreprises, zone géographique et secteur d'activité. Par exemple, sur le secteur de la construction, les fournisseurs évalués ont fourni les réponses suivantes sur cette sélection d'indicateurs. Depuis 2015, Covivio est signataire de la Charte Relations Fournisseurs Responsables (RFR - initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise

la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige n'a été instruit en 2022.

Focus construction - Réponses Ecovadis



3.4.2.2 Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie.

Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio a déploré 1 décès au sein des entreprises sous-traitantes intervenues durant l'année en 2022 (vs. 0 en 2021). Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France durant l'année 2022.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2022

(Données fournisseurs)

| | |
|---|------|
| Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers | 2,4M |
| Nombre d'accidents de travail avec arrêt | 12 |
| Nombre de jours d'arrêt de travail | 97 |
| Taux de fréquence des accidents | 4,99 |
| Taux de gravité | 0,04 |

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (Statistiques de sinistralité 2021). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur cinq chantiers français livrés ou en cours en 2022.

3.4.2.4 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

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

Méthodologie :

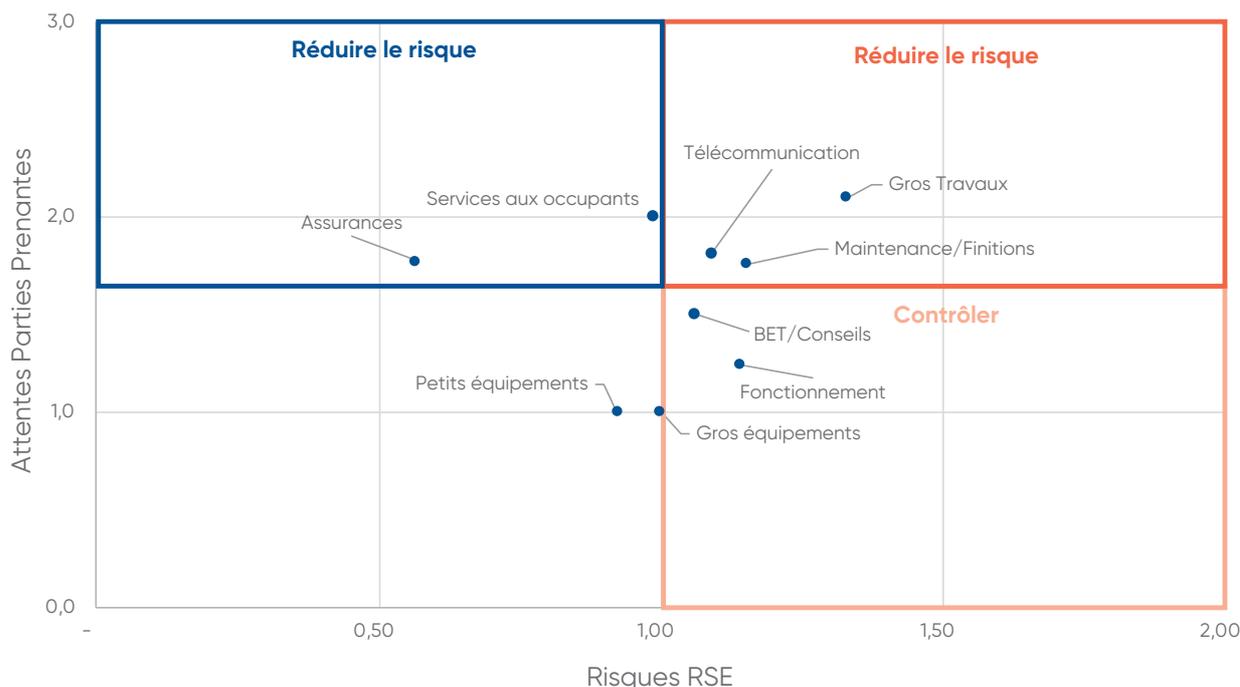
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles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

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
 - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO2, biodiversité, pollution, etc. ;
 - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des droits de l'Homme, etc. ;
 - clients : bien-être, sécurité des données, etc. ;
 - éthiques : corruption, blanchiment, etc. ;
 - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude permet d'ores et déjà d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

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

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes PP



3.4.3 Collaboration avec les clients

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (3.2.3.1). Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes (3.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (3.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

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

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

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, et compte tenu de l'évolution rapide des modes de travail et des usages, Covivio s'attache continuellement à identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. La maîtrise complète de la chaîne immobilière, une logique servicielle et la conception d'un immobilier de plus en plus « sur mesure », permettent à Covivio d'enrichir continuellement le parcours client proposé et l'expérience utilisateurs au sein de ses immeubles.

Nourri de son expérience hôtelière et des retours de ses clients, Covivio décline l'offre servicielle proposée à ses clients autour de 5 thématiques :

- **Le bien-être et la santé** : L'ergonomie des immeubles Covivio est conçue à partir des critères les plus exigeants en matière d'espace, de flux, de mobilier. Le confort en matière de luminosité, l'acoustique, ou encore les ambiances olfactives favorisent la sérénité et la concentration, tout comme les rooftops, terrasses, serres et patios. Début 2023, des cabines santé permettant des téléconsultations seront testées sur deux sites, complétant ainsi l'offre existante de services bien-être et santé.
- **La mobilité** : Le trajet en mobilité douce des utilisateurs est intégré dès la phase de conception des immeubles, dont la grande majorité est située dans des cœurs de ville ou des pôles très bien desservis. Quelques pas suffisent pour rejoindre le bus, le tramway, le métro ou la station de vélos en libre-service. Cette accessibilité incite à privilégier les transports en commun et les mobilités douces et à réduire l'empreinte carbone des clients et de Covivio. 97% des immeubles de bureaux Covivio sont ainsi situés à moins de 500m des transports en communs ; en 2025 l'ambition est de 100%.
- **La restauration** : 90% des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio accueillent au moins une offre de restauration. Ces restaurants peuvent servir de 300 à 1 000 couverts par jour, toujours avec le même niveau de qualité. Les prestataires sont sélectionnés selon des critères très stricts : qualité et sérieux de leur politique RSE notamment leur approvisionnement en produits frais et locaux, lutte contre le gaspillage alimentaire, et plus globalement qualité de l'expérience consommateurs-collaborateurs. 85% des clients de Covivio se déclarent « très/plutôt satisfaits » de la qualité des prestataires ainsi sélectionnés.

- **RSE et biodiversité** : Près de 80% des nouveaux projets bureaux en France sont le fruit de restructurations, ce qui évite l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. 99,3% des immeubles de bureaux détenus en France sont certifiés sur le bâti et/ou l'exploitation avec différentes certifications telles que HQE, BREEAM et BBCA. Les espaces végétalisés, le plus souvent possible en pleine terre, sont gérés selon une charte biodiversité intégrée au cahier des charges du bâtiment. Au total, 260 000m² de surfaces de bureaux bénéficient du label BiodiverCity® ou Eco-jardin.

- **Smart building** : Le recours aux labels R2S ou Wiredscore sur les immeubles de bureau permet de garantir les plus hauts standards en termes de connectivité. Les objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) sont intégrés à la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour assurer le confort d'utilisation des collaborateurs ou prestataires, et réduire l'empreinte carbone via une utilisation plus rationnelle des ressources.

L'ADN partenarial de Covivio lui permet d'instaurer une relation de confiance avec ses parties prenantes et notamment ses clients. Covivio s'appuie également sur l'expérience de ses équipes pour répondre aux attentes des entreprises, qui souhaitent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leurs bailleurs. Chaque client dispose donc d'un interlocuteur unique, disponible et réactif pour répondre à ses questions et attentes. Sur le portefeuille Bureaux France par exemple, 94% des clients se déclarent satisfaits ou très satisfaits de la disponibilité des équipes de Covivio. Les collaborateurs des clients vivent désormais de plus en plus des expériences de travail « hybrides » et souhaitent vivre une expérience inspirante sur leurs lieux de travail, ce qui implique des espaces communs attractifs, flexibles, réversibles et évolutifs, ainsi que des services en constante évolution. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients, en s'appuyant sur un ancrage fort dans l'écosystème local. L'offre de Pro-Working Wellio fait également partie intégrante de cette démarche, en proposant des services flexibles à la carte ; elle permet à Covivio de proposer des offres hybrides à ses clients, en combinant les formats contractuels et serviciels. Plus généralement, les espaces et services doivent donner un sens et une valeur ajoutée à la présence au bureau. Covivio accompagne également ses clients pour identifier les points d'amélioration, optimiser l'offre existante, imaginer de nouvelles solutions, et intégrer les nouvelles réglementations et enjeux tels que le décret tertiaire en France et les mesures de sobriété énergétique. Covivio accompagne ses clients et prestataires en communiquant très en amont de la mise en œuvre de ces réglementations et en proposant des dispositifs de déploiement et des propositions d'actions pertinentes.

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une grande étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1 300 utilisateurs finaux, afin de définir au mieux l'offre de services à décliner dans ses immeubles. Cette enquête a été renouvelée fin 2022 auprès des collaborateurs sur 29 immeubles multi locataires et 7 sites Wellio situés en France et en Italie, pour analyser finement leurs nouvelles habitudes de travail, s'assurer de la pertinence des espaces et services à leur disposition et faire ensuite évoluer l'offre de manière ciblée.

En 2022, une approche commune de mesure de la satisfaction clients au niveau Européen a été structurée :

- (1) des **enquêtes Flash** qui permettent, sur la base de questionnaires très courts, de mesurer au fil de l'eau le niveau de satisfaction des clients, notamment lors à l'occasion des entrées dans les lieux et de la préparation des comités annuels ;
- (2) une **enquête annuelle auprès des décideurs** ;
- (3) une **enquête annuelle auprès des collaborateurs de nos clients**, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services ainsi que l'évolution de leurs attentes.

Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière.

Les résultats enregistrés en 2022 demeurent très positifs notamment au regard des indices de référence du marché immobilier au niveau international, publiés par Kingsley. Ainsi l'enquête menée en 2022 auprès de 265 clients de Covivio et Wellio en France et en Italie, via l'Institut Kingsley, révèle que la satisfaction globale des clients interrogés s'élève à 3,9 sur 5 (vs Indice Kingsley de 3,7), principalement portée par l'appréciation de la qualité des équipes de gestion (4,3 vs indice de 3,8). L'indicateur en lien avec la qualité du Facility Management affiche également un résultat supérieur à l'indice : 4,1 vs indice de 3,6.

Au-delà de ces mesures ponctuelles, les comités de partenariat et les rencontres annuelles avec les clients dans le cadre du budget restent un moyen privilégié pour les équipes de comprendre les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités avec les clients ont lieu au minimum deux fois par an en France, pour l'ensemble des immeubles. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients des espaces Wellio. Ils représentent une base de clientèle de plus de 300 clients en France, régulièrement rencontrés par les gestionnaires de la Relations Clients et les directeurs de Sites Wellio.

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

Pour la cinquième année consécutive, le magazine économique FOCUS-MONEY a analysé les pratiques des principales sociétés de logement en Allemagne. Dans une étude en ligne, réalisée en 2022, 1 625 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec les services de leur propriétaire au cours des 24 derniers mois. Covivio s'est ainsi placé parmi les sept premiers bailleurs de l'évaluation globale (dont quatre sociétés publiques) en obtenant la note globale « Très bien ». Dans les six catégories examinées, un total de 32 caractéristiques a été évalué : "aide équitable aux locataires", "service équitable aux locataires", "coûts de location équitables", "propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables", "durabilité" et "service de logement équitable". Covivio est la seule entreprise à obtenir la note « Très bien » dans toutes les catégories. L'accent a été mis en particulier sur les points forts que sont l'état et l'équipement des appartements, notamment en termes d'accessibilité, la facilité à contacter le service client Covivio et le caractère approprié des loyers. Ce trophée récompense la stratégie de Covivio axée sur l'orientation clients. Un questionnaire de satisfaction des locataires du parc résidentiel allemand a été lancé en 2021. Compte tenu du grand nombre de locataires, les résultats devraient être connus au premier trimestre 2022. Covivio organise également, de façon régulière, des rendez-vous avec ses clients et prospects afin

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

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

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

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a recours à des incubateurs afin de détecter les innovations développées par les startups dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, ou encore avec Maddynews, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème ;
- créer des partenariats d'innovation avec des locataires grands comptes (Sekoya - 3.3.1.3, Air Quality Challenge - 3.3.3.3.3, etc.) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre ;
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans toutes les entités du groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

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

Le projet AR4CUP (Augmented Reality for Collaborative Urban Planning) en collaboration avec Politecnico di Milano illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (Software As A Service) qui permettra de présenter sur place des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours international Reinventing Cities. En outre, le Manifeste accompagnant la Raison d'Être de Covivio fixe l'objectif d'offrir une large gamme de services accessibles via une application mobile sur tous les immeubles multi-locataires. Cette application, déjà déployée sur les principaux immeubles, offre un accès centralisé à tous les services de l'immeuble et une meilleure circulation de l'information.

Avec l'art, les immeubles Covivio sont à vivre et à visiter

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

Une démarche qui se déploie dans ses principaux immeubles, neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtels ou de logements, et ce en France, Italie et Allemagne. De Marseille à Milan, en passant par Berlin, du street art à la conception d'une sculpture monumentale, ce sont déjà 19 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées.

Par exemple, Caroline Derveaux, artiste audonienne, a réalisé à Saint-Ouen-sur-Seine (à côté de Paris) pour Covivio une œuvre monumentale baptisée « Stairway to rise up ». Pensée comme un parcours artistique composé de quatre fresques murales en acrylique de 420 cm X 220 cm, peintes in situ et quatre éléments

miroirs Dibonds, elle est volontairement située dans l'escalier à double révolution de l'immeuble de bureau So Pop pour créer des rencontres et des échanges. Autre exemple, l'œuvre d'art « Altra Natura », commandée spécialement à l'artiste Pamela Diamante, lauréate de la première édition 2022 du prix Covivio en collaboration avec l'exposition d'art contemporain Miart. Installée dans l'immeuble de bureau Symbiosis, dans une zone de Milan qui a subi de grandes transformations, elle reproduit un organisme vivant qui hybride les mondes végétal, animal et artificiel dans une synergie nature-culture. Elle offre ainsi une fantasmagorie unique pour les occupants de l'immeuble mais aussi pour les riverains.

CB21 : soutenir la jeune création artistique française

Dans le cadre de son engagement dans le dispositif « 1 immeuble, 1 œuvre », Covivio a créé une collaboration unique avec l'École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs de Paris (ENSAD) pour la conception et la réalisation d'une œuvre imaginée par un(e) jeune diplômé(e) de l'école en cours de professionnalisation. Covivio a reçu une dizaine de propositions artistiques, toutes très différentes et qualitatives, en ligne avec l'identité de CB21.

En proposant une installation immersive, c'est le projet original d'un jeune artiste de 29 ans, Hugo Servanin, qui a été retenu. Inspirée des jardins de la tour CB21, l'œuvre d'art « Objet 10 » réinterprète « Le déjeuner sur l'herbe » d'Edouard Manet, peint au XIX^{ème} siècle, et propose un univers abstrait dans lequel se rencontrent humain, nature et technologie. Traitée en Intelligence Artificielle (IA), la scène bucolique a été traduite en images abstraites grâce à un phénomène appelé l'« overfitting ». En manipulant des algorithmes, l'IA traduit l'incapacité de la machine à imiter la perception visuelle humaine. Les trois fresques, en grès émaillé de 7 x 7 m chacune, se fondent volontairement dans l'imperfection visuelle du mur en béton granulé et contrastent avec l'univers minéral du Quartier de la Défense. Ce partenariat illustre ainsi la volonté de Covivio de collaborer avec des artistes émergents pour soutenir la jeune création artistique française.

3.4.3.3 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (3.3). « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d'Être de Covivio traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les comités de partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Eco Energie Tertiaire (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

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

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement. Il est disponible sur le site internet (www.covivio.immo/mieterhandbuch/). Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

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

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires, en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie du Nord-Westphalie⁽¹⁾. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu être conseillés sur les moyens aisés de réduire leur consommation d'électricité à la maison. 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.

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

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



Wellio Duomo – Milan



Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur

| | |
|--|-----|
| Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2022) | 99 |
| 3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio | 99 |
| 3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs | 110 |

3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur

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

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

Identifié comme risque RSE majeur à l'issue de la cartographie des risques réalisée en 2018, l'enjeu « Compétences / Attractivité / Diversité » couvre les différents aspects liés à l'importance pour la pérennité du modèle de Covivio de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d'égalité et d'inclusion fortes (3.5.1). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques dans l'exercice des valeurs RSE viennent compléter cet exposé dans la section 3.5.2.

Au sortir de la crise sanitaire et dans un contexte macro-économique en évolution, l'année 2022 a été marquée par un fort engagement des équipes au service de la performance du groupe. La valorisation d'un capital humain à l'échelle européenne s'ancre encore davantage dans le partage et l'alignement des bonnes pratiques en Allemagne, en France et Italie. Face à la hausse du turn-over impactant le marché de l'emploi dans sa globalité, Covivio se mobilise encore davantage pour fidéliser et développer ses talents.

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

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

Au 31 décembre 2022, Covivio emploie 1 054 personnes (1 032 en 2021) : 309 en France (302 en 2021), 104 en Italie (99 en 2021), 637 en Allemagne (627 en 2021), 3 collaboratrices au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 1 050 salariés implantés dans les principaux pays du groupe : l'Allemagne, la France et l'Italie (les collaboratrices luxembourgeoises et espagnole étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

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

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2022 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2023 en France, en Allemagne, ou en Italie.

Vers une concertation européenne renforcée au niveau RH

Dans la dynamique de leur séminaire européen organisé en 2021, les Directions RH des 3 pays se sont réunies en mars 2022 afin de définir un nouveau plan d'action RH en faveur de l'attractivité et la rétention des talents. Lors de cet atelier, elles ont pu partager leurs bonnes pratiques et ont coconstruit un plan comprenant des actions à déployer à horizon 2 ans. Plusieurs thématiques ont été abordées : recrutement et intégration, formation et développement des compétences, gestion des talents, évaluation de la performance, qualité de vie au travail et diversité et inclusion.

Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2022)

1 050

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

93,4%

DE SALARIÉS EN CDI

29

MOBILITÉS INTERNES

88,1%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS EN EUROPE

36

PARTICIPANTES AU PROGRAMME EX-AEQUO

3,1%

D'ÉTUDIANTS EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

132

RECRUTEMENTS EN CDI

3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio

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

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

3.5.1.1 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

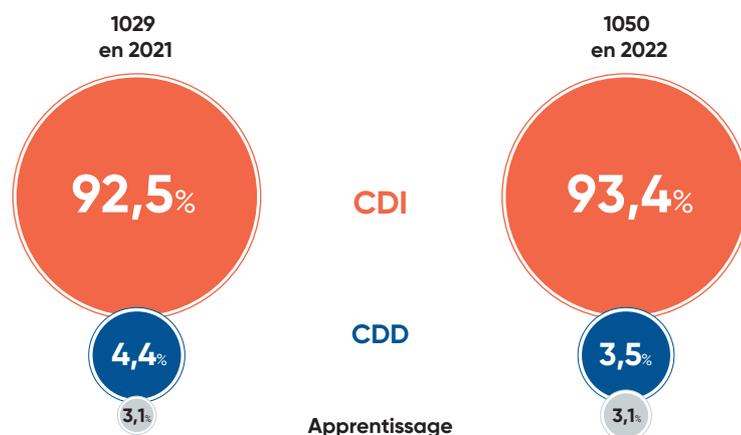
3.5.1.1.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en hausse par rapport à 2021 (+2,1%), avec au total 1 050 collaborateurs au 31 décembre 2022, contre 1 028 à fin 2021.

En 2022, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (moins de 1% au 31 décembre). En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées et baisse de 1,5 point par rapport à 2021 (4,5% de l'effectif au 31/12/2022 contre 6% fin 2021). La part des CDI continue ainsi de progresser (93,4% de l'effectif total à fin 2022), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du groupe. En Italie, la part des CDD reste également faible (4% à fin 2022), même si elle est en augmentation par rapport à 2021 en raison d'un surcroît de charge de travail notamment lié au déploiement de SAP.

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux business pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les People Reviews, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays. Le processus de recrutement au niveau groupe fait l'objet d'une attention soutenue et vise à évaluer les compétences professionnelles et la personnalité du candidat. Ainsi, managers et RH travaillent main dans la main afin d'aboutir au recrutement de la ressource la plus pertinente.

Évolution du nombre de collaborateurs



Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. En France et en Italie, un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du groupe en matière d'intégration européenne. En Allemagne, le niveau d'anglais est évalué à l'oral pendant le processus de recrutement pour les postes exposés à l'Europe. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats français et italiens afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2022, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur en affichant des bannières publicitaires sur site et au sein des bureaux Covivio. Par ailleurs, les chargés de recrutement sont actifs sur LinkedIn et Xing (réseau social professionnel leader sur le marché germanophone) afin de détecter les futurs talents du groupe.

Les étapes du processus de recrutement ont été harmonisées au niveau européen :



En 2022, Covivio a réalisé 132 embauches en CDI dont 46 créations de poste. En Allemagne, l'activité de développement résidentiel a nécessité le recrutement de 7 Construction Managers supplémentaires afin d'assurer la livraison des projets de construction et de modernisation d'immeubles berlinois et proposer des actifs moins consommateurs d'énergie et connectés. En France, le pôle développement résidentiel s'est également doté en 2022 d'un Directeur Technique, de deux Responsables de projet

et d'une Assistante de projet afin de mener à bien les projets en cours et à venir à Bordeaux Lac, Fontenay-sous-Bois ou encore Bobigny.

Côté bureaux, en Italie, ont été créés en CDI deux postes de Responsables de projet (un BIM – Building Information Modeling Manager – et un responsable dédié au site de Scalo di Porta Romana) et un poste de Construction Manager (dédié au site de Symbiosis). En Allemagne, l'année 2022 a été marquée par l'arrivée de Friederike Hoberg en tant que Head of German Offices et membre du Comité Exécutif du groupe. En charge de déployer la même stratégie déjà mise en œuvre en France et en Italie, Friederike Hoberg a pour mission de développer des actifs bureaux dans les meilleures localisations, d'accompagner la conception de bureaux alliant flexibilité, bien-être, services, performance collective et environnementale tout en proposant des expériences spécifiques à chaque client. Les équipes allemandes ont par ailleurs accueilli 2 nouveaux Asset managers au sein du pôle Bureaux.

Sébastien de Courtivron, Directeur Général adjoint en Charge des Opérations Hôtelières, a rejoint les équipes de Covivio Hotels en septembre 2022. Sébastien de Courtivron a pour mission de gérer et développer le portefeuille d'hôtels détenus en Murs et Fonds. Le recrutement d'un Directeur Technique Hôtels a été lancé en 2023 afin de piloter la gestion technique ainsi que la sécurité des biens et des personnes de l'ensemble du patrimoine de Covivio Hotels en France et en Europe.

Le Groupe a également renforcé ses équipes corporate et notamment ses équipes financières et IT au cœur d'un chantier d'harmonisation des méthodes de travail à l'échelle européenne. En France, deux postes ont été créés au sein de la Direction financière (équipe Relations Investisseurs et Financement), et une nouvelle recrue a rejoint l'équipe Contrôle de gestion de Covivio Hotels. En Allemagne, un nouvel analyste financier a été recruté afin de suivre le développement des bureaux. Les équipes IT se sont étoffées en France et en Allemagne pour accompagner le déploiement de SAP en Europe. Les équipes allemandes se sont ainsi dotées de deux consultants SAP internes et l'équipe française a accueilli un Chef de Projet IT dédié à SAP. Afin de soutenir son développement en Allemagne, l'équipe RH s'est étoffé avec le recrutement d'une Responsable du Recrutement et du Développement RH et d'une Chargée de développement RH.

Dans chaque pays du groupe, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier pendant la période d'intégration. A son arrivée, un livret d'accueil est distribué à chaque collaborateur. Ce fascicule regroupe les informations clés concernant la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.). En France, une fois

recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module e-learning « 120 minutes pour comprendre l'immobilier », un programme de parrainage appelé Buddy Program, une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, et un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel sont régulièrement organisées. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du groupe.

La politique de marque employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également à l'échelle européenne via l'animation des trois promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la marque employeur de Covivio, ils représentent le groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux mais aussi dans les forums organisés par les Ecoles. Une 4ème vague d'ambassadeurs sera constituée au niveau européen en 2023. Toutes promotions confondues, 73 ambassadeurs participent donc au rayonnement de Covivio en interne et en externe en Europe, via la participation aux forums écoles ou aux afterworks organisés avec des étudiants. Ils jouent également un rôle actif sur les réseaux sociaux et partagent les posts de Covivio et les offres d'emploi disponibles au sein du Groupe. Pour ce faire, ils sont formés régulièrement à l'usage des réseaux sociaux et disposent d'une plateforme de ressources dédiée (groupe Teams et booklet ambassadeurs).

3.5.1.1.2 Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du turn-over

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio confirme sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (plus d'un quart des recrutements en CDI à l'échelle du groupe et 65,7% en France) et en apprentissage. En France, la présence de Covivio sur des forums étudiants a repris un rythme de croisière après avoir été limitée en 2021 par l'impact de la pandémie de la Covid-19. Ainsi, Covivio a participé, en France, à 4 forums physiques (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC) et a poursuivi son partenariat spécifique avec l'ESTP, permettant au groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (sponsoring du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenaires.

En Italie, Covivio a participé aux forums organisés par Politecnico et l'Università Bocconi. En Allemagne, Covivio a développé des partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam / Cottbus), IU (University in Essen) et était présent lors du forum organisé par Beuth University (Berlin). Une présence accrue sur les réseaux sociaux estudiantins a été réalisée en 2022 et Covivio est désormais présent sur la plateforme Uni-Now, une application déployée au sein des universités allemandes.

Les équipes RH des trois pays ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur. En Allemagne, des étudiants ont visité le site d'Alexanderplatz et en France, Christophe Kullmann a convié la promotion Master Management Immobilier (MMI) de l'ESSEC, dont il est le parrain, à un afterwork

afin d'échanger sur Covivio et plus généralement sur les défis du secteur immobilier. Enfin, un moment convivial a été organisé dans les locaux parisiens avec les élèves de l'option développement de l'ESTP.

Le Graduate Program européen lancé en 2020 s'est poursuivi en 2022 avec le recrutement d'une collaboratrice. Les jeunes intégrés en Graduate Program bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de trois rotations, dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne. A l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 16,5% des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 33 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du groupe. Aux 33 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2022 se sont ajoutés, au fil de l'année, 16 stagiaires sous convention en France, ainsi que 86 étudiants en Allemagne (22 étudiants de plus par rapport à 2021), en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). En France, 17 embauches en alternance ont été réalisées (19 en 2021) et 3 collaborateurs en alternance ou en stage ont été recrutés en CDI. En Allemagne, 9 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2022 ont été embauchés en CDI.

Tous ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Par ailleurs, celle-ci veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a bénéficié en 2022 de la labellisation « Happy trainees » délivrée par l'organisme Choose my company, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis présents en 2021. Avec un taux de recommandation de 94,1% et une note globale de 4,4/5 (4,3/5 en 2021), Covivio a obtenu pour la quatrième année consécutive la labellisation.

Le turnover des départs CDI atteint les 12,1% au niveau du groupe fin 2022 (en augmentation de 3 points par rapport à 2021). Cette augmentation du turn-over n'est pas un phénomène propre à Covivio et s'observe de manière plus globale sur le marché de l'emploi. Selon la DARES, en France fin 2021 et début 2022, le nombre de démissions a explosé pour atteindre un chiffre historiquement haut. Le Ministère du Travail recense 520 000 démissions par trimestre dont 470 000 démissions de salariés en CDI⁽¹⁾. Phénomène observable aux Etats-Unis, le risque d'une « Grande démission » s'est désormais propagé en France et en Europe. Le niveau élevé des démissions s'accompagne de tensions sur le marché de l'emploi dans un contexte de forte demande de travail et d'offre limitée.

Le turnover des départs CDI en France s'élève à 11,4%. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 5,7%. En Italie, le turnover s'établit à 6,1%. En Allemagne, cet indicateur est également en hausse et s'élève à 13,4%. Le risque de rétention, fort dans le secteur immobilier, et clairement identifié dans la cartographie des risques RSE, a été adressé via le renforcement d'une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. infra la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération (3.5.1.3.2.) et de qualité de vie au travail (3.5.1.4.). En 2021, deux sessions dédiées aux thématiques rétention/attractivité ont été organisées avec le Comité Exécutif, afin de répondre à cette problématique grandissante qui s'inscrit désormais dans la dynamique des objectifs 2020-2025.

(1) Source : dares.travail-emploi.gouv.fr

3.5.1.2 Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, l'anglais est un axe prioritaire au sein du plan de formation à l'échelle du groupe. Le développement des soft skills en complément des formations métiers s'ancre un peu plus chaque année dans la stratégie de développement des compétences à l'échelle européenne.

Top 3 des typologies de formation dispensées en Europe

- 1) Langues (18,9% des heures de formation)
- 2) Formations métier (18,6%)
- 3) Efficacité professionnelle (17,9%)

3.5.1.2.1 Une politique de formation en appui de la stratégie

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

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

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne. En 2022, la masse salariale consacrée à la formation atteint 3,6% contre 1,8% en 2021. Un effort particulier a été réalisé en Allemagne afin d'enrichir les formations proposées aux collaborateurs.

3,6% de la masse salariale du groupe ont été consacrés à la formation en Europe en 2022.

Cet investissement a un impact direct sur le taux de formation des collaborateurs qui passe de 54% en 2021 à 73% en 2022, dépassant ainsi largement les objectifs de Covivio en matière de formation. En France, 73% des salariés (soit 243 collaborateurs) ont reçu une formation au cours de l'année 2022, en ligne avec l'objectif de 70% fixé en 2020. Le temps de formation moyen à l'échelle européenne est de 22h (21h pour la France, 28h pour l'Italie et 21h pour l'Allemagne).

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

A l'échelle du groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Climate, Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques.

Les formations métiers et les formations permettant aux collaborateurs de développer leurs compétences comportementales et leur leadership ont été mises à l'honneur cette année. En France et en Italie, est mis à disposition des collaborateurs un programme de coaching individuel en partenariat avec Coachhub. En France, comme chaque année, des ateliers Process Communication® ont été organisés et ont réuni cette année 6 collaborateurs et 1 manager.

Un coaching digitalisé accessible à tous

Covivio participe à la démocratisation du coaching et propose à tous les collaborateurs français et italiens qui le souhaitent un coaching à distance avec son partenaire Coachhub. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant une période de 3 ou 6 mois par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son coach sur la plateforme Coachhub et débiter son coaching. Les échanges, strictement confidentiels, aboutissent à la construction de plans d'actions à la fin de chaque séance et des fiches-outils sont également mises à disposition. A la fin du parcours, un entretien avec le HRBP (Human Resources Business Partner) et le manager N+1 permet de faire le bilan du coaching. Coachhuba ainsi accompagné 7 collaborateurs français et 1 collaborateur italien en 2022. Un coaching collectif regroupant 4 membres du Codir français a également été organisé sur la thématique du management hybride (présentiel/distanciel).

En Allemagne, à la suite des résultats du baromètre réalisé en 2021, des ateliers centrés sur la communication et la gestion du conflit ont été déployés. Ces ateliers se sont décomposés en trois modules et ont réuni près de 100 collaborateurs. Par ailleurs, un grand programme de développement du leadership a été déployé auprès des équipes managériales afin de former 80 collaborateurs pour un total de 605h (151 heures déjà effectuées en 2022 et 454 heures prévues pour 2023).

LMS 365 : la mise en place d'une plateforme d'apprentissage au service du développement des compétences

En Allemagne, l'année 2022 a été marquée par le déploiement de LMS 365. Développée dans Microsoft 365 et Microsoft Teams, cette plateforme alimentée par la DRH allemande propose de la formation en ligne (modules e-learning et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Tous les collaborateurs allemands ont accès à cette solution. En 2022, les collaborateurs ont bénéficié de 24 modules de formation sur des thématiques très diverses (gestion des priorités, gestion de projet, protection des données, etc.) et 148 sessions en direct ont été organisées. LMS 365 permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 265 ou encore SAP).

Des formations métiers ont été dispensées dans les trois pays. Elles visaient en particulier à approfondir l'expertise des équipes en immobilier (fondamentaux économiques et financiers de marchés immobiliers, performance de l'immobilier hôtelier, construction et réhabilitation d'opérations immobilières), en finance (actualité comptable et fiscale, financement des actifs immobiliers), et en maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, ou encore Office 365). En France, les équipes de Covivio Hotels ont bénéficié d'une formation spécifique dédiée à l'immobilier hôtelier.

Les formations liées aux évolutions réglementaires en matière d'environnement se sont développées en 2022 et se poursuivront en 2023 dans le cadre du projet C4C (Covivio For Climate) (2.5.2.3.).

Dans une logique de rétention des talents et de développement de l'employabilité, Covivio propose des formations certifiantes à ses collaborateurs. En France, un catalogue recensant toutes les formations disponibles est actualisé chaque année. En 2022, deux collaboratrices ont pu bénéficier d'un accompagnement spécifique afin de continuer à travailler tout en réalisant des formations nécessitant un investissement important (une collaboratrice a suivi une formation dispensée par l'EM Lyon afin de devenir administratrice et une autre collaboratrice a pu suivre des cours niveau master droit social à l'Université Paris Panthéon Assas). En Italie, certains collaborateurs ont bénéficié de jours de formation au sein de grandes universités (Bocconi, PoliMi, Luiss).

Dans le respect de la loi Hoguet obligeant certains professionnels de l'immobilier à se former, les titulaires des cartes professionnelles soumis à l'obligation de formation réalisent 42 heures de formation sur 3 ans. En France 30 personnes sont concernées par cette obligation.

En France, les contributions sociales de Covivio en matière de formation professionnelle et d'apprentissage s'élèvent à 274 533 euros.

3.5.1.2.2 Une gestion des carrières intégrée et dynamique

En cohérence avec la cartographie des risques et dans la lignée du séminaire européen organisé en 2021 ayant donné naissance à un plan d'action RH en faveur de l'attractivité et le développement des talents, la politique RH a mis l'accent sur un accompagnement de carrière personnalisé auprès des collaborateurs du groupe.

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de Covivio s'incarne en France dans les People Reviews, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs de la société et du marché de l'emploi associé. En 2021, une People Review DSI au niveau européen et une People Review dédiée aux Jeunes Talents de 30 ans et moins avaient été organisées. En 2022, ce dispositif a été renouvelé visant cette fois la population des 31-36 ans. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du manager direct et du membre du Comité de Direction de rattachement. En Allemagne, une Talent Review de 34 collaborateurs, animée par la DRH Allemagne et en présence des directeurs de département, a permis d'identifier les axes de développement et les actions à mettre en place afin d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur gestion de carrière.

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié.

Au niveau européen, plus de 80% des collaborateurs ont réalisé un entretien annuel de performance.

En France, près de 99% des salariés français présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

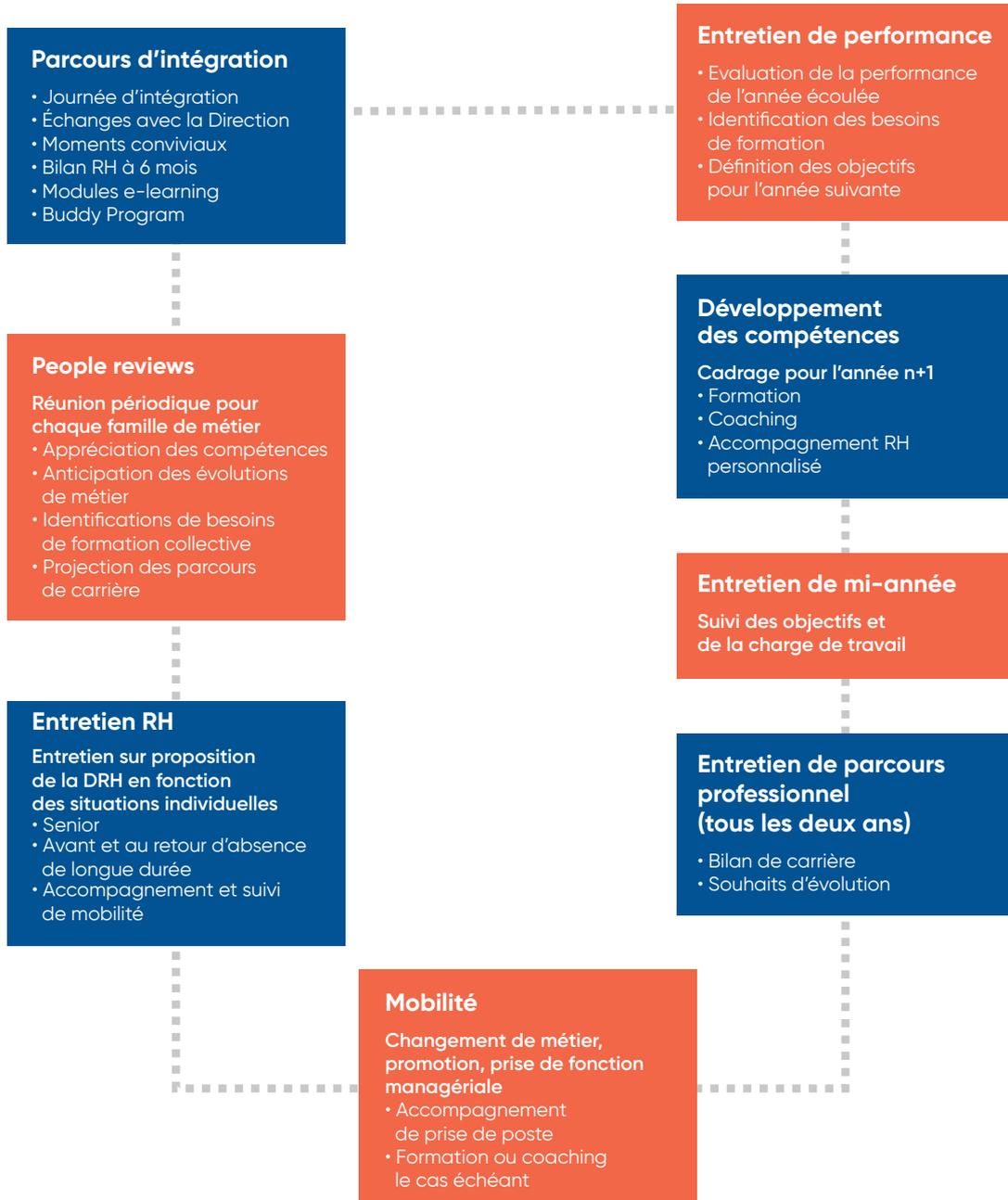
En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences, et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution, et concernent désormais la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2022, 94% des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (69,6% en 2022 versus 67% en 2021). A l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins ou les souhaits de formation de chacun. En 2023, sous validation des instances du personnel allemand, un questionnaire sera proposé aux collaborateurs volontaires afin de structurer les entretiens de performance réalisés avec leur manager.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du groupe. En 2022, 31 mobilités ont eu lieu au sein du groupe : 9 en France, 1 en Italie et 19 en Allemagne.

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

LES MOMENTS ET DISPOSITIFS CLÉS DE LA GESTION DE CARRIÈRE



3.5.1.3 Retenir les talents

3.5.1.3.1 Favoriser l'équilibre vie personnelle / vie professionnelle

Depuis 2020 et la crise sanitaire, l'intégration du télétravail à long terme dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Chez Covivio, le télétravail était pratiqué en France depuis 2017 à raison d'une journée par semaine, et un nouvel accord signé en 2021 en a étendu la pratique à deux jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler deux jours par semaine, positionnés librement par le collaborateur, avec un délai de prévenance de deux jours ouvrés, depuis le lieu de son choix pourvu qu'il se trouve sur le territoire de l'Union Européenne. Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de six mois d'ancienneté. En 2022, 71% de collaborateurs éligibles ont signé un avenant leur permettant d'effectuer du télétravail.

En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine, hors télétravail exceptionnel mis en place pour répondre aux enjeux sanitaires.

En Allemagne, ce dispositif existe déjà, et est utilisé dans le cadre de la facilitation de l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle ; les collaborateurs y sont éligibles au cas par cas en commun accord avec leur manager. En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 euros) est accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.). Un casque a été distribué à chaque salarié début 2021 afin d'apporter plus de confort dans la pratique du télétravail au quotidien.

Les entretiens de suivi de la charge de travail

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

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

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail, signé en 2014 et reconduit en 2018, instaurant de nombreux outils en France :

- une commission ad hoc, composée des élus de la CSSCT, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie 4 fois en 2022) ;

- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés ;
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

Un nouvel accord QVT sera signé en 2023 et prendra notamment en compte la thématique du droit à la déconnexion.

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

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

En Italie, les salariés bénéficient d'un remboursement d'une partie des frais engagés pour la garde d'enfant et engendrés dans le cadre de leur scolarité. Par ailleurs, les horaires de travail offrent une certaine flexibilité (arrivée entre 8h30 et 10h et départ entre 17h30 et 19h) afin de permettre aux collaborateurs d'organiser leur vie personnelle et familiale. La DRH italienne accompagne les salariés dans leurs démarches administratives liées à la prise d'un congé maternité ou à une absence pour maladie.

En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété avant l'accouchement d'un congé pathologique de 14 jours. Covivio maintient le salaire des femmes à 100% pendant toute la durée de leur congé maternité. Depuis juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours et Covivio maintient à 100% le salaire des hommes concernés pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux 3 ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100% des parents faisant ce choix retrouvent leur poste au sein de Covivio au terme de leur congé parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées. En Allemagne, un dispositif nommé BUK⁽¹⁾ permet de concilier vie familiale et vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs dans leurs recherches de solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

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

(1) Betriebliche unterstützte Kinderbetreuung.

3.5.1.3.2 Rémunérer les performances et faire face à l'inflation

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

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du groupe. En France, tous les collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 83% des effectifs en 2022.

En Allemagne, un modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, rejoignant ainsi la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2022, 72,8% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2022, 99% de l'effectif

étaient couverts par l'un de ces deux accords collectifs (seuls sept managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

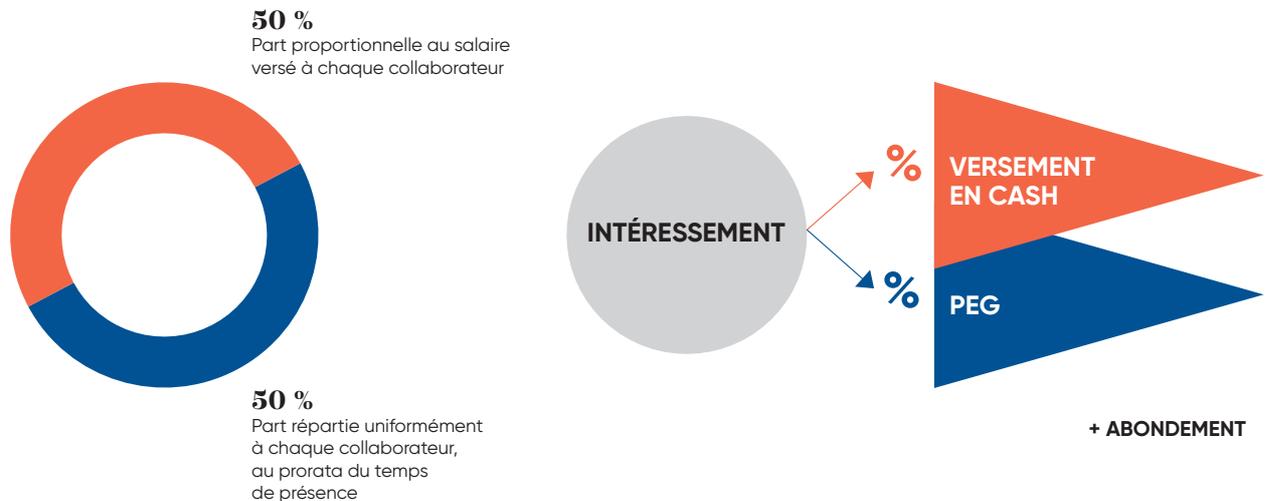
Un dispositif d'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant aux entreprises d'intéresser les salariés aux résultats de l'entreprise, régi par accord collectif négocié et signé avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (équivalant à 9% en moyenne de la rémunération annuelle) dans un Plan d'épargne entreprise, en numéraire ou en titres Covivio, et bénéficier d'un abondement de l'entreprise.

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2021, un intéressement moyen représentant 9,27% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2022. 90% de ces bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe, et 83% ont opté pour un placement en titres Covivio. Ce placement donne lieu à un abondement supplémentaire de la part du groupe afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2022, au niveau européen, 51,2% (vs 50,6% en 2021) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

Répartition de l'intéressement



Dans les trois pays, des mesures pour lutter contre l'inflation ont été mises en place. En France, une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros a été versée à tous les collaborateurs éligibles en novembre 2022. La loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a ouvert la possibilité pour tous les salariés de débloquer de manière anticipée et exceptionnelle les sommes issues de l'intéressement et de la participation et placée dans le Plan d'épargne salariale, dans la limite de 10 000 euros. Dans le cas d'un placement en actions, la signature d'un accord collectif était nécessaire. Covivio s'est donc doté d'un accord afin que ses salariés français puissent bénéficier de cette mesure. En Allemagne, afin de soutenir les salariés face à l'inflation, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour les collaborateurs travaillant à temps plein sera versée en 2023 (une partie de ce

montant sera versée mensuellement). En Italie, une prime de 2 000 euros a été versée sous forme de bons ou via des notes de frais.

En Italie, depuis décembre 2022, les salariés bénéficient de réductions sur les dépenses liées à la garde d'enfant, aux frais scolaires, au transport et disposent de bons d'achat pour les activités culturelles (cinéma, concerts, musées etc.).

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. En France, les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français signent leur courrier d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique. Le Bilan annuel de rémunération de chaque salarié est désormais informatisé et l'Allemagne a dématérialisé en 2022 l'intégralité des dossiers du personnel.

3.5.1.4 Santé et sécurité : une année marquée par la préservation de la santé psychologique et physique des collaborateurs à la sortie de la crise sanitaire

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

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

En Italie, les espaces de travail à Rome et Milan ont été rénovés en 2022 afin d'améliorer le confort des collaborateurs. Les salles de réunion ont été agrandies et des cabines téléphoniques ont été installées, permettant ainsi à chacun de s'isoler lors des réunions.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 5,3% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST). En 2022, 42 collaborateurs ont reçu une formation de Sauveteur Secouriste portant à 46 le nombre de titulaires du certificat SST. La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise

en œuvre d'habilitations H0-B0⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. Le Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels (DUERP) a été revu en 2022 avec les élus du CSE, pour mieux intégrer les risques liés au télétravail, comme l'isolement ou les pathologies liées au travail sur écran. Pour favoriser une meilleure installation des collaborateurs en télétravail, Covivio finance l'équipement du domicile (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 100 euros. En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le groupe des "secouristes" déjà formés.

Plus généralement, la CSSCT⁽²⁾ en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informés de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Aucun accident du travail n'a été enregistré en France et en Italie en 2022. En Allemagne, le taux est très faible et se situe à 1,5%. A l'échelle du groupe, le taux d'accident du travail est de 0,9%. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,1% en France, 5,2% en Allemagne, et 2,5% en Italie, soit 4% au niveau du groupe.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (90% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. En Italie, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine. En Allemagne, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine.

Une année placée sous le signe la qualité de vie au travail

En France, en réponse aux résultats du baromètre réalisé en 2021, des sessions de formations pour lutter contre les RPS (risques psycho-sociaux) ont été déployées auprès de 76 collaborateurs et de 19 managers. Au total, ces formations représentent près de 400 heures. Un nouveau programme a été déployé en 2022 et 2023 avec l'ajout d'un module centré sur le droit à la déconnexion et la diffusion d'un webinar sur la gestion du stress, incluant un exercice de cohérence cardiaque. Covivio s'engage ainsi une nouvelle fois en faveur de la santé des collaborateurs. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Les échanges avec des professionnels des RPS permettent aux salariés de prendre conscience de l'impact de leurs propres croyances, comportements et émotions sur eux-mêmes et sur les autres. Au total, plus de la moitié des collaborateurs ont été formés aux RPS. L'autre moitié sera formée en 2023.

En Allemagne, des formations liées au stress et à la résilience sont proposées aux salariés depuis 2021 et se poursuivront jusqu'en 2023. Chaque manager est impliqué dans le déploiement de la formation auprès de son équipe. La gestion du temps est également une thématique abordée lors de ces formations.

Le digital permet également de mettre à disposition des collaborateurs des outils afin de prévenir les risques psycho-sociaux et privilégier les pauses bien-être. L'application MyMentalEnergy Pro, en service depuis 2018, propose des vidéos et conseils pour mieux gérer son stress. En 2022, deux conférences ont été organisées sur les thématiques du bien-être mental en travail hybride et sur la prévention à l'hyper-connexion.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concerné(s), piloté par le Directeur des Ressources

Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre avec succès quelques situations de conflits.

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

(2) CSSCT : Commission santé, sécurité et conditions de travail

Par ailleurs, en France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs inclut désormais de nouveaux services tels que le transport en ambulance. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50% par Covivio.

Créer du lien social en présentiel et en distanciel

En 2022, quatre Covivio Talk ont été organisés, permettant à la Direction de partager les résultats et ambitions du groupe avec l'ensemble des collaborateurs, en plus de la newsletter européenne bimensuelle diffusée à tous les collaborateurs du groupe.

En France, des Covivio Meeting donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers (nouvelles certifications, économie circulaire, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) font maintenant partie du quotidien en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique Smart Working basée sur la technologie mais maintenant l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

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

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, la langue parlée (capacité à s'exprimer dans une autre langue que le français), l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

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

Égalité Hommes-Femmes

Signataire de la Charte de la Diversité⁽¹⁾ en 2010 et du Pacte Mondial⁽²⁾ en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Treize membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2022. La note de Covivio sur l'Index Egalité Femmes-Hommes mis en place en France en 2021 est en 2022 de 95/100 (contre 91/100 l'an passé). Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie depuis 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective. En Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité entre les hommes et les femmes.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 54,7% de femmes au 31 décembre 2022. L'équilibre homme/femme est presque parfait au sein de la population managériale : 49,3% des managers sont des femmes au 31 décembre 2022, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 50%. En Allemagne, les femmes représentent 47,3% de l'effectif et la part des femmes managers progresse (36,8% en 2022 contre 34,7% en 2021). En Italie, l'effectif est à 51% masculin, et les femmes représentent 50% des managers. Tout comme le Codir français, le Codir italien comprend 50% de femmes. En Allemagne, le Comité de direction est composé à 38% de femmes. A l'échelle du groupe, la part de femmes managers reste stable (43,3% des managers du groupe sont des femmes en 2022 contre 43,9% en 2021, soit seulement 1 collaboratrice manager en moins), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+20 points). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes.

A l'occasion de la journée des droits des femmes, un e-learning a été proposé aux collaborateurs afin de tester leurs connaissances sur l'égalité homme-femme. Ce module de sensibilisation permettait de faire un état des lieux du sujet avec des dates et chiffres clés, de faire un point sur les stéréotypes et idées reçues sur les hommes et les femmes en entreprise et d'ouvrir la porte à l'action individuelle afin de contribuer à une société plus égalitaire et paritaire.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, association professionnelle engagée pour l'égalité homme-femme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

En 2022, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la Loi Travail 2017, et permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde d'enfants en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées (3.5.1.3.1).

(1) Principes de la charte : <https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversite/>

(2) <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>

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

Afin d'accompagner la progression des femmes au sein du groupe, Covivio anime, depuis 2017, le programme Ex-Aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

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

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés à leur rôle. Cette formation a été dispensée par Gloria, partenaire sur les sujets égalité homme-femme. Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. En Allemagne, où le nombre de *mentees* est important, des réunions sont organisées régulièrement dans une logique de récolte de feedback et d'amélioration du programme. En mai 2022, toutes les *mentees* se sont réunies à Berlin afin de faire le point sur le programme. Un module de formation sur l'activation de son réseau a également été proposé en distanciel en novembre 2022.

Handicap

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2022, Covivio emploie en France 1,9%, en Italie 3,9% et en Allemagne 6,1% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées, pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.).

En 2022, Covivio poursuit sa mission handicap

En 2021, Covivio lançait sa première mission handicap. En 2022, d'autres initiatives ont été déployées. Sous la direction de deux référentes handicap, l'objectif de la mission en handicap est de sensibiliser les collaborateurs aux différentes formes de handicap et de favoriser l'emploi direct et indirect de personnes en situation de handicap.

Lors de la SEEPPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), des articles permettant de mettre en lumière différents types de handicap ont été publiés sur la Digital Workplace (intranet). Un travailleur handicapé a participé au DuoDay et a été intégré aux équipes IT le temps d'une journée. Deux ateliers langues des signes regroupant une vingtaine de collaborateurs se sont déroulés à Metz et Paris, en partenariat avec l'École Française de Langue des signes. Un quiz a été lancé avec, à la clé, des paniers gourmands réalisés par des ESAT. Un Covivio Meeting « Handicapé, pas incapable ! Hymne à la joie de l'inclusion » s'est également tenu en présence de Lali Dugelay, conférencière spécialiste du handicap ayant elle-même reçu un diagnostic d'autisme à 43 ans.

Une convention en partenariat avec l'Agefiph sera signée en 2023. Un plan d'action comportant des objectifs ambitieux et chiffrés à horizon 2024 a été approuvé en CSE. Les élus ont d'ailleurs bénéficié en 2022 d'une formation intitulée « Accompagner la politique Handicap – Formation des IRP ».

En Allemagne, dans le cadre de la Fondation, Covivio accompagne le projet «Mädchen? Natürlich! » (Fille ? Naturellement !) promouvant l'égalité homme-femme et la non-discrimination envers les personnes handicapées via l'organisation de colonies de vacances accueillant des jeunes filles en situation de handicap afin de les aider à développer leur confiance en elles.

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

Seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55ème anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2022, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 53% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2022, soit 13% de l'effectif senior. Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Epargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permet d'anticiper leur départ en retraite. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique.

3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (3.5.1), les sujets traités en 3.5.2. et 3.5.3 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

3.5.2.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2022 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). Les délégués du personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions que sur autorisation de l'Etat. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. En 2022, 4 élus ont participé à une formation dédiée aux membres de CSE de plus de 50 salariés, et 7 élus ont bénéficié d'une formation dédiée aux missions santé-sécurité.

Le Comité Social et Economique (CSE) en France

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

En France, en 2022, lors des huit réunions du Comité Social et Economique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés lors de réunions ordinaires et extraordinaires sur la politique sociale du groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment) et environnementaux.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2022, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution collective d'actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par ailleurs décidé en 2022 que le 2 janvier ne serait pas travaillé. En février 2022, il avait également été décidé du versement d'une prime de pouvoir d'achat. En sus, une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros a été versée à tous les collaborateurs éligibles en novembre 2022 (voir 3.5.1.3.2.)

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2022, trois accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord concernant l'implémentation du nouvel outil de formation LMS 365, un accord passant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine pour une période donnée, et un accord pour la mise en place d'un nouvel outil de gestion des candidatures.

En Italie, six réunions avec les représentants du personnel ont été organisées en 2022, en fonction des changements de politique de gestion de la crise sanitaire. Comme chaque année, participent à ces réunions la médecine du travail et le service de prévention et de protection mandaté par l'Etat.

3.5.2.2 Être exemplaire dans l'exercice des valeurs RSE

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

3.5.2.2.1 « Covivio 4 Climate »

Pour aller plus loin et impliquer les collaborateurs dans une démarche de développement durable, le Groupe a lancé un nouveau projet transverse en 2022 : Covivio 4 Climate (C4C).

Un bilan carbone européen

La première étape de ce projet consiste en la réalisation d'un bilan carbone complet sur toutes nos émissions de gaz à effet de serre du scope corporate. Cela fait suite aux précédents bilans carbone menés sur ce périmètre sur la méthode Bilan Carbone de l'ADEME. Pour cette nouvelle version, la méthode GHG Protocol a été retenue et le bilan a été élargi aux achats et aux services informatiques. Pour ce faire, de nombreux services ont été mobilisés et un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Au-delà des questions relatives à leurs déplacements domicile-travail, le questionnaire intégrait également une section éco-gestes au bureau et un espace de commentaires libres. Plus de trois quarts des collaborateurs ont répondu, montrant l'intérêt fort pour ces sujets.

Avec **5 750 teqCO₂ émises**, chaque collaborateur de Covivio émet en moyenne **5,5 tonnes par an**.

Les achats de biens et services représentent plus de 50% des émissions globales. L'achat de prestations de services représente la catégorie la plus importante, suivi par les services cloud (email et stockage) et la restauration. Les déplacements domicile-travail représentent 21% des émissions totales avec de fortes disparités au sein du Groupe selon la localisation des sièges dans les trois pays. Enfin, la consommation énergétique des sièges sociaux est responsable de 14% des émissions totales du scope corporate.

Une feuille de route corporate coconstruite avec les collaborateurs du Groupe

À travers différentes étapes de sensibilisation et la constitution d'une équipe européenne d'ambassadeurs climat, une feuille de route va être élaborée en 2023 afin de se fixer de nouveaux objectifs sur le périmètre opérationnel du Groupe.

Cette étape de sensibilisation a débuté avec des ateliers Fresque du Climat d'une part pour l'ensemble des membres des trois Comités de Direction pays et d'autre part pour l'équipe d'ambassadeurs constituée pour chaque pays de représentants des trois grandes familles de métier (Corporate, Immobilier, Finance).

Au-delà des ateliers, des communications sous différents formats sont mises en place afin d'informer les collaborateurs du Groupe des avancées du projet et se concentrer sur certains aspects de l'impact carbone comme les déchets ou les déplacements.

Pour leurs déplacements domicile-travail et professionnels, les collaborateurs français sont sensibilisés et incités à recourir aux transports en commun, via par exemple la prise en charge de 80% de l'abonnement au passe navigo pour les collaborateurs de région parisienne. Les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion et ceux de plus de 250 km ne peuvent être effectués en voiture. Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

3.5.2.2 Des locaux exemplaires

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

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

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

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

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

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE pour l'immeuble Le Divo à Metz, BREEAM In-Use pour l'immeuble du 30 avenue Kléber à Paris et BRaVe BB pour Milan Cornaggia
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...
- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau ; bouteilles en verre des petits déjeuner consignées.
- distribution de gourdes en plastique recyclé
- 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement) et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales. ePresse mise en place via QRCode dans les espaces communs.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation au tri sélectif et au gâchis alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

3.5.2.2.3 Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions et a été renforcé en 2022 par le projet C4C mentionné plus haut. Parmi ces actions, les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, via divers sujets liés aux métiers de Covivio. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets portant sur la RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou sur l'innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts nouveaux ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...). Depuis 2020, ces Covivio Meetings ont eu lieu essentiellement en visioconférence.

La semaine du développement durable 2022 s'est déroulée sous forme de challenge intra-entreprise européen sur les éco-gestes, sur le même modèle que le challenge QVT de juin 2022.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment lors de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée.

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de jouets organisée sur les sites parisiens avec l'association Rejoué, qui emploie des travailleurs en insertion. 40 kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2021 (24 kg fin 2020) à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la quatrième année consécutive ;
- collecte alimentaire à Paris au profit des Restos du Cœur ;
- collecte de peluches et de pièces jaunes ;
- Plantation de 924 arbres avec Reforest'Action pour le premier anniversaire de Covivio en juin 2019 (924, comme le nombre de collaborateurs au sein du Groupe au moment de cette action soit, selon cet organisme, 534 996 km en voiture compensés) ; des arbres ont également été plantés à l'occasion du challenge QVT de Juin 2021 (3.4.1.3.3) ;
- Actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets. En 2021/2022, une semaine a été dédiée au handicap à l'occasion de la SEEPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), et un challenge Eco-gestes se tiendra dans ce même cadre en mars 2022 ;
- Une cyber clean Up Week a été organisée fin 2021, sous la forme d'un challenge européen de nettoyage des boîtes mails à l'appui d'une action de sensibilisation aux enjeux liés au digital ;
- Partenariat avec Bilum, entreprise qui donne une seconde vie aux matières, dans le cadre de la récupération de bâches

publicitaires du projet Silex² 140 trouses ont ainsi été confectionnées en 2019 ;

- Animations dans l'espace Wellio de Marseille : Mise en avant d'organisations ou de start-up locales au travers d'afterwork telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc ;
- En Italie, participation à la campagne internationale Clean Up The World en septembre 2019, et au nettoyage des quartiers d'implantation de Covivio, ou autour d'écoles (2 à Milan et 2 à Rome) ;
- Différentes actions de sensibilisation via la newsletter hebdomadaire des Welcome Managers autour de l'écologie (semaine du recyclage, Journée de la Terre, journée sans paille, etc.) ;

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

3.5.2.2.4 Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement des équipes de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, OneNote etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

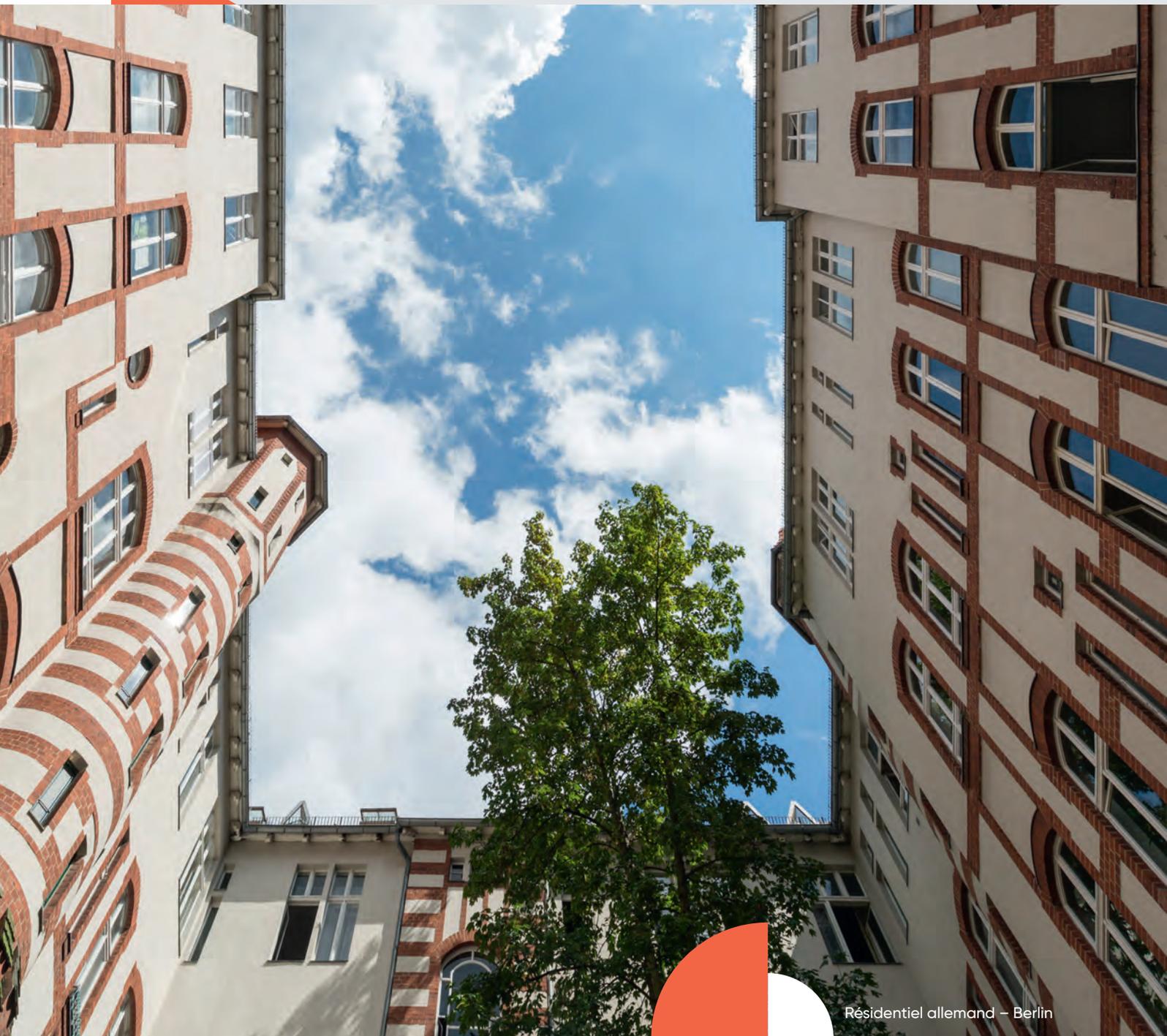
En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine (baisse du nombre d'impressions de 22% en 6 ans).

Des partenariats ont également été entrepris avec des structures spécialisées pour permettre la réutilisation ou le recyclage des équipements IT de Covivio.

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (3.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (3.6.3.1).

La Direction des Systèmes d'Information met également en place, début 2021, un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs de repérer ce genre d'attaques et, in fine, de les éviter.





Résidentiel allemand – Berlin

Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

| | |
|---|-----|
| Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2022) | 116 |
| 3.6.1 Implication dans les enjeux ESG | 117 |
| 3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio | 124 |
| 3.6.3 Protection des données <i>corporate</i> / <i>smart building</i> | 127 |

3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, est un investisseur et opérateur de référence sur les marchés des bureaux en France, en Allemagne et en Italie, de l'hôtellerie à travers l'Europe, ou encore du résidentiel en Allemagne. La gouvernance de Covivio est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux de son business model multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des

risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée. La gouvernance de Covivio est présentée synthétiquement dans les schémas ci-après.

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2022)



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



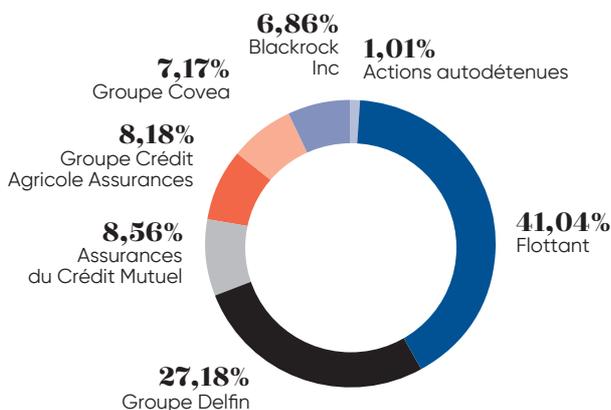
FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION



PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING



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



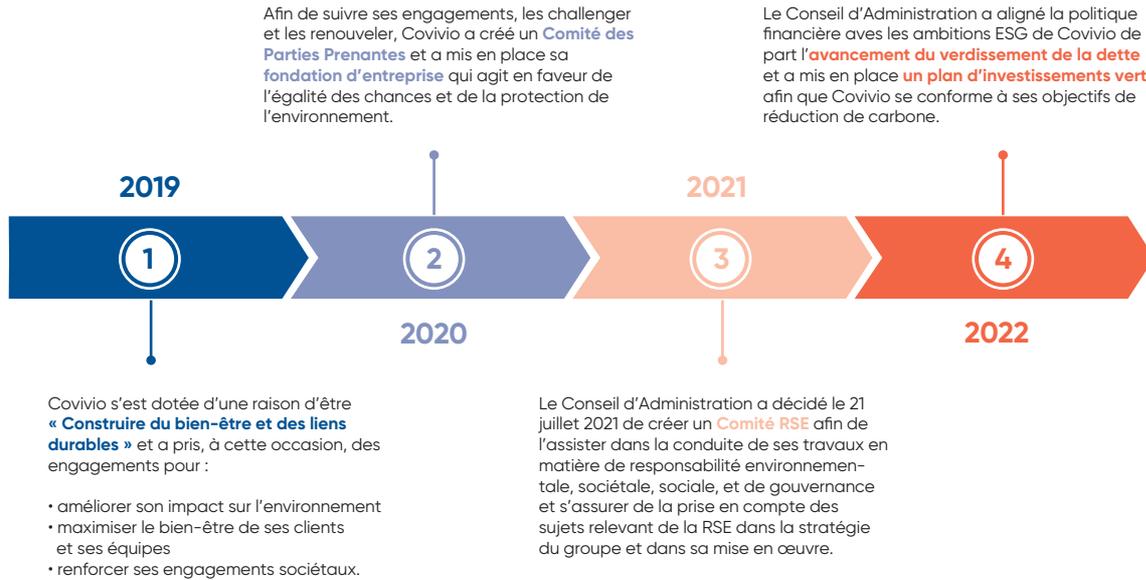
Ce chapitre 3.6 décrit l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi que les principales exigences qu'elle s'impose, en particulier l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance mais sortant du champ de la RSE sont détaillés au chapitre 1 du présent document.

3.6.1 Implication dans les enjeux ESG

La RSE revêt une dimension stratégique pour le modèle d'affaires et le développement d'He Covivio, les instances de gouvernance de Covivio s'attachent ainsi à promouvoir la création de valeur par l'entreprise en prenant en considération les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

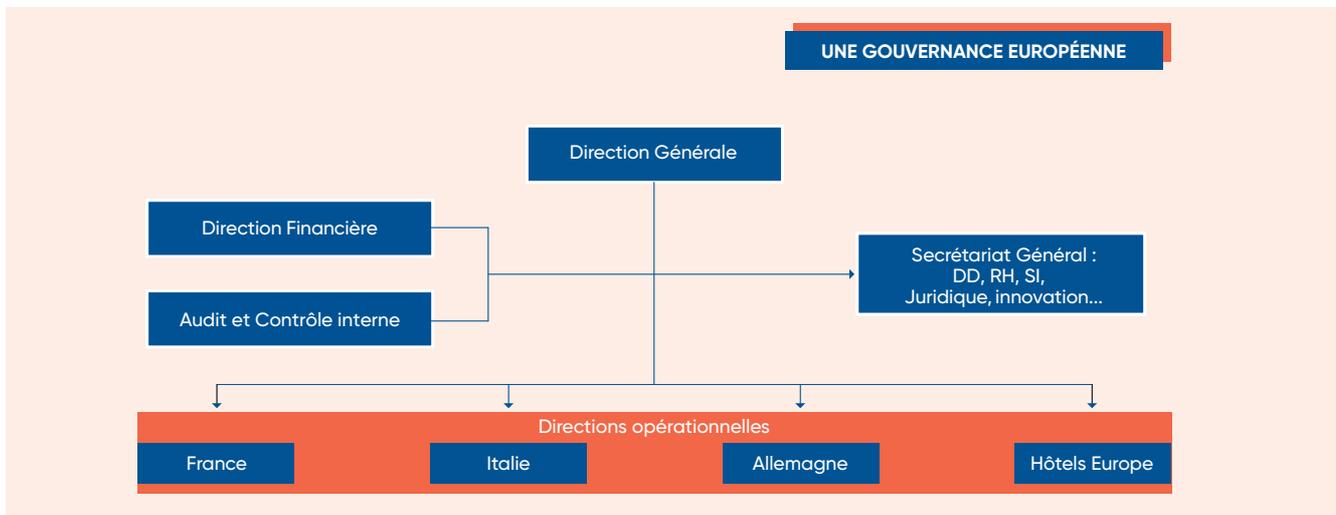
Des évolutions significatives ont été menées par le Conseil d'Administration au cours des dernières années, permettant à la démarche RSE de Covivio de se développer et se renforcer.

Évolution de la gouvernance RSE du Groupe



La politique RSE de Covivio, inscrite sur le long terme, a été renforcée en 2019 avec l'expression de la Raison d'Être du Groupe. Elle a vocation à couvrir l'ensemble de ses activités en Europe, ainsi que toutes les strates de l'entreprise. La direction exécutive, qui revêt une dimension européenne, veille en conséquence à ce que les différentes fonctions et directions opérationnelles du groupe prennent en compte les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration.

Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de s'appuyer sur une gouvernance efficace et stable, adaptée à la stratégie de l'entreprise. A partir de cette cartographie des risques RSE et de la définition des enjeux présentant le plus haut niveau de matérialité, la politique RSE est déclinée en différents objectifs structurés autour de 4 axes, dont la gouvernance qui vise les plus hauts niveaux de transparence, d'ouverture et d'éthique.

3.6.1.1 Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en décembre 2022, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE), sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI – ex-FSIF / Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation et l'indépendance du Conseil, tout en confortant ses compétences, notamment immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 5.3.2.1.3. du chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses clients, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand prix de la Compliance 2020 » décerné par l'AGEFI.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration s'attache régulièrement à adapter son règlement intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a fixé au sein de son règlement intérieur les conditions d'application des obligations de discrétion et de confidentialité auxquelles le représentant permanent d'une personne morale Administrateur est tenu dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.

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

3.6.1.2.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration, qui approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre, accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition, qui répond à des exigences d'indépendance, de diversité et d'assiduité, réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une grande ouverture internationale que le Conseil a enrichi en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice indépendante. Daniela Schwarzer, de nationalité allemande, participe, compte tenu de son expérience et notamment de sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand et de ses compétences en matière de RSE. Alix d'Ocagne, Présidente de la Fondation Covivio est également Présidente du Comité RSE de Covivio ; ses engagements sociétaux et son expérience contribuent également à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence au sein du Conseil d'Administration.

Les compétences du Conseil d'Administration en matière de climat et de biodiversité sont également assurées notamment par la participation de Patricia Savin qui dispose d'une solide expérience professionnelle en la matière en tant qu'avocate spécialiste de l'environnement et Présidente de l'association Orée. 71% des Administrateurs disposent d'une compétence ou d'une expertise en matière d'environnement et de RSE (5.3.2.1.3).

Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, successivement à Berlin, Milan, Londres puis Bordeaux, ont par ailleurs permis aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains marchés et de traiter des sujets long-terme à l'instar de la stratégie climat du Groupe.

Il est rappelé que, pour des raisons de seuil d'effectif, le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés ou représentant les salariés actionnaires. Cette absence de représentation tient au fait que le nombre de salariés de la société et de ses filiales est inférieur aux seuils fixés par les dispositions légales et que l'actionnariat salarié est inférieur au seuil légal. Toutefois, deux membres représentant le Comité Social et Economique assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 20 avril 2023 des résolutions relatives aux renouvellements des mandats d'Administrateurs de Jean-Luc Biamonti et des sociétés Delfin S.à.r.l. et Covéa Coopération, respectivement représentées au Conseil par Giovanni Giallombardo et Olivier Le Borgne, ainsi que des mandats d'Administrateurs indépendants de Christian Delaire et Olivier Piani :

- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique ;
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait de 50% (Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie). Jean-Luc Biamonti ayant été nommé Administrateur de Covivio par l'Assemblée générale du 31 janvier 2011, il a atteint le seuil de 12 ans d'ancienneté de mandat le 31 janvier 2023, lui faisant perdre sa qualité d'Administrateur indépendant au Conseil, au sens de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef. Jean-Luc Biamonti a été nommé Président du Conseil d'Administration, en considération de sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle. Il a succédé à Jean Laurent amené, pour des raisons de santé, à anticiper la fin de son troisième mandat et à démissionner de ses fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil de Covivio, qu'il occupait depuis presque 12 ans.
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 43% (Stéphanie de Kerdrel, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie).

3.6.1.2.2 Composition et fonctionnement des comités spécialisés du Conseil d'Administration

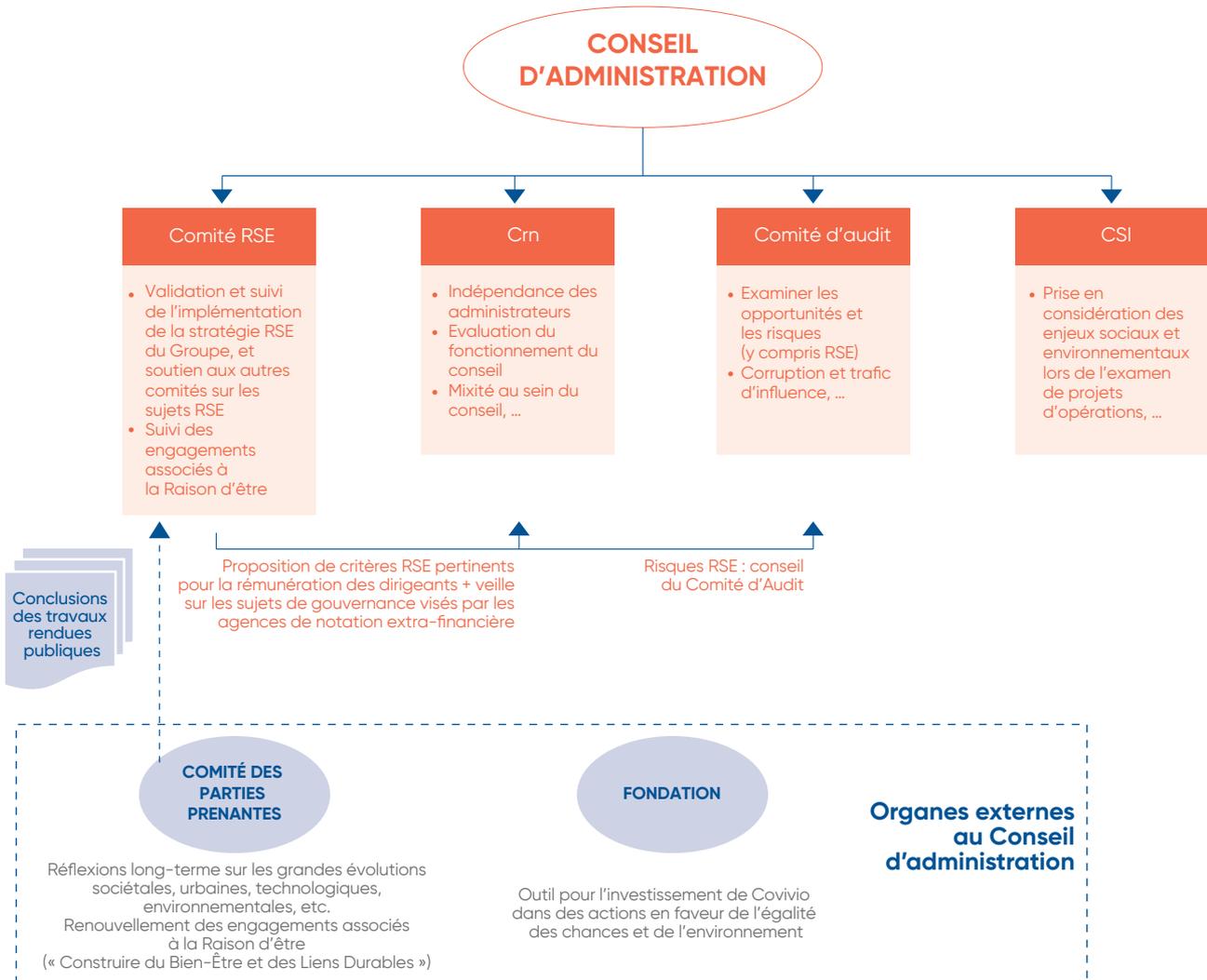
Le Conseil d'Administration s'appuie sur des comités spécialisés, qui complètent ses travaux et lui apportent des avis/recommandations éclairé(e)s.

A la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration qui, sous l'impulsion de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi PACTE, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé, le 21 juillet 2021, de créer un nouveau Comité afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et

de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

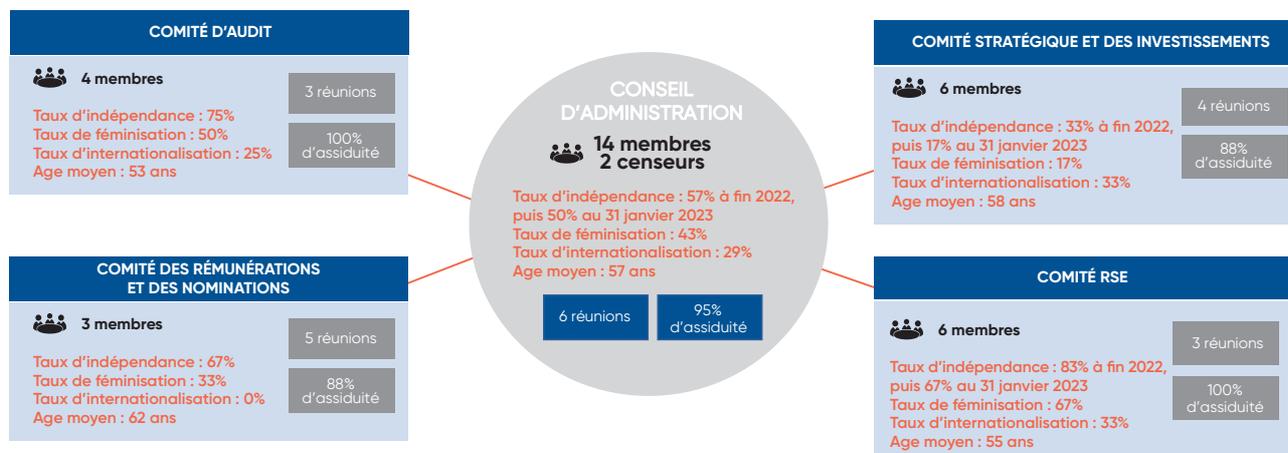
Composé majoritairement de membres indépendants, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du Groupe et suivre son implémentation, en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en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

4 Comités spécialisés pour soutenir l'action du Conseil



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

Activité du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2022



La composition détaillée du Conseil et de ses Comités, ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2022, sont présentés au paragraphe 5.3.2.1. du présent document.

3.6.1.2.3 Un Conseil d'Administration efficient, dont la rémunération favorise l'assiduité de ses membres

- Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Trois évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013, 2016 et 2019, au terme desquelles le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations émises. Fin 2022, la société a procédé à une nouvelle évaluation interne au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif adressé aux Administrateurs et aux Censeurs. Elle a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. Le détail de cette évaluation est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du document d'enregistrement universel. L'année 2023 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle, et mettre en œuvre les pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs.
- L'entreprise veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou

mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.1. du document d'enregistrement universel et s'applique *mutatis mutandis* aux réunions des autres comités institués par le Conseil. Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité. En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

- Au titre de leur activité, les Administrateurs et les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 €, approuvée par l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités. Aux termes de la politique de rémunération des Administrateurs approuvée par l'Assemblée Générale du 21 avril 2022, un supplément de rémunération variable de 2 000 € a été attribué à chaque membre non-résident présent physiquement en séance du Conseil d'Administration et des Comités (non cumulable sur une même journée). La politique de rémunération des Administrateurs qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2023 étend l'attribution, dans les mêmes conditions, d'une allocation supplémentaire de 1 000 € en cas de participation physique des membres résidents aux dites séances.

3.6.1.2.4 Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les notations obtenues auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique RSE de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En 2022, le Conseil d'Administration, s'appuyant sur les travaux du Comité RSE, s'est plus particulièrement intéressé aux actions à mener par Covivio pour atteindre son objectif de réduction de 40% entre 2010 et 2030 de ses émissions de gaz à effet de serre. Des feuilles de route opérationnelles organisant la mise en œuvre des actions de décarbonisation ont ainsi été élaborées par activité, ainsi qu'une évaluation des investissements nécessaires. Durant toute l'année, 3 Conseils d'Administration ont eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2022, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2023.

3.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois à Paris ou dans une des métropoles où la société est présente, à une trentaine de reprises en 2022, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant la politique de rotation des actifs, le suivi des filiales et participations, la politique financière, etc. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils, etc.

A la clôture de l'exercice 2022, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 6.3.1.4. du document d'enregistrement universel, rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » et fonctions corporate de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet

d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des membres du Comité Exécutif, des objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone de Covivio ; la féminisation des équipes ; l'attraction et le développement des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels.

Fin 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- d'augmenter la pondération des critères RSE de 20% à 30% ;
- de retenir le critère de féminisation une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs, chacun comptant pour 15% ;
- de conserver comme autre critère l'avancement du verdissement du patrimoine, pesant pour 15% ;
- de fixer la cible du critère d'engagement pour l'ILT 2022 à +10pts vs benchmark ;
- de fixer la cible du critère de verdissement du patrimoine pour l'ILT 2022 à 100% à horizon 2025.

3.6.1.4 Les Assemblées générales, vecteur de partage de la politique RSE et des actions engagées

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil internet évitant de recourir à des échanges postaux utilisant beaucoup de papier, et leur permet de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée générale.

Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation...), qui contribue à la défense de la valeur de son patrimoine ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique (3.3). Le 20 avril 2023, les actionnaires seront invités à soutenir la stratégie climatique de Covivio et les objectifs qu'elle s'est fixés en la matière à horizon 2030, en délibérant sur une résolution « say on climate ».



3.6.1.4.1 Compte rendu de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Après deux années consécutives de tenues d'Assemblée générale à huis clos du fait de l'épidémie de Covid-19, les actionnaires ont pu échanger en séance sur la stratégie, le développement et les perspectives de la société. L'Assemblée générale a été l'occasion de rendre compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE de Covivio saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financières, et de leur avancement sur l'exercice 2021, avec notamment un focus sur :

- l'ambition de réduire la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030, sur les scopes 1, 2 et 3 (y compris la construction), au moyen du verdissement du patrimoine (91% certifié vert à fin 2021), en privilégiant les rénovations de bâtiments existants (comme le témoigne la réalisation de l'immeuble Silex² à Lyon,

qui a fait l'objet d'une présentation en image aux actionnaires), et en accompagnant les locataires dans la réduction des consommations énergétiques,

- le développement des talents au sein d'une équipe européenne basée principalement en France, en Allemagne et en Italie, représentant 1 028 collaborateurs,
- la volonté de poursuivre la féminisation au sein du Comex et dans les comités de direction nationaux à hauteur de 40% en 2023,
- le fort engagement envers toutes les parties prenantes ;
- le panel des associations soutenues par la fondation Covivio, avec un budget représentant 1,7 M€ pour les 5 prochaines années.

Statistiques Assemblée générale

| | Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 | | Variation 2021/2022 | |
|--|---|------------------------|---------------------|------------------------|
| | À titre ordinaire | À titre extraordinaire | À titre ordinaire | À titre extraordinaire |
| Nombre d'actionnaires présents | 26 | 26 | n/a | n/a |
| Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance | 2 517 | 2 517 | +33,39% | +32,82% |
| Nombre de voix exprimées | 74 295 655 | 74 296 454 | -2,06% | -2,06% |
| Taux de participation | 78,85% | 78,85% | 1,57 point | -1,57 point |
| Taux d'approbation des résolutions | 96,65% | 97,52% | -1,92 point | -1,67 point |

3.6.1.4.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée générale le 21 avril 2022, ont statué sur la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué et aux Administrateurs au titre des 5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions (say on pay ex ante), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle qui leur ont été versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de ce même exercice, dans le

cadre des 9^e, 10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions (say on pay ex post dit « global » et « individuel »). Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le say on pay ex ante et ex post ont été respectivement de 95,38% et 92,99%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

| Mandataires sociaux | Say on pay ex ante | Say on pay ex post "global" | Say on pay ex post "individuel" |
|---|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration | 99,74% | | 99,84% |
| Christophe Kullmann, Directeur Général | 90,98% | | 83,52% |
| Olivier Estève, Directeur Général Délégué | 90,98% | 98,98% | 83,52% |
| Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué (jusqu'au 30 juin 2021) | 90,98% | | 99,08% |
| Administrateurs | 99,81% | | N/A |

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre de ce même exercice, seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale le 20 avril 2023 dans le cadre de l'approbation des 6^e à 10^e résolutions (say on pay ex post).

3.6.1.4.3 Consultation des actionnaires sur le *say on climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation...), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique de l'entreprise (3.3).

Le 20 avril 2023, les actionnaires seront invités à soutenir la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution « *say on climate* ».

3.6.1.5 Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène ainsi un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et l'EPRA (European Public Real Estate Association). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux

investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, Morgan Stanley, Kepler Cheuvreux, Kempen, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une dizaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

3.6.1.5.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

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

3.6.1.5.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2022

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2022, avec l'attribution de 2 trophées « Gold » pour la qualité de ses rapports financier et extra-financier.

3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe constitue un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude / corruption / éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Ethique, tenant lieu de Code de Conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite « Sapin II », a été mise à jour en 2022 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables et via la publication, chaque année, d'une Communication on Progress (COP) impulsée par l'ONU. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le GC Advanced, qui démontre une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

Les différentes COP de Covivio sont publiées sur son site internet à la rubrique Publications et sur le site du Global Compact : <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>

3.6.2.1 La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Ethique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Elle est consultable sur les sites internet et intranet de Covivio (<http://www.covivio.eu>). La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants : respect des lois et des règlements (prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) et transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La Charte a fait l'objet de révisions régulières : en 2015, en 2018 et pour la dernière fois en 2022.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

La Charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la Charte via le système d'alerte (alerte@covivio.fr). En 2022, aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Ethique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Des collaborateurs sensibilisés et formés

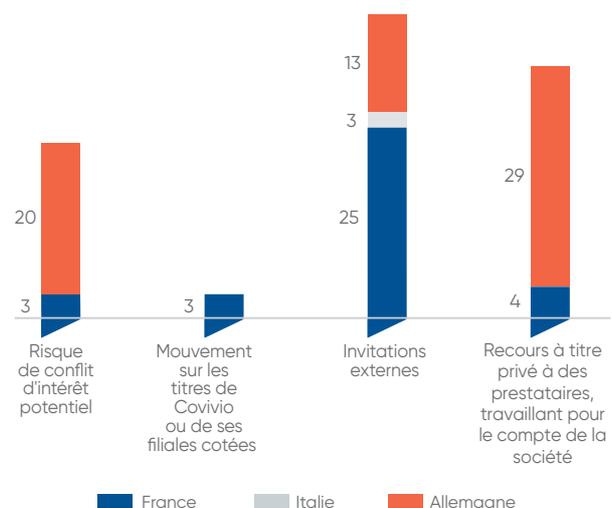
La direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement lancée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Europe. La Charte est également portée à la connaissance de chaque nouveau collaborateur, et ce dès son arrivée dans le Groupe.

Le Déontologue

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France⁽¹⁾, en Allemagne et en Italie. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; rappel des règles de droit boursier ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

En 2022, 100 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 346 déclarations de cadeaux reçus dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150 € (41 en France 100 en Italie, 205 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe. Les sollicitations au déontologue pour risques de conflit d'intérêt en Allemagne sont exclusivement liées à l'acquisition ou la location de logements détenus par Covivio.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2022



(1) Le Déontologue France couvre également les problématiques qui pourraient être soulevées par les collaborateurs présents en Espagne et au Luxembourg.

Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le Group Compliance Officer coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne, en s'appuyant sur des relais locaux : Compliance Officer Allemagne et Compliance Officer Italie. Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le Group Compliance Officer :

- participe à l'établissement de la Charte éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les due diligences de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

3.6.2.2.1 Maîtrise des risques de fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mises en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

3.6.2.2.2 Prévention des risques de corruption

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence telles que régies par la Loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio est actualisée régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le Group Compliance Officer et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

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

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des

procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la Loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle est annexée au règlement intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

Plus d'information au paragraphe 3.6.2.1. du présent Document.

6) Le dispositif d'alerte

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

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

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

- via le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

L'amendement du système d'alerte en 2018 a également permis d'ouvrir le dispositif aux alertes anonymes, lesquelles sont désormais traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés. La procédure d'alerte a été mise en jour en 2022 pour tenir compte de l'évolution de la Réglementation visant à renforcer la protection du lanceur d'alerte.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois.

En 2022, aucune alerte n'a été enregistrée.

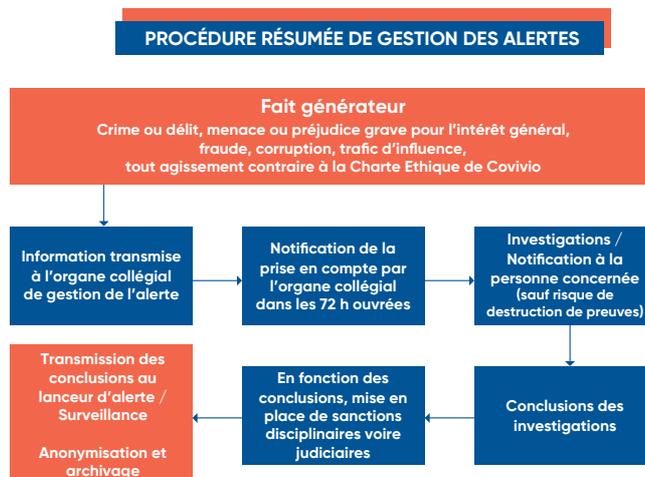
7) Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 2.4.2.14 et 3.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

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

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

Procédure résumée de gestion des alertes



3.6.2.3 S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le bon respect des procédures internes en la matière.

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

3.6.2.4 Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le Group Compliance Officer ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LAB/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LAB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

3.6.2.5 Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Entreprises Immobilières, dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance...) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB, OID, FEI...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès de l'initiative act4nature, du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.6.2.6 Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- Participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations ;
- Opérations de Lobbying (représentation d'intérêt) / Relations Publiques réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer – à titre privé – à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général. Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à la protection de l'environnement ou à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation d'entreprise créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au Compliance Officer en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation in fine du projet par la Direction Générale. L'adhésion à des associations professionnelles par les Collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet

de processus internes de validation. Le Compliance Officer peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Amené à entrer en contact et à travailler avec des collectivités locales dans le cadre de ses activités de développement, Covivio Développement, filiale de Covivio, conformément à la réglementation, reportera sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) ses actions au titre de l'année 2022, et ceci au plus tard au 30 mars 2023.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du Compliance Officer, procède aux diligences suivantes :

- Il vérifie l'adhésion du Cabinet aux règles et principes éthiques édictés par la Loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique.
- Il obtient du Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques).

- Il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique.
- Il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels.
- Il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
 - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
 - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
 - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
 - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le Compliance Officer pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.

3.6.3 Protection des données corporate / smart building

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique. En devenant « smart building », en lien de plus en plus étroit avec la « smart city », notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie "Facteurs de risque" du chapitre 2 du présent document.

3.6.3.1 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé depuis plusieurs années une profonde transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite au niveau européen par le Chief Transformation Officer (Laurie Goudallier) et les équipes IT pays, en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, cette mue digitale constitue un processus d'amélioration continue pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la startup Witco pour déployer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (2.4.3). L'activité de coliving est également

largement relayée grâce à la marque et la plateforme web Covivio To Share, pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques

Dès 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui opérera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel.

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

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de sa croissance et de ses coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (Customer Relation Management) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021, pour l'Italie en 2023 et l'Allemagne à horizon 2024. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10% de l'effectif total mobilisé pour SAP).

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

3.6.3.2 La protection des données, un enjeu d'entreprise

La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un Data Protection Officer (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.fr) assure également les fonctions de coordination européenne ;
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité ;
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire ;
- la rédaction de procédures internes visant à l'encadrement du dispositif ;
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle ;
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives ad hoc ;
- des audits réguliers visant à contrôler le bon respect des procédures Groupe par les collaborateurs.

Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité est devenu également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières, de continuité de l'activité ou d'image pouvant en résulter sont élevés. Très régulièrement, Covivio sensibilise ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements. Cette sensibilisation collaborateurs est un des nombreux indicateurs suivis mensuellement en comité des risques. Des campagnes de phishing sont également organisées par la DSI pour mesurer la maturité des collaborateurs sur les aspects cyber et organiser des sessions de formation ciblées quand nécessaire.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion et des campagnes tests d'hameçonnage dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de détection et de parade adaptés. En particulier, Covivio a finalisé courant 2022 la mise en

œuvre d'un SOC (Security Operation Center) avec un acteur reconnu de la place.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Protection et de Détection de sa sécurité SI et la Conformité de son Système d'Informations.

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, avec respect du principe des moindres privilèges, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

Aligner les pratiques au sein du Groupe

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

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

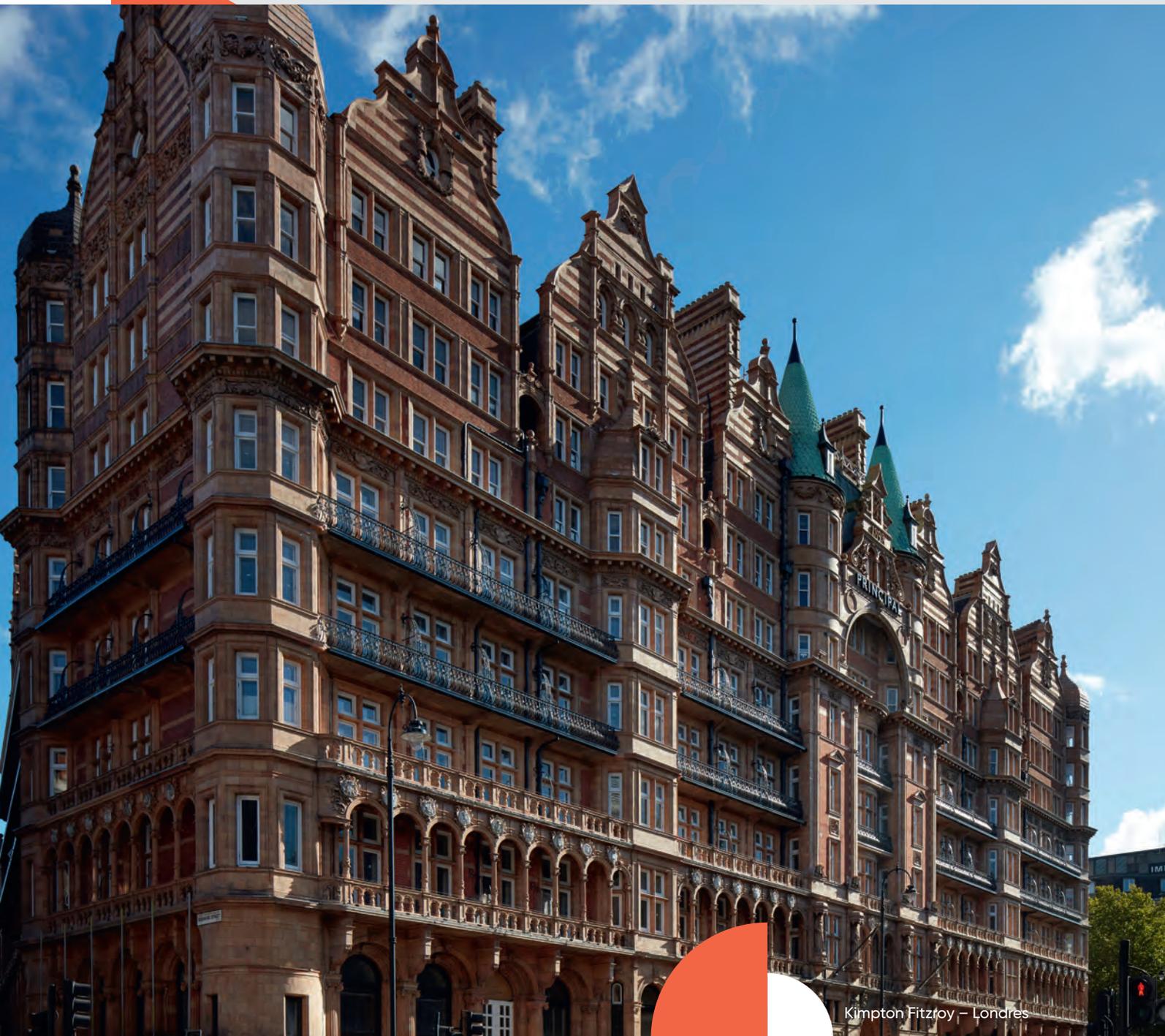
3.6.3.3 La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. En 2022, Covivio a mandaté le cabinet Mazars afin de définir les principes d'un Plan d'Assurance Sécurité dans ses immeubles. Ce « PAS » inclut notamment une grille d'exigences de sécurité pour les prestations de services ainsi qu'un plan de contrôle Sécurité pour les immeubles.

Ces études ont permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. En outre, il est rappelé que les services de connectivité au sein des nouveaux immeubles font l'objet pour certains projets de la labellisation R2S (Ready to Service). Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'Etat, l'Alliance HQE-GBC et l'association Smart Building Alliance (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio bénéficient du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels.

C'est ainsi que le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie est le Wellio via Dante à Milan et la future tour Covivio située AlexanderPlatz à Berlin fait partie des tous premiers immeubles qui expérimentent le label SmartScore. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi que des services de connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où Covivio devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privés. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tout autres besoins et une expérience utilisateur sans couture entre les espaces privés et les parties communes, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.





Kimpton Fitzroy – Londres

La performance

RSE

| | | |
|-------|---|-----|
| 3.7.1 | Indicateurs environnementaux | 132 |
| 3.7.2 | Indicateurs sociaux | 161 |
| 3.7.3 | Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne | 170 |
| 3.7.4 | Tableau de concordance – obligations réglementaires | 176 |
| 3.7.5 | Index SASB – <i>Real Estate Standard</i> | 178 |
| 3.7.6 | Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards | 179 |

3.7 La performance RSE

3.7.1 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre *corporate*, c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), les consommations sont collectées par la direction Développement Durable du Groupe auprès des services de *Property Management* et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (3.8.1).

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

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

- **contrôle opérationnel** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio)

- **hors contrôle opérationnel** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

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

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

| Indicateurs de performance de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | L'approche de Covivio |
|---|-------------------------------|---|
| INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (3.7.1.1 à 3.7.1.6 pour les différents portefeuilles) | | |
| Consommation totale d'électricité (en kWh annuel) | ● | Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire. |
| Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (en kWh annuel) | ● | DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire. |
| Consommation totale d'énergie issue de combustibles (en kWh annuel) | ● | Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire. |
| Intensité énergétique des bâtiments (en kWh/m ² /an) | ● | Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange. |
| Émissions totales directes de GES (en teqCO ₂ annuel) | ● | GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> . |

| Indicateurs de performance de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | L'approche de Covivio |
|---|-------------------------------|---|
| Émissions totales indirectes de GES (en teqCO ₂ annuel) | ● | GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du <i>GHG Protocol</i> . |
| Intensité carbone des bâtiments (en KgeqCO ₂ /m ² /an) | ● | GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). |
| Volume total d'eau prélevé par source (en m ³ annuel) | ● | Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment. |
| Intensité eau des bâtiments (en litres/personne/an ou m ³ /m ² /an) | ● | Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ²). |
| Masse totale des déchets par mode de traitement (en tonnes annuelles) | ● | Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci <i>via</i> les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires. |
| Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre | ● | Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles. |
| Type et nombre d'actifs certifiés | ● | Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date. |
| INDICATEURS SOCIAUX (3.7.2.1 à 3.7.2.3 pour les trois entités) | | |
| Diversité des genres au sein de l'entreprise | ● | Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N. |
| Ratio salarial entre hommes et femmes | ● | Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> . |
| Formation et développement des compétences des salariés | ● | Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe. |
| Évaluation de la performance des salariés | ● | Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe. |
| Nouveaux recrutements et turnover | ● | Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent). |
| Santé et sécurité des salariés | ● | H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles. |



| Indicateurs de performance de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | L'approche de Covivio |
|---|-------------------------------|--|
| Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité | ● | H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (3.3.3) |
| Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité | ● | H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux. (3.3.3) |
| Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement | ● | Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux/Italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 3.4. |
| INDICATEURS SOCIÉTAUX | | |
| Composition de la plus haute instance de gouvernance | ● | Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : synthétisées au chapitre 3.6 du présent document et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux. |
| Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance | ● | Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 6 DEU). |
| Processus de gestion des conflits d'intérêts | ● | Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du DEU de Covivio. |
| Recommandations et principes généraux de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | Références EPRA's BPR et méthodologie |
| Périmètre organisationnel | ● | Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.7.1. Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels). Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble. La période de reporting environnemental correspond à la période 1 ^{er} janvier/31 décembre. |
| Répartition des consommations propriétaire – locataire | ● | Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données : périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i> . Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles Monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA). |

| Recommandations et principes généraux de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | Références EPRA's BPR et méthodologie |
|---|-------------------------------|---|
| Reporting des consommations – immeubles de siège | ● | Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux. |
| Normalisation des calculs d'intensité | ● | Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m ² . Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale. |
| Analyse par segment | ● | Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels). |
| Taux de couverture de la collecte de données | ● | Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (en % de m ²) ainsi qu'en nombre d'immeubles. |
| Narratif sur la performance | ● | Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : <ul style="list-style-type: none"> ● dans le chapitre 3.3 ● dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 3.7.1). |
| Assurance – vérification par un tiers indépendant | ● | Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio. |
| Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA | ● | Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio. |
| Matérialité | ● | Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font |

3.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte sur 49 sites sur les 122 du périmètre financier. Les exclusions concernent des actifs en développement ou en cours de rénovation, développement résidentiel (11 actifs), acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL. Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des consommations a été déployé en 2019 sur 100% du périmètre « contrôle opérationnel » (3.3.2)

Certifications – (Cert-tot) (chap. 3.3.1.3)

Au 31 décembre 2022, 100% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou certifiés ISO 50001.

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

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

| Consommations totales d'énergie (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
|---|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 242 029 | 196 947 | 209 773 | 176 864 | 348 808 | 345 894 | 590 836 | 542 841 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | 97% | 100% | 83% | 83% | 89% | 88% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 16/16 | 14/14 | 15/16 | 14/14 | 31/34 | 33/35 | 47/50 | 47/49 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh _{ep} /m ² SHON/an) | CREI | Energy-Int | 152 | 115 | 54 | 57 | 153 | 135 | 172 | 146 |
| Intensité (en kWh _{ep} /m ² SHON/an) | | | 185 | 141 | 102 | 105 | 317 | 238 | 299 | 237⁽¹⁾ |
| Total énergie directe (en kWh _{ep}) | 302-1 | Fuels-Abs | 7 916 672 | 5 516 900 | - | - | 8 194 872 | 11 777 695 | 16 111 543 | 17 294 595 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 7 916 672 | 5 516 900 | - | - | 7 869 125 | 11 682 995 | 15 785 796 | 17 199 895 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | | | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | - | - | 142 377 | 94 700 | 142 377 | 94 700 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | - | - | 183 370 | 0 | 183 370 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh _{ep}) | 302-1 | Elec-Abs | 28 934 845 | 17 072 635 | 11 257 795 | 10 092 610 | 45 097 689 | 34 976 035 | 85 290 329 | 62 141 281 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 4 975 031 | 4 023 061 | 6 412 535 | 6 485 767 | 36 247 212 | 27 399 174 | 47 634 778 | 37 908 003 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 6 875 861 | 4 161 673 | 4 845 260 | 3 606 843 | 2 680 977 | 2 495 842 | 14 402 097 | 10 264 358 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | 0 | - | - | 149 503 | 0 | 149 503 | 0 |
| dont solaire | | | 0 | 0 | - | - | 149 503 | 0 | 149 503 | 0 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 17 083 953 | 8 887 900 | - | - | 6 319 003 | 5 081 020 | 23 402 956 | 13 968 920 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh _{ep}) | | | 36 851 517 | 22 589 534 | 11 257 795 | 10 092 610 | 53 292 560 | 46 753 730 | 101 401 872 | 79 435 875 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 132 665 | 81 322 | 40 528 | 36 333 | 191 853 | 168 313 | 365 047 | 285 969 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh _{ep}) | | | 44 712 066 | 27 819 514 | 21 389 600 | 18 524 108 | 110 489 808 | 82 372 657 | 176 591 474 | 128 716 279 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh _{ep}) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh _{ep}) | | | 0 | 0 | 727 930 | 0 | 22 612 760 | 17 310 745 | 21 336 346 | 17 236 015 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh _{ep}) | | | 44 712 066 | 27 819 514 | 22 117 530 | 18 524 108 | 133 102 568 | 99 683 401 | 197 927 820 | 145 952 293 |

(1) Le facteur d'énergie primaire a été mis à jour en 2022 (2,3 vs 2,58 en 2021), à facteur constant, l'intensité aurait été de 257kWh_{ep}/m²/an.

| | Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille | | |
|--|--|------------------|--|---|------------------|------------------|--|-------------------|------------------|
| | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | 242 029 | 196 947 | | 177 501 | | | 452 178 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | 100% | 100% | | 90% | | | 81% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | EPRA BPRs 16/16 | 14/14 | | EPRA BPRs 13/14 | | | 40/45 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | | Variation | | | Variation | | | Variation |
| Total Électricité (en kWh) | 11 850 892 | 8 184 735 | -30,9% | 9 100 770 | 7 888 205 | -13,3% | 39 958 002 | 32 879 253 | -17,7% |
| dont sous-comptage parties privatives | Elec-Abs 0 | 0 | | Elec-Lfl 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 11 850 892 | 8 184 735 | -30,9% | 9 100 770 | 7 888 205 | -13,3% | 39 958 002 | 32 879 253 | -17,7% |
| Total Réseaux chauds et froids (en kWh) | 17 083 953 | 8 887 900 | -48,0% | 12 962 304 | 8 887 900 | -31,4% | 18 229 251 | 13 026 447 | -28,5% |
| dont sous-comptage parties privatives | DH&C-Abs 0 | 0 | | DH&C-Lfl 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 17 083 953 | 8 887 900 | -48,0% | 12 962 304 | 8 887 900 | -31,4% | 18 229 251 | 13 026 447 | -28,5% |
| Total Gaz-fioul-bois (en kWh) | 7 916 672 | 5 516 900 | -30,3% | 7 539 481 | 5 450 608 | -27,7% | 14 082 439 | 11 891 951 | -15,6% |
| dont sous-comptage parties privatives | Fuels-Abs 0 | 0 | | Fuels-Lfl 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 7 916 672 | 5 516 900 | -30,3% | 7 539 481 | 5 450 608 | -27,7% | 14 082 439 | 11 891 951 | -15,6% |
| | | | INTENSITÉ (EN KWHEP/M²SHON/AN) | 166,8 | 125,2 | -24,9% | 159,8 | 127,8 | -20,0% |
| | | | INTENSITÉ (KWHEP/M²SHON/AN) | | | | 273,3 | 204,2 | -25,3% |

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

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

| | GHG Protocol : | | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
|--|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | Scope 3 (hors amont) | Scopes 1, 2 et 3 (hors amont) | | |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | 2021 | 2022 |
| Émissions totales de carbone (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 242 029 | 196 947 | 209 773 | 176 864 | 348 808 | 345 894 | 590 836 | 542 841 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | 97% | 100% | 83% | 83% | 89% | 88% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 16/16 | 14/14 | 15/16 | 14/14 | 31/34 | 33/35 | 47/50 | 47/49 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m ² SHON/an) | 305-4 | GHG-Int | 11,3 | 8,5 | 1,2 | 1,4 | 10,2 | 10,0 | 11,1 | 9,9* |
| Émissions totales (en teqCO ₂) | | | 2 727 | 1 671 | 261 | 246 | 3 574 | 3 455 | 6 562 | 5 372 |
| dont émissions directes (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 338 | 932 | 0 | 0 | 1 371 | 2 000 | 2 709 | 2 933 |
| dont émissions indirectes (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 1 389 | 738 | 261 | 246 | 2 203 | 1 454 | 3 853 | 2 439 |
| Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂) | | | 0 | 0 | 9 | 0 | 731 | 726 | 793 | 719 |
| Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂) | | | 2 727 | 1 671 | 270 | 246 | 4 305 | 4 181 | 7 355 | 6 091 |

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 5 625 teqCO₂ pour une intensité carbone de 10,4 KgeqCO₂/m²/an.

Par ailleurs le facteur d'émission pour l'électricité a évolué en France (0,038gCO₂/kWh vs. 0,0407), à facteur constant, l'intensité aurait été de 10,1kgeqCO₂/m²/an.

| | GRI Standards | | Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel » | | Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) - Total portefeuille | | | | |
|--|---------------|----------------|---|---------------|--|------------------|---------------|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 242 029 | 196 947 | | | 177 501 | | | 452 178 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | | | 90% | | | 81% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 16/16 | 14/14 | | | 13/14 | | | 40/45 | | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | Variation | | 0% | Variation | | 0% | Variation | |
| Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an) | 305-4 | GHG-Int | 11,3 | 8,5 | -24,7% | | 12,5 | 9,3 | -25,5% | 11,2 | 8,8 | -21,3% |
| GHG Protocol | | | | | | EPRA BPRs | | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 338 | 932 | -30,3% | GHG-Dir-LfL | 1 274 | 921 | -27,7% | 2 395 | 2 019 | -15,7% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 1 389 | 738 | -46,9% | GHG-Indir-LfL | 939 | 727 | -22,5% | 2 659 | 1 959 | -26,3% |
| Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-ndir-LfL | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| Émissions totales (en teqCO ₂ /an) | | | 2 727 | 1 671 | | | 2 213 | 1 648 | | 5 054 | 3 978 | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE | | | | -38,7% | | | -25,5% | | | -21,3% | | |

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

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduc du WRI ⁽¹⁾, respectivement 4,6% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 4,5% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

- Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs.
- Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

Les consommations d'eau montrent une tendance à la hausse cette année principalement en lien avec le retour à un niveau d'occupation pré-crise sanitaire.

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | Monolocataires | Total portefeuille | | | | |
|--|------------------------|-----------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | Périmètre « parties privatives » | | 2021 | 2022 | | | |
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 242 029 | 196 947 | | | 353 534 | 292 284 | 595 563 | 489 231 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | | | 84% | 70% | 90% | 79% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 16/16 | 14/14 | | | 27/34 | 20/35 | 43/50 | 34/49 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an) | CRE2 Water-Int | | 0,25 | 0,29 | | | 0,21 | 0,24 | 0,22 | 0,26 |
| Consommation totale d'eau (en m ³) | 303-1 Water-Abs | | 60 469 | 58 044 | Non applicable | | 72 998 | 69 858 | 133 467 | 127 902 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | 0 | 0 | | | 13 764 | 30 187 | 14 939 | 33 019 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³) | | | 60 469 | 58 044 | | | 86 762 | 100 045 | 148 406 | 160 922 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting (en m ² SHON) | | | 196 947 | | | | 231 571 | | 428 518 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | | | | 64% | | 77% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 14/14 | | | | 15/31 | | 29/45 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | | Non applicable | | 0% | | 0% | |
| Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an) | | | 0,24 | 0,29 | | | 0,19 | 0,21 | 0,21 | 0,25 |
| Consommations d'eau à périmètre constant (en m ³) | 303-1 Water-Lfl | | 46 841 | 58 044 | | | 44 969 | 48 934 | 91 811 | 106 978 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU | | | | 23,9% | | | 8,8% | | 16,5% | |

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

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

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

| | GRI | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | Total portefeuille | |
|--|------------------------|--------------|---|-------------|--|-------------|----------------|--------------------|-------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | | | |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | |
| Production de déchets totale (Abs) | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 182 736 | 181 770 | | 208 132 | 42 140 | 390 868 | 223 910 |
| Couverture du périmètre en surface (en %) | | | 76% | 92% | | 50% | 10% | 59% | 36% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 10/16 | 11/14 | | 9/34 | 4/35 | 19/50 | 15/49 |
| Proportion de données estimées | | | 13% | 35% | | 18% | 59% | 16% | 41% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 Waste-Abs | | 483 | 596 | | 633 | 183 | 1116 | 779 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 Waste-Abs | | 152 | 162 | Non applicable | 174 | 25 | 326 | 187 |
| soit en % | | | 31% | 27% | | 27% | 14% | 29% | 24% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | 306-2 Waste-Abs | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| dont enfouissement | 306-2 Waste-Abs | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| dont autres traitements | 306-2 Waste-Abs | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | 640 | 646 | | 1 278 | 1 815 | 1 891 | 2 141 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 137 656 | | | 37 698 | | 175 354 | |
| Couverture du périmètre en surface (en %) | | | 70% | | Non applicable | 10% | | 31% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 8/14 | | | 3/31 | | 11/45 | |
| Proportion de données estimées | | | 20% | | | 65% | | 32% | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 Waste-LfL | | 407 | 486 | | 164 | 175 | 571 | 660 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 126 | 131 | | 28 | 22 | 154 | 153 |
| soit en % | | | 31% | 27% | | 17% | 13% | 27% | 23% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| dont enfouissement | | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| dont autres traitements | | | NC | NC | | NC | NC | NC | NC |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS | | | 19,3% | | | 6,4% | | 15,6% | |

3.7.1.2 Portefeuille Green Bond

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

Certifications et labels (Cert-Tot)

Conformément au Sustainable Bond Framework, 100% des actifs sélectionnés bénéficient d'une certification environnementale d'un niveau supérieur à Excellent / Gold sur le bâti ou Very Good sur l'exploitation.

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

| Consommations totales d'énergie (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 359 574 | 434 214 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 94% | 89% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 23/25 | 30/31 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh _{ef} /m ² /an) | CRE1 | Energy-Int | 164,9 | 191,5 |
| Intensité (en kW _{hep} /m ² /an) | | | 271,4 | 270,2 |
| Total énergie directe (en kWh _{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 8 479 537 | 9 376 297 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 8 479 537 | 9 376 297 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | 302-1 | | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh _{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 50 809 623 | 73 785 729 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 27 263 991 | 27 076 479 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 12 299 327 | 27 013 911 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 87 332 | 127 459 |
| dont solaire | | | 87 332 | 127 459 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 11 333 637 | 19 822 798 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh _{ef}) | | | 59 289 160 | 83 162 026 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 213 441 | 299 383 |
| Consommation totale d'énergie (en kW _{hep}) | | | 97 598 454 | 117 310 279 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep}) | | | 6 212 534 | 15 187 161 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep}) | | | 103 810 988 | 132 497 440 |

| | | À périmètre constant (Lfl) | | |
|--|------------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| | | 2021 | 2022 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) | | 291 937 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | 83% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | EPRA BPRs | 21/23 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | | | Variation |
| Total Électricité (en kWh) | | 31 355 137 | 29 850 005 | -4,8% |
| dont sous-comptage parties privées | Elec-Lfl | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 31 355 137 | 29 850 005 | -4,8% |
| Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh) | | 11 333 637 | 8 933 343 | -21,2% |
| dont sous-comptage parties privées | DH&C | 0 | 0 | |
| dont services communs | -Lfl | 11 333 637 | 8 933 343 | -21,2% |
| Total Gaz-fioul-bois (en kWh) | | 7 540 097 | 5 274 628 | -30,0% |
| dont sous-comptage parties privées | Fuels-Lfl | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 7 540 097 | 5 274 628 | -30,0% |
| INTENSITÉ (EN KWHEP/M²/AN) | | 172,1 | 150,9 | -12,3% |
| INTENSITÉ (EN KWHEP/M²/AN) | | 277,7 | 233,7 | -15,8% |

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Émissions Totales (Abs) | | | Émissions à périmètre constant (Lfl) | | | |
|---|---------------|----------------|-------------------------|--------------|-----------|--------------------------------------|--------------|---------------|--------|
| | | | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz) | | | 359 574 | 434 214 | | 291 937 | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 94% | 89% | | 83% | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 23/25 | 30/31 | | 21/23 | | | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | Variation | 0% | | Variation | |
| Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an) | 305-4 | GHG-Int | 17,3 | 15,9 | | 20,1 | 15,4 | -23,4% | |
| GHG Protocol | | | EPRA BPRs | | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 433 | 1 585 | 0,4% | GHG-Dir-Lfl | 1274 | 891 | -30,0% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 4 770 | 5 318 | 9,3% | GHG-Indir-Lfl | 4580 | 3593 | -21,5% |
| Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-Lfl | 0 | 0 | |
| Émissions totales (en teqCO₂/an) | | | 6 203 | 6 903 | | 5 854 | 4 485 | | |
| VARIATION EMISSIONS CARBONE | | | -7,9% | | | -23,4% | | | |

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

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 359 574 | 442 424 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 96% | 90% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 26/31 | 26/31 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an) | CRE2 | Water-Int | 0,34 | 0,39 |
| Consommation totale d'eau (en m³) | 303-1 | Water-Abs | 123 930 | 174 108 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | 4 979 | 18 891 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³) | | | 128 910 | 192 999 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 294 721 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 84% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 17/23 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an) | | | 0,37 | 0,42 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³) | 303-1 | Water-LfL | 107 598 | 123 212 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU | | | 14,5% | |

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

| Production de déchets totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|---|---------------|------------------|-------------|-------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA) | | | 264 509 | 200 525 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 66% | 41% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 15/31 | 15/31 |
| Proportion de données estimées | | | NC | 76% |
| Total déchets non dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 1052 | 1289 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | 306-2 | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 291 | 415 |
| soit en % | | | 28% | 32% |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | 1 604 | 3 153 |
| Production de déchets – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA) | | | 127 660 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 36% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 8/23 | |
| Proportion de données estimées | | | 43% | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 577 | 634 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 143 | 169 |
| soit en % | | | 25% | 27% |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS | | | 9,8% | |

3.7.1.3 Bureaux Italie

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

Certifications et labels – (Cert-tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2022, 98% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

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

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

| Consommations totales d'énergie (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
|--|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 140 379 | 133 308 | 22 351 | 64 190 | 70 967 | 304 555 | 211 346 | 437 863 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | NC | NC | 38% | 79% | 64% | 84% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 12/12 | 11/11 | 6/12 | 10/11 | 7/27 | 21/33 | 19/39 | 32/44 |
| Proportion de données estimées | | | 0 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 136,1 | 116,1 | 41,5 | 34,9 | 197,8 | 142,7 | 161,2 | 139,7 |
| Intensité (en kWhep/m²/an) | | | 136,1 | 116,1 | 84,8 | 69,5 | 398,8 | 270,2 | 233,3 | 233,4 |
| Total énergie directe (en kWh) | 302-1 | Fuels-Abs | 4 080 653 | 2 827 530 | - | - | 0 | 368 788 | 4 080 653 | 3 196 318 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 4 080 653 | 2 827 530 | - | - | 0 | 368 788 | 4 080 653 | 3 196 318 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | | | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh) | 302-1 | Elec-Abs | 15 029 479 | 12 645 479 | 926 621 | 2 241 260 | 14 035 368 | 43 106 385 | 29 991 468 | 57 993 124 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | 0 | 821 248 | 2 018 969 | 12 087 657 | 35 280 082 | 12 908 906 | 37 299 051 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 11 354 188 | 9 897 258 | 105 373 | 222 291 | 2 025 419 | 7 937 149 | 13 484 979 | 18 056 698 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 9 624 | 16 612 | - | - | 77 708 | 110 847 | 87 332 | 127 459 |
| dont solaire | | | 9 624 | 16 612 | - | - | 77 708 | 110 847 | 87 332 | 127 459 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 3 684 915 | 2 764 834 | - | - | 0 | 0 | 3 684 915 | 2 764 834 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh) | | | 19 110 131 | 15 473 009 | 926 621 | 2 241 260 | 14 035 368 | 43 475 173 | 34 072 120 | 61 189 441 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 68 796 | 55 703 | 3 336 | 8 069 | 50 527 | 156 511 | 122 660 | 220 282 |
| Consommation totale d'énergie (en kWhep) | | | 19 110 131 | 15 473 009 | 1 895 693 | 4 462 126 | 28 298 804 | 82 283 263 | 49 304 629 | 102 218 398 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep) | | | 0 | 0 | NC | NC | 46 503 263 | 22 036 172 | 27 206 027 | 19 040 611 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep) | | | 19 110 131 | 15 473 009 | NC | NC | 74 802 067 | 104 319 435 | 76 510 656 | 121 259 009 |

| | Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille | | |
|--|--|------------------|--|---|------------------|------------------|--|-------------------|------------------|
| | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | 140 379 | 133 308 | | 115 304 | | | 186 118 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | 100% | 100% | | 100% | | | 69% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | 12/12 | 11/11 | | 10/10 | | | 17/30 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | | Variation | | | Variation | | | Variation |
| Total Électricité (en kWh) | 11 354 188 | 9 897 258 | -12,8% | 8 721 263 | 7 297 482 | -16,3% | 22 969 505 | 19 878 977 | -13,5% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 11 354 188 | 9 897 258 | -12,8% | 8 721 263 | 7 297 482 | -16,3% | 22 969 505 | 19 878 977 | -13,5% |
| Total Réseaux chauds et froids (en kWh) | 3 684 915 | 2 764 834 | -25,0% | 2 688 555 | 2 764 834 | 2,8% | 2 688 555 | 2 764 834 | 2,8% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 3 684 915 | 2 764 834 | -25,0% | 2 688 555 | 2 764 834 | 2,8% | 2 688 555 | 2 764 834 | 2,8% |
| Total Gaz-fioul-bois (en kWh) | 4 080 653 | 2 827 530 | -30,7% | 3 037 258 | 2 827 530 | -6,9% | 3 037 258 | 2 827 530 | -6,9% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 4 080 653 | 2 827 530 | -30,7% | 3 037 258 | 2 827 530 | -6,9% | 3 037 258 | 2 827 530 | -6,9% |
| | | | INTENSITÉ (EN KWHEF/M²SHON/AN) | 125,3 | 111,8 | -10,8% | 154,2 | 136,9 | -11,2% |
| | | | INTENSITÉ (KWHEF/M²SHON/AN) | | | | 231,1 | 186,1 | -19,5% |

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

| | GRI Standards | | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
|--|----------------|---------------|-------------------------------------|------------|----------------------------------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | Scope 3 (hors amont) | | Scopes 1, 2 et 3 (hors amont) | |
| | GHG Protocol : | | Scopes 1 & 2 | | Scope 3 (hors amont) | | Scope 3 (hors amont) | | Scopes 1, 2 et 3 (hors amont) | |
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Émissions totales de carbone (Abs) | 305-4 | GHG-Int | 9,3 | 7,3 | 10,3 | 8,9 | 47,9 | 32,8 | 23 | 26,3 |
| Émissions totales (en teqCO₂) | | | 1 311 | 968 | 231 | 568 | 3 401 | 9 996 | 4 943 | 11 532* |
| dont émissions directes (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 755 | 523 | 0 | 0 | 0 | 68 | 755 | 591 |
| dont émissions indirectes (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 556 | 445 | 231 | 568 | 3401 | 9928 | 4 188 | 10 941 |
| Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂) | | | 0 | 0 | NC | NC | 5 590 | 2 677 | 2 728 | 2 148 |
| Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂) | | | 1 311 | 968 | NC | NC | 8 991 | 12 673 | 7 671 | 13 681 |

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 16 614 teqCO₂ pour une intensité carbone de 37,9 KgeqCO₂/m²/an.

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel » | | | Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) - TOTAL PORTEFEUILLE | | | |
|---|---------------|----------------|---|---------------|---------------|--|--------------|--------------|---|---------------|---------------|--------|
| | | | 2021 | 2022 | | 2021 | 2022 | | 2021 | 2022 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) | | | 140 379 | 133 308 | | 115 304 | | 186 118 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | | 100% | | 69% | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 12/12 | 11/11 | | 10/10 | | 17/30 | | | | |
| Proportion de données estimées | | | 0 | 0% | Variation | 0% | | Variation | 0% | Variation | | |
| Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an) | 305-4 | GHG-Int | 9,3 | 7,3 | -22,2% | 8,6 | 8,4 | -2,7% | 23,8 | 18,0 | -24,5% | |
| GHG Protocol | | | EPRA BPRs | | | | | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir -Abs | 755 | 523 | -30,7% | GHG-Dir -Lfl | 562 | 523 | -6,9% | 562 | 523 | -6,9% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir -Abs | 556 | 445 | -19,9% | GHG-Indir -Lfl | 433 | 445 | 2,8% | 3867 | 2820 | -27,1% |
| Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂) | | GHG-Indir -Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir -Lfl | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| Émissions totales (en teqCO₂/an) | | | 1 311 | 968 | | 995 | 968 | | 4 429 | 3 343 | | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE | | | | -22,2% | | | -2,7% | | | -24,5% | | |

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
|---|---------------|------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|------|----------------|---------------|--------------------|----------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON) | | | 140 379 | 133 308 | | | 75 958 | 64 322 | 216 337 | 197 630 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% | | | 40% | 17% | 66% | 38% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 12/12 | 11/11 | | | 9/27 | 9/33 | 21/39 | 20/44 |
| Intensité eau (en m³/m²/an) | CRE2 | Water-Int | 0,92 | 0,88 | | | 0,84 | 1,12 | 0,89 | 0,96 |
| Consommation totale d'eau (en m³) | 303-1 | Water-Abs | 128 630 | 116 871 | | | 63 616 | 72 325 | 192 246 | 189 196 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³) | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³) | | | 0 | 0 | | | 93 491 | 361 834 | 99 198 | 308 062 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m³) | | | 128 630 | 116 871 | Non applicable | | 157 107 | 434 159 | 291 444 | 497 258 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting (en m²) | | | 115 304 | | | | 115 304 | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | | | | 43% | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 10/10 | | | | 15/30 | | | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | | | | 0% | | | |
| Intensité eau (en m³/m²/an) | | | 1,04 | 0,98 | | | 1,04 | 0,98 | | |
| Consommation d'eau à périmètre constant (en m³) | 303-1 | Water-Lfl | 120 436 | 113 268 | | | 120 436 | 113 268 | | |
| VARIATION CONSOMMATION D'EAU | | | | -6% | | | | -6% | | |

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

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

| | Immeubles multilocataires | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------------|--------------|
| | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | Monolocataires | | Total portefeuille | |
| | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) | 72 981 | 107 610 | | | | 21 599 | 85 481 | 129 209 |
| Couverture du périmètre en surface (en %) | 52% | 81% | | | | 6% | 26% | 25% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | 10/12 | 10/11 | | | | 3/33 | 11/39 | 13/44 |
| Proportion de données estimées | 100% | 100% | | | | 0% | 100% | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 Waste-Abs | 1 010 | 2 007 | | | 462 | 1 137 | 2 469 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 Waste-Abs | 429 | 915 | Non applicable | | 160 | 466 | 1075 |
| soit en % | | 42% | 46% | | | 35% | 41% | 44% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | 306-2 Waste-Abs | NC | NC | | | NC | NC | NC |
| dont enfouissement | 306-2 Waste-Abs | NC | NC | | | NC | NC | NC |
| dont autres traitements | 306-2 Waste-Abs | NC | NC | | | NC | NC | NC |
| Taux de collecte sélective | | 100% | 100% | | | 100% | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | 1 943 | 2 487 | | | 8 256 | 4 362 | 9 926 |
| Production de déchets – À périmètre constant (Lfl) | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SH) | | 50 392 | | | | | 50 392 | |
| Couverture du périmètre en surface (en %) | | 44% | | | | | 18,8% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | 8/10 | | | | | 8/44 | |
| Proportion de données estimées | | 100% | | | | | 100% | |
| Taux de collecte sélective | | 100% | 100% | | | | 100% | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 Waste-Lfl | 818 | 814 | | | | 903 | 814 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | | 0 | 0 | Non applicable | | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | 344 | 322 | | | | 385 | 322 |
| soit en % | | 43% | 40% | | | | 43% | 40% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | NC | NC | | | | NC | NC |
| dont enfouissement | | NC | NC | | | | NC | NC |
| dont autres traitements | | NC | NC | | | | NC | NC |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS | | -0,5% | | | | | -9,9% | |

3.7.1.4 Bureaux Allemagne

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

Certifications et labels - (Cert-tot) (3.3.13.)

46,1% du portefeuille fait l'objet d'une certification à fin 2022, un programme de certification de l'exploitation a été lancé pour les deux prochaines années.

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | Total portefeuille |
|---|---------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | Périmètre « parties privatives » | |
| | | | 2022 | 2022 | 2022 |
| Consommations totales d'énergie (Abs) | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | 222 210 | 88 702 | 222 210 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 96% | 42% | 96% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 11/12 | 3/12 | 11/12 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh_{eff}/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 122,5 | 47,1 | 141,3 |
| Intensité (en kW_{hep}/m²/an) | | | 127,8 | 47,1 | 146,6 |
| Total énergie directe (en kWh_{eff}) | 302-1 | Fuels-Abs | 8 116 028 | - | 8 116 028 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | - | 0 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | | | 8 116 028 | - | 8 116 028 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | - | 0 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | - | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh_{eff}) | 302-1 | Elec-Abs | 19 098 591 | 4 175 197 | 23 273 787 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | 0 | 0 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 4 297 156 | 4 175 197 | 8 472 352 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | - | 0 |
| dont solaire | | | 0 | - | 0 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 14 801 435 | - | 14 801 435 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh_{eff}) | | | 27 214 618 | 4 175 197 | 31 389 815 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 97 973 | 15 031 | 113 003 |
| Consommation totale d'énergie (en kW_{hep}) | | | 28 398 733 | 4 175 197 | 32 573 930 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep}) | | | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep}) | | | 1 279 230 | 5 662 329 | 1 467 304 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep}) | | | 29 677 964 | 9 837 525 | 34 041 233 |

À noter que l'intensité totale n'inclut pas les parties privatives pour 58% des immeubles du périmètre.

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multilocataires | | Total portefeuille |
|--|---------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | Périmètre « parties privatives » | Scopes 1, 2 et 3 (hors amont) |
| | | | GHG Protocol : Scopes 1 & 2 | Scope 3 (hors amont) | |
| Émissions totales de carbone (Abs) | | | 2022 | 2022 | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 222 210 | 88 702 | 222 210 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 96% | 42% | 96% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 11/12 | 3/12 | 11/12 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% |
| Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m ² /an) | 305-4 | GHG-Int | 8,9 | 0,0 | 8,9 |
| Émissions totales (en teqCO ₂) | | | 1 976 | 0 | 1 976 |
| dont émissions directes (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 0 | 0 | 0 |
| dont émissions indirectes (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 1 976 | 0 | 1 976 |
| Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂) | | | 0 | 0 | 0 |
| Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂) | | | 89 | 0 | 89 |
| Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂) | | | 2 065 | 0 | 2 065 |

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. En retenant un facteur pour l'électricité conventionnelle, les émissions totales s'élèveraient à 7911 teqCO₂ pour une intensité de 35,6kgeqCO₂/m²/an.

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

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduc du WRI, respectivement 55,6% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 59% de la consommation d'eau.

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Total portefeuille | |
|--|---------------|------------------|-----------------------|---------------|
| | | | Contrôle opérationnel | 2022 |
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON) | | | | 232 219 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | | 12/12 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² /an) | CRE2 | Water-Int | | 0,19 |
| Consommation totale d'eau (en m ³) | 303-1 | Water-Abs | | 45 007 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | | 0 |

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Total portefeuille | |
|--|---------------|------------------|-----------------------|--------------|
| | | | Contrôle opérationnel | 2022 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | | 184 084 |
| Couverture du périmètre en surface (en %) | | | | 79% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | | 11/12 |
| Proportion de données estimées | | | | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | | 1 864 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | | | | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | | 29 |
| soit en % | | | | 2% |
| Taux de collecte sélective | | | | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | | 2 352 |

3.7.1.5 Résidentiel Allemagne

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

- quatre zones géographiques : Berlin, Rhénanie Nord Westphalie, Hambourg, Saxe
- douze périodes de construction : d'avant 1 859 à après 2016

quatre types de production chauffage : chauffage urbain, chauffage collectif, chaudière à gaz, chauffage individuel.

Compte tenu des spécificités du portefeuille résidentiel, les données présentées se réfèrent aux exercices comptables 2021 et 2022 mais respectivement aux années 2020 et 2021 concernant les consommations d'énergie.

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

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

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | | 114 516 | 112 756 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 86% | 84% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 171/201 | 164/201 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (en kWhef/m ² Nütz/an) | CRE1 | Energy-Int | 185 | 185 |
| Intensité (en KWhep/m ² Nütz/an) | | | 197 | 195 |
| Total énergie directe (en kWhef) | 302-1 | Fuels-Abs | 9 085 209 | 9 177 410 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 8 826 142 | 9 052 032 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | 302-1 | | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 259 067 | 125 377 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWhef) | 302-1 | Elec-Abs | 12 124 876 | 11 684 974 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 222 471 | 208 031 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 0 | 0 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 32 316 | 29 574 |
| dont solaire | | | 32 316 | 29 574 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 11 934 721 | 11 506 517 |
| Consommation totale d'énergie (en kWhef) | | | 21 210 085 | 20 862 384 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 76 356 | 75 105 |
| Consommation totale d'énergie (en KWhep) | | | 22 600 906 | 22 011 739 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep) | | | 3 609 717 | 4 237 587 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWhep) | | | 26 210 623 | 26 249 326 |

En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, soit 2 597 617 m², la consommation d'énergie s'éleverait à 426 224 055kWhef et 449 959 203kWhep soit une intensité de 173,2kWhep/m². Cette donnée est calculée en réintégrant les 26 actifs équipés de chauffages individuels non pris en compte dans le périmètre de reporting (soit 11% des surfaces).

| | 2021 | 2022 | | 2021 | 2022 | |
|--|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | 114 516 | 112 756 | | 109 018 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | 86% | 84% | | 82% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | 171/201 | 164/201 | | 159/197 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | |
| | | | Variation | | | Variation |
| Total Électricité (en kWh) | 222 471 | 208 031 | -6,5% | 217 832 | 205 333 | -5,7% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | |
| dont services communs | 222 471 | 208 031 | -6,5% | 217 832 | 205 333 | -5,7% |
| Total Réseaux chauds et froids (en kWh) | 11 934 721 | 11 506 517 | -3,6% | 11 173 112 | 11 132 633 | -0,4% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | |
| dont services communs | 11 934 721 | 11 506 517 | -3,6% | 11 173 112 | 11 132 633 | -0,4% |
| Total Gaz-fioul-bois (en kWh) | 9 085 209 | 9 177 410 | 1,0% | 8 831 410 | 9 177 410 | 3,9% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | |
| dont services communs | 9 085 209 | 9 177 410 | 1,0% | 8 831 410 | 9 177 410 | 3,9% |
| | | | INTENSITÉ (EN KWHEF/M²NÜTZ/AN) | 185,5 | 188,2 | 1,4% |

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

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

| GRI Standards | EPRA BPRs | Émissions Totales (Abs) | | | Émissions à périmètre constant (Lfl) | | | | |
|--|--------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|-------|
| | | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | 114 516 | 112 756 | | 109 018 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | 86% | 84% | | 82% | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 171/201 | 164/201 | | 159/197 | | | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | Variation | 0% | | Variation | | |
| Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an) | 305-4 | GHG-Int | 29,6 | 28,8 | -2,5% | 29,7 | 29,4 | -1,0% | |
| GHG Protocol | | | | | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 702 | 1 708 | 0,4% | GHG-Dir-Lfl | 1 655 | 1 708 | 3,2% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 1 684 | 1 542 | -8,4% | GHG-Indir-Lfl | 1 581 | 1 494 | -5,5% |
| Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-Lfl | 0 | 0 | |
| Émissions totales (en teqCO₂/an) | | | 3 386 | 3 250 | | | 3 235 | 3 202* | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE | | | | | | | | -1% | |

* En extrapolant les émissions carbone de Covivio Immobilien à l'échelle du portefeuille total de 2 597 617 en ajoutant les actifs équipés de chauffage individuels (soit 11% de la surface du parc), les émissions totales atteignent 66 457tCO₂e, soit une intensité de 25,6kgCO₂e/m².

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

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 44,5% du périmètre eau (soit 45,6% de la consommation d'eau) en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires.

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | | 125 835 | 127 322 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 95% | 95% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 193/201 | 191/201 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an) | CRE2 | Water-Int | 1,24 | 1,23 |
| Consommation totale d'eau (en m ³) | 303-1 | Water-Abs | 155 738 | 156 880 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | 8 627 | 8 798 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³) | | | 164 365 | 165 678 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | | 125 324 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 94% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 187/197 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an) | | | 1,21 | 1,23 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³) | 303-1 | Water-Lfl | 151 386 | 153 844 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU | | | 1,6% | |

En extrapolant la consommation d'eau à l'échelle du parc, soit 2 597 617 m³, la consommation s'éleverait à 3 200 646 m³.

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

| Production de déchets totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|--------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | | 132 806 | 134 463 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 201/201 | 201/201 |
| Proportion de données estimées | | | 100% | 100% |
| Total déchets non dangereux (en m ³) | 306-2 | Waste-Abs | 2 371 | 2 503 |
| Total déchets dangereux (en m ³) | 306-2 | Waste-Abs | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 111 | 127 |
| soit en % | | | 5% | 5% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| dont enfouissement | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| dont autres traitements | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | | |
| Production de déchets – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz) | | | 132 836 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 197/197 | |
| Proportion de données estimées | | | 100% | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets non dangereux (en m ³) | 306-2 | Waste-Lfl | 2 320 | 2 476 |
| Total déchets dangereux (en m ³) | 306-2 | Waste-Lfl | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 111,40 | 127 |
| soit en % | | | 5% | 5% |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS | | | 6,7% | |

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

3.7.1.6 Hôtels Europe

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

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

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2022 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 302 actifs des 320 actifs du périmètre financier (soit 1 950 000 m²).

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2022, 87,5% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21, GSTC ou Green Globe.

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 1 619 222 | 1 666 246 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 83% | 91% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 285/323 | 271/302 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh_{eff}/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 162 | 179 |
| Intensité (en kWh_{ep}/m²/an) | | | 286 | 273 |
| Total énergie directe (en kWh_{eff}) | 302-1 | Fuels-Abs | 56 865 242 | 93 452 909 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 53 897 242 | 89 846 523 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | 302-1 | | 1 050 668 | 1 391 467 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 1 917 333 | 2 214 919 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh_{eff}) | 302-1 | Elec-Abs | 204 881 294 | 204 263 332 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 124 711 523 | 125 676 713 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 33 337 866 | 35 462 816 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 64 553 | 110 644 |
| dont solaire | | | 64 553 | 110 644 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 46 896 458 | 43 234 446 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh_{eff}) | | | 261 746 536 | 297 716 241 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 942 288 | 1 071 778 |
| Consommation totale d'énergie (en kW_{hep}) | | | 463 198 137 | 454 613 212 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep}) | | | 91 895 871 | 45 894 107 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep}) | | | 555 094 009 | 500 507 319 |

| | Consommations totales (Abs) | | | À périmètre constant (LfL) | | |
|--|-----------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | 1 619 222 | 1 666 246 | | 1 408 841 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | 83% | 91% | | 77% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | 285/323 | 271/302 | | 238/302 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | |
| Total Électricité (en kWh) | 158 049 389 | 161 139 529 | 2,0% | 138 058 537 | 140 101 961 | 1,5% |
| dont sous-comptage parties privatives | Elec-Abs | | | Elec-LfL | | |
| dont services communs | 158 049 389 | 161 139 529 | 2,0% | 138 058 537 | 140 101 961 | 1,5% |
| Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh) | 46 896 458 | 43 234 446 | -7,8% | 33 661 415 | 35 387 358 | 5,1% |
| dont sous-comptage parties privatives | DH&C | | | DH&C | | |
| dont services communs | -Abs | 46 896 458 | -7,8% | -LfL | 33 661 415 | 5,1% |
| Total Gaz-fioul-bois (en kWh) | 82 146 622 | 93 452 909 | 13,8% | 72 471 583 | 83 419 295 | 15,1% |
| dont sous-comptage parties privatives | Fuels-Abs | | | Fuels-LfL | | |
| dont services communs | 82 146 622 | 93 452 909 | 13,8% | 72 471 583 | 83 419 295 | 15,1% |
| Intensité (en kWh_{eff}/m²GLA/an) | | | | 173,3 | 183,8 | 6,0% |

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | Émissions Totales (Abs) | | | Émissions à périmètre constant (LfL) | | | |
|--|---------------|--------------------|-------------------------|-------------|---------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------|
| | | | 2021 | 2022 | Variation | 2021 | 2022 | Variation | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 1 619 222 | 1 666 246 | | 1 408 841 | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 83% | 91% | | 77% | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 285/323 | 271/302 | | 238/302 | | | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | Variation | 0% | | Variation | |
| INTENSITÉ CARBONE (en kgeqCO₂/m²/an) | 305-4 | GHG-Dir-Abs | 24,9 | 20,0 | -19,8% | 22,0 | 23,7 | 7,7% | |
| GHG Protocol | | EPRA BPRs | | | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 123 | 87 | -29,6% | GHG-Dir-LfL | 12 967 | 14 941 | 15,2% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 498 | 361 | -27,5% | GHG-Indir-LfL | 18 096 | 18 504 | 2,3% |
| Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-LfL | 0 | 0 | |
| <i>Émissions totales (en teqCO₂/an)</i> | | | 621 | 448 | | | 31 064 | 33 445 | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE | | | | | | | 7,7% | | |

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 54 886 CO₂ pour une intensité carbone de 32,9 kgeqCO₂/m²/an.

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

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 25,5% et 14% du périmètre eau en surface (soit 33% et 32,8% de la consommation d'eau en 2022) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 1 561 594 | 1 702 313 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 80% | 93% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 263/323 | 279/302 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² /an) | CRE2 | Water-Int | 1,09 | 1,55 |
| Consommation totale d'eau (en m ³) | 303-1 | Water-Abs | 1 701 116 | 2 641 210 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | 412 723 | 205 028 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³) | | | 2 113 840 | 2 846 238 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 1 406 879 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 77% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 228/302 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (en m ³ /m ² /an) | | | 1,11 | 1,58 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³) | 303-1 | Water-LfL | 1 556 683 | 2 222 985 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU | | | | 42,8% |

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

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

| Production de déchets totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|--------------|---------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 710 400 | 630 416 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 37% | 34% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 45/323 | 39/302 |
| Proportion de données estimées | | | 50% | 50% |
| Total déchets non dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 3 510 | 5 161 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | 306-2 | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 1 315 | 1 366 |
| soit en % | | | 37% | 26% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| dont enfouissement | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| dont autres traitements | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| Taux de collecte sélective | | | 91% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | 9588 | 15018 |
| Production de déchets – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 541 895 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 30% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 32/302 | |
| Proportion de données estimées | | | 46% | |
| Taux de collecte sélective | | | 94% | 100% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 2 232 | 4 658 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 870 | 1 246 |
| soit en % | | | 39% | 27% |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS | | | | 108,7% |

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

3.7.1.7 Sièges sociaux de Covivio

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

Certifications et labels (Cert-Tot)

50% (en nombre) soit 3 des 6 implantations majeures de Covivio en Europe sont labellisées. Les deux immeubles occupés en France par les équipes de Covivio sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour le 30 Kléber à Paris. Le siège milanais de Covivio est également labellisé BRaVe BB (3.3.1.4). Les sièges allemands sont également en cours de certification BREEAM In-Use dans le cadre de la certification du portefeuille Bureaux Allemagne.

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

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

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|------------------|------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 24 966 | 22 427 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 7/7 | 6/6 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (en kWh _{eff} /m ² /an) | CRE1 | Energy-Int | 153 | 150 |
| Intensité (en kW _{hep} /m ² /an) | | | 260 | 212 |
| Total énergie directe (en kWh_{eff}) | 302-1 | Fuels-Abs | 704 656 | 499 389 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 704 656 | 499 389 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | | | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (en kWh_{eff}) | 302-1 | Elec-Abs | 3 115 026 | 2 858 221 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 1 455 775 | 1 079 117 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 316 404 | 359 087 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 15 023 | 16 029 |
| dont solaire | | | 15 023 | 16 029 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 1 357 869 | 1 436 046 |
| Consommation totale d'énergie (en kWh_{eff}) | | | 3 819 681 | 3 357 610 |
| Soit total énergie (en GJ) | | | 13 751 | 12 087 |
| Consommation totale d'énergie (en kW_{hep}) | | | 6 495 713 | 4 745 103 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep}) | | | 6 495 713 | 4 745 103 |

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

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 24 966 | 22 427 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 7/7 | 6/6 |
| Intensité eau (en m ³ /m ² /an) | CRE2 | Water-Int | 0,25 | 0,18 |
| Consommation totale d'eau (en m ³) | 303-1 | Water-Abs | 6 348 | 3 951 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³) | | | 6 348 | 3 951 |
| Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 22 427 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 100% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 6/6 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (en m ³ /m ² /an) | | | 0,25 | 0,18 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³) | 303-1 | Water-LfL | 5 694 | 3 951 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU | | | -30,6% | |

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

| Production de déchets totale (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2021 | 2022 |
|--|---------------|------------------|---------------|-------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²) | | | 8 876 | 22 427 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 36% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 4/7 | 6/6 |
| Proportion de données estimées | | | 53% | 90% |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 91 | 387 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 41 | 162 |
| soit en % | 306-2 | | 45,7% | 42% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | Waste-Abs | NC | NC |
| dont enfouissement | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| dont autres traitements | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (en t) | | | 255 | 387 |
| Production de déchets – A périmètre constant (Lfl) | | | | |
| | | | 7 891 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) | | | 35% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 4/6 | |
| Proportion de données estimées | | | 9% | |
| Total déchets (en tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 91 | 74 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 41 | 31 |
| soit en % | | | 46% | 42% |
| VARIATION PRODUCTION DE DECHETS | | | -18,1% | |

3.7.1.8 Données environnementales consolidées Groupe

| | GRI | EPRA BPRs | Total Contrôle opérationnel | | Total Groupe | | |
|---|---|---------------|-----------------------------|------------|---------------------|-------------|-------------|
| | | | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | |
| ÉNERGIE / CARBONE | | | 407 374 | 574 892 | 2 560 887 | 3 004 344 | |
| | Couverture du périmètre de reporting en surface (m²) | | | | | | |
| | Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 98% | 83% | 89% |
| | Intensité (kWhef/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 146,7 | 105,3 | 164,9 | 164,4 |
| | Intensité (kWhep/m²/an) | | | 172,6 | 133,0 | 280,4 | 247,9 |
| | Total énergie directe (kWhef) | 302-1 | Fuels-Abs | 12 701 980 | 8 843 818 | 86 847 303 | 131 736 648 |
| | Gaz naturel (énergie directe) - origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 12 701 980 | 8 843 818 | 83 294 488 | 119 794 156 |
| | Gaz naturel (énergie directe) - origine renouvelable | 302-1 | | 0 | 0 | 1 050 668 | 9 507 495 |
| | Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | 2 318 777 | 2 434 997 |
| | Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | 183 370 | 0 |
| | Total énergie indirecte (kWhef) | 302-1 | Elec-Abs | 47 079 350 | 51 674 926 | 335 402 992 | 362 214 718 |
| | Électricité (énergie indirecte) - origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 6 430 806 | 5 102 178 | 186 933 453 | 202 170 914 |
| | Électricité (énergie indirecte) - origine renouvelable | 302-1 | | 18 546 453 | 18 715 174 | 61 541 347 | 72 615 313 |
| | Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 24 647 | 32 641 | 348 727 | 283 706 |
| | dont solaire | | | 24 647 | 32 641 | 348 727 | 283 706 |
| | Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 22 126 738 | 27 890 214 | 87 276 920 | 87 712 197 |
| | Consommation totale d'énergie (kWhef) | | | 59 781 330 | 60 518 744 | 422 250 295 | 493 951 366 |
| | Soit total énergie (GJ) | | | 215 213 | 247 085 | 1 520 101 | 1 778 225 |
| | Consommation totale d'énergie (kWhep) | | | 70 317 911 | 76 436 359 | 718 190 859 | 744 878 660 |
| | INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO/m²/an) | 305-4 | GHG-Int | 11,4 | 8,8 | 19 | 21,4 |
| | GHG Protocol | | | | | | |
| | Scope 1 - Émissions directes totales (teqCO) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 2 216 | 1 542 | 2 216 | 1 542 |
| | Scope 2 - Émissions indirectes totales (teqCO) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 2 443 | 3 521 | 2 443 | 3 521 |
| Scope 3 - Autres émissions (teqCO) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | 43 990 | 59 227 | |
| Émissions totales (teqCO/an) | | | 4 659 | 5 063 | 48 649 | 64 290 | |
| EAU | | | 407 374 | 584 902 | 2 423 371 | 2 771 143 | |
| | Couverture du périmètre de reporting en surface (m²) | | | | | | |
| | Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 100% | 84% | 83% |
| | INTENSITÉ EAU (m³/m²/an) | CRE2 | Water-Int | 0,48 | 0,38 | 0,90 | 1,14 |
| Consommation totale d'eau (m³) | 303-1 | Water-Abs | 195 447 | 223 873 | 2 182 568 | 3 164 146 | |
| DÉCHETS | | | 264 592 | 495 891 | 1 120 299 | 1 324 509 | |
| | Couverture du périmètre de reporting en surface (m²) | | | | | | |
| | Couverture du périmètre (%) | | | 65% | 85% | 42% | 39% |
| Total déchets non dangereux (tonnes) | 306-2 | | 1 584 | 4 855 | 7 592 | 13 163 | |
| dont % recyclé | | | 39% | 26% | 27% | 22% | |
| Autres indicateurs environnementaux | | | | | 90,7% | 93,2% | |
| | Part d'immeubles bénéficiant d'une certification environnementale sur le bâti ou l'exploitation (en valeur) | | Cert-Tot | | | | |
| | Part d'immeubles bénéficiant d'un diagnostic de performance énergétique (moyenne pondérée en valeur) | | | | 93,6% (hors hôtels) | 94,8% | |
| | Part d'immeubles à moins de 1km des transports en commun | | | | 99,8% | 99,8% | |
| | Part du Chiffre d'affaires éligibles à la taxonomie | | | | 86% | 78,5% | |
| Part des CAPEX éligibles à la taxonomie | | | | 100% | 100% | | |

Indicateurs environnementaux sans corrections climatiques

| | Bureaux France | Bureaux Italie | Bureaux Allemagne | Résidentiel Allemagne | Hôtels Europe | Corporate | Total opérationnel | Total Groupe |
|--|----------------|----------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------|--------------------|--------------|
| Surface contrôle opérationnel (couverture du reporting en m ²) | 196 947 | 133 308 | 222 210 | | | 22 427 | 574 892 | |
| Surface totale (couverture du reporting en m ²) | 542 841 | 437 863 | 222 210 | 112 756 | 1 666 246 | 22 427 | 574 892 | 3 004 344 |
| Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh _{ep}) | 24 339 573 | 16 789 753 | 29 099 282 | | | 3 403 984 | 73 632 592 | |
| Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh _{ep}) | 29 670 800 | 16 789 753 | 30 255 044 | | | 4 875 502 | 81 591 099 | |
| Intensité énergie finale contrôle opérationnel (kWh _{ep} /m ² /an) | 123,6 | 125,9 | 131,0 | N/A | | 151,8 | 128,1 | N/A |
| Intensité énergie primaire contrôle opérationnel (kWh _{ep} /m ² /an) | 150,7 | 125,9 | 136,2 | | | 217,4 | 141,9 | |
| Consommation totale d'énergie (kWh _{ep}) | 84 770 436 | 65 597 841 | 33 664 842 | 20 517 613 | 300 421 045 | 3 403 984 | | 508 375 761 |
| Consommation totale d'énergie (kWh _{ep}) | 138 825 089 | 109 602 730 | 34 820 605 | 21 649 603 | 461 984 086 | 4 875 502 | | 771 757 615 |
| Intensité énergie finale total portefeuille (kWh _{ep} /m ² /an) | 156,16 | 149,81 | 151,50 | 181,96 | 180,30 | 151,78 | N/A | 169,21 |
| Intensité énergie primaire total portefeuille (kWh _{ep} /m ² /an) | 255,7 | 250,3 | 156,7 | 192,0 | 277,3 | 217,4 | | 256,9 |
| Scope 1 - Emissions directes totales (teqCO) | 857 | 516 | 0 | 0 | 0 | 83 | 1 456 | |
| Scope 2 - Emissions indirectes totales (teqCO) | 758 | 444 | 1 929 | 0 | 0 | 375 | 3 507 | |
| Scope 3 - Autres émissions (teqCO) | 3 786 | 11 292 | 0 | 3 199 | 41 734 | 0 | 60 011 | |
| Emissions totales (teqCO/an) | 5 402 | 12 253 | 1 929 | 3 199 | 41 734 | 458 | 64 974 | |
| Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m ² /an) | 10,0 | 28,0 | 8,7 | 28,4 | 25,0 | 20,4 | 8,6 | 21,6 |

3.7.2 Indicateurs sociaux

3.7.2.1 UES Covivio France

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | TOTAL (CAP Inclus) | 301 | 302 | 309 |
| Effectif total reporté par genre | | Homme | 44,0% | 43,0% | 45,3% |
| | | Femme | 56,0% | 57,0% | 54,7% |
| | | CDI | 94,0% | 92,7% | 92,2% |
| | | Homme | 45,0% | 42,9% | 44,2% |
| | | Femme | 55,0% | 57,1% | 55,8% |
| | | CDD | 1,0% | 2,0% | 1,0% |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | | Homme | 33,3% | 0% | 66,7% |
| | | Femme | 66,7% | 100% | 33,3% |
| | | CAP (Contrats d'Apprentissage) | 5,0% | 5,3% | 6,8% |
| | | Homme | 40,0% | 45,3% | 57,1% |
| | | Femme | 60,0% | 54,7% | 42,9% |
| | | Temps Plein | 93,0% | 92,7% | 93,9% |
| | | Homme | 47,0% | 45,0% | 46,9% |
| | | Femme | 53,0% | 55,0% | 53,1% |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps Partiel | 7,0% | 7,3% | 6,1% |
| | | Homme | 10,0% | 18,2% | 21,1% |
| | | Femme | 90,0% | 81,8% | 78,9% |
| | | Paris | 75,7% | 74,5% | 75,7% |
| | | Homme | 45,0% | 45,3% | 46,6% |
| | 102-8 | Femme | 55,0% | 54,7% | 53,4% |
| Répartition des employés par zone géographique reporté par genre | | Metz | 18,6% | 20,2% | 18,1% |
| | | Homme | 43,0% | 37,7% | 42,9% |
| | | Femme | 57,0% | 62,3% | 57,1% |
| | | Délégations Régionales | 5,6% | 5,3% | 6,1% |
| | | Homme | 41,0% | 31,3% | 36,8% |
| | | Femme | 59,0% | 68,8% | 63,2% |
| | | Cadre | 84,1% | 83,4% | 83,8% |
| | | Homme | 47,0% | 44,4% | 46,3% |
| | | Femme | 53,0% | 55,6% | 53,7% |
| Répartition des effectifs par catégorie professionnelle | | Agent de maîtrise | 10,3% | 8,9% | 8,4% |
| | | Homme | 22,6% | 22,2% | 23,1% |
| | | Femme | 77,4% | 77,8% | 76,9% |
| | | Employé | 5,6% | 7,6% | 7,8% |
| | | Homme | 41,2% | 52,2% | 58,3% |
| | | Femme | 58,8% | 47,8% | 41,7% |
| Répartition de la population managériale | | Homme manager | 49,3% | 46,6% | 45,3% |
| | | Femme manager | 50,7% | 53,4% | 54,7% |
| Répartition des effectifs par tranche d'âge | | moins de 30 ans | 20,0% | 18,2% | 22,0% |
| | | 30-50 ans | 53,0% | 53,0% | 49,5% |
| | | plus de 50 ans | 27,0% | 28,8% | 28,5% |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---|--------------|--------------|--------------|
| | | Total des départs CDI | 20 | 25 | 32 |
| Turnover du personnel H/F | | Taux de turn-over départs CDI | 7,0% | 8,8% | 11,4% |
| | | Homme | 2,1% | 3,9% | 4,3% |
| | | Femme | 4,2% | 4,9% | 7,1% |
| Turnover par tranche d'âge | | moins de 30 ans | 1,0% | 2,5% | 2,9% |
| | | 30-50 ans | 4,2% | 5,3% | 7,1% |
| | | plus de 50 ans | 1,7% | 1,1% | 1,4% |
| Turnover par zone géographique | 401-1 | Paris | 4,9% | 7,1% | 10% |
| | | Metz | 1,7% | 1,4% | 0,7% |
| | | Délégations régionales | 0,3% | 0,4% | 0,7% |
| Turnover moins de 2 ans | | Taux de turn-over départs CDI - 2 ans | 1,9% | 7,9% | 12,9% |
| Taux de nouveaux recrutements par type de contrat | | Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens) | 31 | 53 | 67 |
| | | Total des recrutements CDI | 16 | 22 | 38 |
| | | Dont transformation CDI | 2 | 9 | 6 |
| | | Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis) | 12 | 16 | 23 |
| | | CDD moyen terme / remplacement | 3 | 6 | 6 |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle | 404-1 | Par salarié | 21 | 18,7 | 21,0 |
| | | Par homme | 22 | 18,2 | 22,0 |
| | | Par femme | 18 | 18,4 | 20,0 |
| | | Par cadre | 20 | 20,0 | 21,00 |
| | | Par agent de maîtrise | 24 | 18,2 | 14,00 |
| | | Par employé | 7 | 5,8 | 21,0 |
| Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre | 404-3 | Total | 100% | 99,6% | 98,9% |
| | | Par homme | 100% | 100% | 98,4% |
| | | Par femme | 100% | 99,4% | 99,4% |
| Taux d'absentéisme par genre | | Total | 2,2% | 2,2% | 2,1% |
| | | Homme | 1,7% | 1,2% | 1,0% |
| | | Femme | 2,6% | 2,9% | 3,1% |
| Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre | 403-2 | Total | 0,96% | 0,71% | 0,00% |
| | | Taux de fréquence | 5,95 | 4,10 | - |
| | | Taux de gravité | 0,11 | 0,09 | - |
| | | Homme | 0,6% | 0% | - |
| | | Femme | 0,3% | 0,7% | - |
| | | Paris | 0,96% | 0,7% | - |
| | | Metz | 0% | 0% | - |
| | | Délégations régionales | 0% | 0% | - |
| Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre | | Total | 0,3% | 0,3% | 0,0% |
| Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | % | 100% | 100% | 100% |
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels | 405-2 | Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) | 70 119 € | 69 753 € | 73 245 € |
| | | Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) | 57 724 € | 57 757 € | 59 728 € |
| | | Rapport F/H moyen (hors CAP et suspension) | 0,82 | 0,83 | 0,82 |
| | | Salaire base homme (médian) | | | 60 000 € |
| | | Salaire base femme (médian) | | | 49 338 € |
| | | Rapport F/H médian | | | 0,82 |
| | | Salaire base homme cadre | 72 393 € | 72 210 € | 75798 |
| | | Salaire base femme cadre | 62 219 € | 62 499 € | 63448 |
| | | Rapport F/H cadre | 0,86 | 0,87 | 0,84 |
| | | Salaire base homme agent de maîtrise | 36 877 € | 36 913 € | 36069 |
| | | Salaire base femme agent de maîtrise | 33 857 € | 33 931 € | 35348 |
| Rapport F/H agent de maîtrise | 0,92 | 0,92 | 0,98 | | |
| Salaire base homme employé | 32 209 € | 30 665 € | 31546 | | |
| Salaire base femme employé | 32 686 € | 26 010 € | 33999 | | |
| Rapport F/H employé | 1,00 | 0,85 | 1,08 | | |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------------------|---|-------|-------|------|
| Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre | 401-3 | Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans) | 12,0% | 12,0% | 8% |
| | | Femme | 7,3% | 7,6% | 5% |
| | | Homme | 4,7% | 4,3% | 3% |
| | | Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein) | 33,0% | 28,0% | 27% |
| | | Femme | 100% | 100% | 100% |
| | | Homme | 0% | 0% | 0% |
| | | Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement) | 100% | 100% | 100% |
| | | Femme | 100% | 100% | 100% |
| | | Homme | NA | NA | NA |
| | | Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après | 100% | 100% | 100% |
| | | Femme | 100% | 100% | 100% |
| | | Homme | NA | NA | NA |
| | | % de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST | 403-1 | 100% | 100% |
| % d'employés ayant reçu une formation | indicateur COVIVIO | 68,0% | 85,0% | 74% | |
| Masse salariale consacrée à la formation | indicateur COVIVIO | 3,95% | 4,08% | 3,64% | |
| Mobilité interne | indicateur COVIVIO | 8 | 17 | 9 | |
| Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total) | indicateur COVIVIO | 0,0% | 0,4% | 0,6% | |
| Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale) | indicateur COVIVIO | 2,0% | 2,0% | 2,0% | |

3.7.2.2 Bureaux Italie

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Effectif total reporté par genre | | TOTAL | 94 | 99 | 104 |
| | | Homme | 52,1% | 49,5% | 51,0% |
| | | Femme | 47,9% | 50,5% | 49,0% |
| | | CDI | 98,9% | 99,0% | 96,2% |
| | | Homme | 52,7% | 49,0% | 51,0% |
| | | Femme | 47,3% | 51,0% | 49,0% |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | | CDD | 1,1% | 1,0% | 3,8% |
| | | Homme | 0% | 100% | 50,0% |
| | | Femme | 100% | 0% | 50,0% |
| | | CAP | 0% | 0% | 0% |
| | | Homme | 0% | 0% | 0% |
| | | Femme | 0% | 0% | 0% |
| Effectif total reporté par zone géographique | 102-8 | Rome | 41,5% | 40,4% | 41,3% |
| | | Homme | 38,5% | 32,5% | 32,6% |
| | | Femme | 61,5% | 67,5% | 67,4% |
| | | Milan | 57,4% | 58,6% | 58,7% |
| | | Homme | 61,1% | 60,3% | 63,9% |
| | | Femme | 38,9% | 39,7% | 36,1% |
| | | Autres villes italiennes | 1,1% | 1,0% | 0% |
| | | Homme | 100% | 100% | 0% |
| | | Femme | 0% | 0% | 0% |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------------|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps plein | 94,7% | 94,9% | 96,2% |
| | | Homme | 55,1% | 52,1% | 53,0% |
| | | Femme | 44,9% | 47,9% | 47,0% |
| | | Temps partiel | 5,3% | 5,1% | 3,8% |
| | | Homme | 0% | 0% | 0,0% |
| | | Femme | 100% | 100% | 100,0% |
| Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre | | Manager | 12,8% | 12,1% | 9,6% |
| | | Homme | 58,3% | 58,3% | 50,0% |
| | | Femme | 41,7% | 41,7% | 50,0% |
| | | Non Manager | 87,2% | 87,9% | 90,4% |
| | | Homme | 51,2% | 48,3% | 51,1% |
| | | Femme | 48,8% | 51,7% | 48,9% |
| Effectif total reporté par tranche d'âge | | Moins de 30 ans | 4,3% | 6,1% | 5,8% |
| | | 30-50 ans | 74,5% | 68,7% | 66,3% |
| | | Plus de 50 ans | 21,3% | 25,3% | 27,9% |
| | | Total des départs | 7 | 6 | 6 |
| Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | 401-1 | dont CDD | 14,3% | 0% | 0% |
| | | Turnover CDI | 4,1% | 6,5% | 6,1% |
| | | Homme | 2,7% | 4,3% | 4,1% |
| | | Femme | 1,4% | 2,2% | 2,0% |
| | | Moins de 30 ans | 0% | 1,1% | 0% |
| | | 30-50 ans | 3,4% | 3,2% | 6% |
| | | Plus de 50 ans | 0,7% | 2,2% | 0% |
| Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | 401-1 | Total des entrées | 2 | 11 | 11 |
| | | dont CDD | 50,0% | 9,1% | 36,4% |
| | | Taux de recrutement CDI | 0,7% | 10,8% | 7,1% |
| | | Homme | 0% | 6,5% | 6,1% |
| | | Femme | 0,7% | 4,3% | 1,0% |
| | | Moins de 30 ans | 0% | 3,2% | 0,0% |
| | | 30-50 ans | 0,7% | 7,5% | 7,1% |
| Plus de 50 ans | 0% | 0% | 0,0% | | |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle | 404-1 | Total | 10,3 | 27,5 | 28,0 |
| | | Homme | 10,2 | 29,8 | 29,1 |
| | | Femme | 10,4 | 24,6 | 26,9 |
| | | Managers | 1,5 | 34,3 | 25,4 |
| | | Non Managers | 10,4 | 26,2 | 28,3 |
| Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre | 404-3 | Total | 86,0% | 93,9% | 94,0% |
| | | Homme | 95,9% | 93,8% | 98,0% |
| | | Femme | 75,0% | 94,0% | 85,7% |
| Taux d'absentéisme | | Total | 2,4% | 1,0% | 2,5% |
| | | Homme | NC | 0,6% | 1,1% |
| Taux de maladies professionnelles | | Femme | NC | 0,5% | 1,4% |
| | | Total | 0% | 0% | 0% |
| Taux d'accident du travail reporté par genre | 403-2 | Total | 1,1% | 0% | 0% |
| | | Homme | 2,0% | 0% | 0% |
| | | Femme | 0% | 0% | 0% |
| | | Taux de fréquence | 5,29 | 0 | 0% |
| | | Taux de gravité | 0,002 | 0 | 0% |
| Pourcentage des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | Total | 100% | 100% | 100% |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------------------|---|-------------|-------------|-------------|
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle | 405-2 | Salaire de base femme (moy) | 52 810 € | 52 101 € | 56 626 € |
| | | Salaire de base homme (moy) | 64 822 € | 64 735 € | 66 671 € |
| | | Rapport F/H (hors CAP et suspension) | 0,81 | 0,80 | 0,85 |
| | | Salaire base homme (médian) | | | 45 008 € |
| | | Salaire base femme (médian) | | | 55 357 € |
| | | Rapport F/H médian | | | 0,85 |
| | | Salaire base femme manager | 134 136 € | 134 471 € | 141 071 € |
| | | Salaire base homme manager | 136 429 € | 145 081 € | 185 000 € |
| | | Rapport F/H manager | 0,98 | 0,93 | 0,85 |
| | | Salaire base femme non manager | 42 644 € | 42 949 € | 46 807 € |
| | | Salaire base homme non manager | 53 127 € | 51 344 € | 54 345 € |
| Rapport F/H non manager | 0,80 | 0,84 | 0,85 | | |
| Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés HST visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST | 403-1 | Total | 100% | 100% | 100% |
| Masse salariale consacrée à la formation | Indicateur Covivio | Total | NC | 0,92% | 1,0% |
| Taux de formation | Indicateur Covivio | Total | 58,5% | 74,7% | 100% |
| Mobilité interne (au sein d'une entité sociale) | Indicateur Covivio | Total | 3 | 2 | 1 |
| Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total) | Indicateur Covivio | Total | 0% | 0% | 0% |
| Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale) | Indicateur Covivio | Total | NC | NC | NC |

3.7.2.3 Résidentiel Allemagne

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Effectif total reporté par genre | | TOTAL (CAP Inclus) | 574 | 627 | 637 |
| | | Homme | 52,4% | 53,3% | 52,7% |
| | | Femme | 47,6% | 46,7% | 47,3% |
| | | CDI | 90,4% | 91,4% | 93,6% |
| | | Homme | 53,9% | 53,8% | 52,9% |
| | | Femme | 46,1% | 46,2% | 47,1% |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | | CDD | 7,0% | 6,1% | 4,6% |
| | | Homme | 32,5% | 42,1% | 51,7% |
| | | Femme | 67,5% | 57,9% | 48,3% |
| | | CAP | 2,6% | 2,6% | 1,9% |
| | | Homme | 53,3% | 62,5% | 50,0% |
| | | Femme | 46,7% | 37,5% | 50,0% |
| | | Oberhausen | 55,6% | 54,7% | 54,2% |
| | | Homme | 52,4% | 52,2% | 51,3% |
| | | Femme | 47,6% | 47,8% | 48,7% |
| | | Berlin | 34,3% | 34,9% | 36,9% |
| Effectif total reporté par zone géographique | | Homme | 53,3% | 55,7% | 55,3% |
| | | Femme | 46,7% | 44,3% | 44,7% |
| | 102-8 | Autres villes allemandes | 10,1% | 10,4% | 8,9% |
| | | Homme | 50,0% | 50,8% | 50,9% |
| | | Femme | 50,0% | 49,2% | 49,1% |
| | | Temps plein | 78,6% | 80,5% | 84,0% |
| | | Homme | 60,8% | 60,8% | 60,2% |
| | | Femme | 39,2% | 39,2% | 39,8% |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps partiel | 21,4% | 19,5% | 16,0% |
| | | Homme | 22,0% | 22,1% | 13,7% |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 | |
|---|---------------|--------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------|
| Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre | | Femme | 78,0% | 77,9% | 86,3% | |
| | | Manager | 12,7% | 11,5% | 11,9% | |
| | | Homme | 65,8% | 65,3% | 63,2% | |
| | | Femme | 34,2% | 34,7% | 36,8% | |
| | | Non Manager | 87,3% | 88,5% | 88,1% | |
| | | Homme | 50,5% | 51,7% | 51,3% | |
| Effectif total reporté par tranche d'âge | | Femme | 49,5% | 48,3% | 48,7% | |
| | | Moins de 30 ans | 15,2% | 15,9% | 15,5% | |
| | | 30-50 ans | 50,7% | 53,4% | 53,2% | |
| Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | | Plus de 50 ans | 34,1% | 30,6% | 31,2% | |
| | | Total des départs | 79 | 60 | 91 | |
| | | dont CDD | 31,6% | 16,7% | 15,4% | |
| | | Turnover CDI | 11,5% | 9,6% | 13,4% | |
| | 401-1 | | Homme | 6,8% | 5,6% | 8,0% |
| | | | Femme | 4,7% | 4,0% | 5,4% |
| | | | Moins de 30 ans | 1,1% | 1,0% | 1,9% |
| | | 30-50 ans | 6,8% | 4,8% | 7,9% | |
| | | Plus de 50 ans | 3,6% | 3,9% | 3,7% | |
| Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | | Total des entrées | 119 | 80 | 100 | |
| | | dont CDD | 17,6% | 15% | 13% | |
| | | Taux de recrutement CDI | 20,9% | 13,1% | 15,2% | |
| | 401-1 | | Homme | 14,0% | 8,5% | 9,4% |
| | | | Femme | 6,8% | 4,6% | 5,8% |
| | | | Moins de 30 ans | 3,4% | 3% | 4,0% |
| | | | 30-50 ans | 13,6% | 9% | 8,2% |
| | | Plus de 50 ans | 3,8% | 2% | 3,0% | |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle | | Total | 24,4 | 17,1 | 21,5 | |
| | 404-1 | | Homme | 26,0 | 16,3 | 22,4 |
| | | | Femme | 22,3 | 17,9 | 20,6 |
| | | | Managers | 24,4 | 11,3 | 21,3 |
| | | | Non Managers | 24,5 | 18,4 | 21,5 |
| Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre | | Total | 64,2% | 67,0% | 69,6% | |
| | 404-3 | | Homme | 67,8% | 72,1% | 75,2% |
| | | | Femme | 60,3% | 60,8% | 63,3% |
| Taux d'absentéisme reporté par genre | | Total | 4,1% | 3,8% | 5,2% | |
| | | Homme | 4,1% | 3,2% | 4,3% | |
| | | Femme | 4,1% | 4,2% | 6,2% | |
| Taux de maladies professionnelles reporté | | Total | 0% | 0% | 0% | |
| | 403-2 | | Total | 1,7% | 1,75% | 1,51% |
| | | | Homme | 0,4% | 1,95% | 0,63% |
| Taux d'accident du travail reporté par genre | | Femme | 3,3% | 1,51% | 2,14% | |
| | | Taux de fréquence | 7,63 | 7,81 | 5,97 | |
| | | Taux de gravité | 0,014 | 0,012 | 0,005 | |
| | | | | | | |
| Pourcentage des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | Total | 92,5% | 93,0% | 93,9% | |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle | 405-2 | Salaire de base femme (moy) | 48 759 € | 49 986 € | 51 096 € |
| | | Salaire de base homme (moy) | 57 580 € | 58 255 € | 59 089 € |
| | | Rapport F/H (hors CAP et suspension) | 0,85 | 0,86 | 0,86 |
| | | | | | 49 520 € |
| | | | | | 54 000 € |
| | | | | | 0,92 |
| | | Salaire base femme manager | 74 308 € | 75 810 € | 78 138 € |
| | | Salaire base homme manager | 82 620 € | 86 508 € | 88 776 € |
| | | Rapport F/H manager | 0,90 | 0,88 | 0,88 |
| | | Salaire base femme non manager | 46 017 € | 47 291 € | 48 291 € |
| Salaire base homme non manager | 53 252 € | 54 293 € | 54 378 € | | |
| | | | 0,86 | 0,87 | 0,89 |
| Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre | 414-2 | Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans) | 22 | 20 | 6,0% |
| | | Homme | 5 | 7 | 36,1% |
| | | Femme | 17 | 13 | 63,9% |
| | | Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel) | 22 | 19 | 100,0% |
| | | Homme | 5 | 6 | 36,1% |
| | | Femme | 17 | 13 | 63,9% |
| | | Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement) | 11 | 14 | 66,7% |
| | | Homme | 5 | 6 | 58,3% |
| | | Femme | 6 | 8 | 41,7% |
| | | Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour) | 8 | 8 | 38,9% |
| Homme | 4 | 4 | 42,9% | | |
| Femme | 4 | 4 | 57,1% | | |
| Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST | 403-1 | Total | 100% | 100% | 100% |
| Masse salariale consacrée à la formation | Indicateur Covivio | Total | 0,3% | 0,8% | 4% |
| Taux de formation | Indicateur Covivio | Total | 16,4% | 37,6% | 68% |
| Mobilité interne (au sein d'une entité sociale) | Indicateur Covivio | Total | 21 | 18 | 19 |
| Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total) | Indicateur Covivio | Total | 2,4% | 0,6% | 0,8% |
| Subventions au Comité d'Entreprise | Indicateur Covivio | Total | 0,1% | 0,2% | 0,3% |

3.7.2.4 Consolidé Groupe

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | | | | | |
| Effectif total reporté par genre | | TOTAL (CAP Inclus) | 969 | 1028 | 1050 |
| | | Homme | 483 | 513 | 529 |
| | | Femme | 486 | 515 | 521 |
| | | CDI | 895 | 951 | 981 |
| | | Homme | 455 | 476 | 492 |
| | | Femme | 440 | 475 | 489 |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | | CDD | 44 | 45 | 36 |
| | | Homme | 14 | 17 | 19 |
| | | Femme | 30 | 28 | 17 |
| | | CAP | 30 | 32 | 33 |
| | | Homme | 14 | 20 | 18 |
| | | Femme | 16 | 12 | 15 |
| Effectif total reporté par zone géographique | | Allemagne | 574 | 627 | 622 |
| | | Homme | 301 | 334 | 300 |
| | | Femme | 273 | 293 | 322 |
| | | France | 301 | 302 | 352 |
| | | Homme | 133 | 130 | 193 |
| | | Femme | 168 | 172 | 159 |
| | 102-8 | Italie | 94 | 99 | 76 |
| | | Homme | 49 | 49 | 36 |
| | | Femme | 45 | 50 | 40 |
| | | Temps plein | 820 | 879 | 925 |
| | | Homme | 454 | 482 | 511 |
| | | Femme | 366 | 397 | 414 |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps partiel | 149 | 149 | 125 |
| | | Homme | 29 | 31 | 18 |
| | | Femme | 120 | 118 | 107 |
| | | Manager | 152 | 157 | 157 |
| | | Homme | 88 | 88 | 89 |
| | | Femme | 64 | 69 | 68 |
| Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre | | Non Manager | 817 | 871 | 893 |
| | | Homme | 395 | 425 | 440 |
| | | Femme | 422 | 446 | 453 |
| Effectif total reporté par tranche d'âge | | Moins de 30 ans | 152 | 161 | 173 |
| | | 30-50 ans | 521 | 563 | 561 |
| | | Plus de 50 ans | 296 | 304 | 316 |
| | | Total des départs | 129 | 103 | 135 |
| | | dont CDD | 38,0% | 21,4% | 14,8% |
| | | Turnover CDI | 8,86% | 9,05% | 12,1% |
| Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | | Homme | 4,7% | 4,9% | 6,5% |
| | | Femme | 4,2% | 4,1% | 5,6% |
| | | Moins de 30 ans | 0,9% | 1,5% | 2,0% |
| | | 30-50 ans | 5,4% | 4,8% | 7,5% |
| | | Plus de 50 ans | 2,5% | 2,8% | 2,6% |
| | 401-1 | Total des entrées | 152 | 138 | 178 |
| | | dont CDD | 25,0% | 27,5% | 25,8% |
| | | Taux de recrutement CDI | 12,62% | 11,17% | 13,9% |
| | | Homme | 8,4% | 6,5% | 8,3% |
| Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | | Femme | 4,3% | 4,7% | 5,6% |
| | | Moins de 30 ans | 2,7% | 3,2% | 5,0% |
| | | 30-50 ans | 8,0% | 6,9% | 6,8% |
| | Plus de 50 ans | 2,1% | 1,0% | 2,0% | |

| NOMBRE DE SALARIÉS | GRI STANDARDS | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| | | Total | 18,4 | 19,3 | 22,2 |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle | 404-1 | Homme | 19,9 | 19,0 | 23,2 |
| | | Femme | 16,7 | 19,0 | 21,3 |
| | | Managers | 16,9 | 17,9 | 21,8 |
| | | Non Managers | 15,2 | 17,8 | 21,2 |
| Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre | 404-3 | Total (Moyenne pondérée Groupe) | 77,8% | 79,4% | 80,6% |
| | | Homme | 79,8% | 81,3% | 83,5% |
| | | Femme | 75,9% | 77,3% | 77,3% |
| Taux d'absentéisme reporté par genre | | Total | 3,3% | 3,0% | 4,0% |
| | | Homme | 3,0% | 2,5% | 3,1% |
| | | Femme | 3,1% | 3,4% | 4,7% |
| Taux de maladies professionnelles reporté | | Total | 0,1% | 0,1% | 0,0% |
| | | | | | |
| Taux d'accident du travail reporté par genre | 403-2 | Total | 1,4% | 1,1% | 0,9% |
| | | Homme | 0,6% | 1,3% | 0,4% |
| | | Femme | 1,9% | 0,9% | 1,2% |
| | | Taux de fréquence | 6,86 | 5,91 | 3,6270 |
| | | Taux de gravité | 0,1367 | 0,0976 | 0,0304 |
| Pourcentage des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | Total | 95,7% | 95,8% | 96,3% |
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle | 405-2 | Rapport F/H salaire moyen (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe) | 0,84 | 0,85 | 0,85 |
| | | Rapport F/H salaire médian (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe) | | | 0,89 |
| | | Rapport F/H manager | 0,90 | 0,88 | 0,88 |
| | | Rapport F/H non manager | 0,86 | 0,87 | 0,87 |
| Masse salariale consacrée à la formation | Indicateur Covivio | Total | 1,4% | 1,8% | 3,6% |
| Taux de formation | Indicateur Covivio | Total | 37,1% | 55,3% | 73% |
| Mobilité interne (au sein d'une entité sociale) | Indicateur Covivio | Total | 32 | 37 | 29 |
| Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total) | Indicateur Covivio | Total | 1,4% | 0,5% | 0,6% |

3.7.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Le tableau ci-après présente les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

3.7.3.1 Chiffre d'affaires

| Activités économiques | Codes | Chiffre d'affaires absolu | Part du chiffre d'affaires | Critère de contribution substantielle | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|---|
| | | | | Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes | |
| | | EUR | % | % | % | % | % | % | % | |
| A. Activités éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | | |
| A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | | |
| 7.1 | Construction de bâtiments neufs | L68 | 350 000 € | 0,0% | 0,0% | | | | | |
| 7.7 | Acquisition et détention de bâtiments | F41.1, F41.2, F43 | 258 106 554 € | 21,6% | 21,6% | | | | | |
| 4.1 | Production d'énergie solaire | D35.11, F42.22 | 308 000 € | 0,0% | 0,0% | | | | | |
| Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1) | | | 258 764 554 € | 21,7% | 21,7% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | | |
| 7.1 | Construction de bâtiments neufs | L68 | 25 247 000 € | 2,1% | | | | | | |
| 7.7 | Acquisition et détention de bâtiments | F41.1, F41.2, F43 | 652 010 326 € | 54,7% | | | | | | |
| Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2) | | | 677 257 326 € | 56,8% | | | | | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | | 936 021 880 € | 78,5% | | | | | | |
| B. Activités non éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | | 256 803 000 € | 21,5% | | | | | | |
| Total A + B | | | 1 192 824 880 € | 100% | | | | | | |

| Critère d'absence de préjudice important (DNSH) | | | | | | | Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie, année N | Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie, année N-1 | Catégorie (activité habitante) | Catégorie (activité transitoire) |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|--|--|--------------------------------|----------------------------------|
| Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes | Garanties minimales | % | % | H | T |
| O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | | | | |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 0,0% | | | T |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 21,6% | | | T |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 0,0% | | H | |
| | | | | | | | 21,7% | | | |
| | | | | | | | 21,7% | 0 | | |



3.7.3.2 CAPEX

| Activités économiques | Codes | CAPEX absolu | Part des CAPEX | Critère de contribution substantielle | | | | | |
|--|--|----------------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|
| | | | | Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes |
| | | EUR | % | % | % | % | % | % | % |
| A. Activités éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | |
| A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | |
| 7.2 Rénovation de bâtiments existants | F41, F43 | 65 241 178 € | 10,4% | 10,4% | | | | | |
| 7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique | F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12 | 17 432 002 € | | 2,8% | | | | | |
| 7.5 Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles | F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28 | 2 324 € | 0% | 0% | | | | | |
| 7.7 Acquisition et détention d'immeubles (y compris nouvelles constructions pour les foncières) | L68 | 390 863 070 € | 62% | | 62% | | | | |
| CAPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1) | | 473 538 575 € | 75,1% | 13% | 62% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | |
| 7.7 Acquisition et détention d'immeubles (y compris nouvelles constructions pour les foncières) | L68 | 156 749 434 € | 24,9% | | | | | | |
| CAPEX des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2) | | 156 749 434 € | 24,9% | | | | | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | 630 288 009 € | 100% | | | | | | |
| B. Activités non éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | |
| CAPEX des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | | 0% | | | | | | |
| Total A + B | | 630 288 009 € | 100% | | | | | | |

A noter que dans le cas de Covivio, les CAPEX liés aux activités immobilières alignés au titre de l'objectif d'atténuation le sont a fortiori au titre de l'objectif d'adaptation (3.3.4.1). Les CAPEX de l'activité 7.7 sont ainsi indiqués dans la case adaptation mais 57% des CAPEX du Groupe sont également alignés au titre de l'atténuation.

Par ailleurs, pour éviter les double comptage, la priorité a été donnée à l'activité 7.7, si bien qu'un CAPEX d'efficacité énergétique n'est indiqué dans le tableau uniquement s'il se rapporte à des actifs non verts au titre de l'atténuation ou de l'adaptation.

| Critère d'absence de préjudice important (DNSH) | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes | Garanties minimales | Part des CAPEX alignés sur la taxonomie, année N | Part des CAPEX alignés sur la taxonomie, année N-1 | Catégorie (activité habilitante) | Catégorie (activité transitoire) |
| O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | % | % | H/T | |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 10,4% | | | T |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 2,8% | | H | |
| | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 0,0% | | H | |
| | | OUI | OUI | OUI | OUI | OUI | 62,0% | | | T |
| | | | | | | | 75,1% | | | |
| | | | | | | | 75,1% | 0 | | |



3.7.3.3 OPEX

| Activités économiques | Codes | CAPEX absolu | Part des CAPEX | Critère de contribution substantielle | | | | | |
|---|--|------------------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|
| | | | | Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes |
| | | EUR | % | % | % | % | % | % | % |
| A. Activités éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | |
| A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | |
| OPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1) | F41, F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12, L68 | NC | NC | NC | NC | NA | NA | NA | NA |
| A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) | | | | | | | | | |
| OPEX des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2) | F41, F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12, L68 | NC | NC | | | | | | |
| Total A (A.1. + A.2.) | | 0⁽¹⁾ | 0% | | | | | | |
| B. Activités non éligibles à la taxonomie | | | | | | | | | |
| OPEX des activités non éligibles à la taxonomie (B) | | NC | NC | | | | | | |
| Total A + B | | 533 375 275 € | 100% | | | | | | |

En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 9% des OPEX totales du Groupe. Ces 9% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du

compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.

(1) 0 afin de respecter les règlements mais l'exercice de calcul a été réalisé pour justifier la non matérialité

| Critère d'absence de préjudice important (DNSH) | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Atténuation du changement climatique | Adaptation au changement climatique | Ressources aquatiques et marines | Economie circulaire | Pollution | Biodiversité et écosystèmes | Garanties minimales | Part des CAPEX alignés sur la taxonomie, année N | Part des CAPEX alignés sur la taxonomie, année N-1 | Catégorie (activité habilitante) | Catégorie (activité transitoire) |
| O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | O/N | % | % | H/T | |
| NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NC | NC | | |
| | | | | | | | NC | NC | | |

NC = Non Calculé

NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption)



3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

| Thèmes issus de l'article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 | Chapitres |
|---|-----------|
| Respect des droits de l'homme | 3.6.2 |
| Lutte contre la corruption | 3.6.2.2 |
| Conséquences de l'activité sur le changement climatique | 3.3.3.1 |
| Engagements sociétaux en faveur du développement durable | 3.4.1. |
| Économie circulaire | 3.3.1.3 |
| Lutte contre le gaspillage alimentaire | 3.3.2.5 |
| Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité | 3.5.1.5 |
| Accords collectifs et conditions de travail | 3.5.2.1 |

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 3.6.1.5. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 5.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.2.5), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

| Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017 | Conformité au décret | | | |
|---|----------------------|----------------|-----------|---------------|
| | Bureaux France | Bureaux Italie | Allemagne | Hôtels Europe |
| Emploi | | | | |
| L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique | | | | |
| Les embauches et les licenciements | | | | |
| Les rémunérations et leur évolution | 3.7.2.1 | 3.7.2.2 | 3.7.2.3 | 3.7.2.1 |
| Organisation du travail | | | | |
| L'organisation du temps de travail | | | | |
| L'absentéisme | 3.7.2.1 | 3.7.2.2 | 3.7.2.3 | 3.7.2.1 |
| Relations sociales | | | | |
| L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci | | | | |
| Le bilan des accords collectifs | | 3.5.2.1 | | |
| Santé et sécurité | | | | |
| Les conditions de santé et de sécurité au travail | | | | |
| Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | | 3.5.2.1 | | |
| Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles | 3.7.2.1 | 3.7.2.2 | 3.7.2.3 | 3.7.2.1 |
| Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement | | 3.5.1.2 | | |
| Le nombre total d'heures de formation | 3.7.2.1 | 3.7.2.2 | 3.7.2.3 | 3.7.2.1 |
| Diversité et égalité des chances/égalité de traitement | | | | |
| La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes | | | | |
| La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées | | | | |
| La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations | | 3.5.2.4 | | |
| Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives | | | | |
| Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective | | 3.5.2.1 | | |
| À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | | 3.5.1.5 | | |
| À l'élimination du travail forcé ou obligatoire | | | | |
| À l'abolition effective du travail des enfants | | 3.5.1.4 | | |
| Politique générale en matière environnementale | | | | |

| Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017 | Conformité au décret | | | |
|---|----------------------|----------------|-----------|---------------|
| | Bureaux France | Bureaux Italie | Allemagne | Hôtels Europe |
| L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement | | 3.2.5.1 | | |
| Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement | | 3.5.2.2.3 | | |
| Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | | 3.3.3 | | |
| Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours | | 3.3.3.3 | | |
| Pollution et gestion des déchets | | | | |
| Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement | | 3.3.3.3 | | |
| La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses | | 3.3.3.3.2 | | |
| Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets | | | | |
| Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets | | | | |
| Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire | | 3.3.2.5 | | |
| Utilisation durable des ressources | | | | |
| La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales | | 3.3.2.4 | | |
| La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation | | 3.3.1.2 | | |
| La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables | | 3.3.2.2 | | |
| L'utilisation des sols | | 3.3.3.2 | | |
| Changement climatique | | | | |
| Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre | | 3.3.2.3 | | |
| L'adaptation aux conséquences du changement climatique | | 3.3.3.1 | | |
| Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre | | 3.2.6 | | |
| Protection de la biodiversité | | | | |
| Les mesures prises pour développer la biodiversité | | 3.4.1.4 | | |
| Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable | | | | |
| En matière d'emploi et de développement régional/local | | 3.4.1.2.1 | | |
| Sur les populations riveraines ou locales | | 3.4.1.2.2 | | |
| Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes | | 3.4.1.1 | | |
| Les actions de partenariat ou de mécénat | | 3.4.1.3 | | |
| Sous-traitance et fournisseurs | | | | |
| La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux | | | | |
| L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale | | | | |
| La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale | | 3.4.2 | | |
| Loyauté des pratiques | | | | |
| Les actions engagées pour prévenir la corruption | | 3.6.2 | | |
| Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs | | 3.3.3.3 | | |
| Droits de l'Homme | | | | |
| Actions engagées en faveur des droits de l'Homme | | 3.2.3.3 | | |

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (3.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

3.7.5 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

| Topic | Accounting Metric | Category | Unit of Measure | Code | Offices/ France | Offices/ Italy | Residential/ Germany | Hotels/ Europe | Group | |
|--|---|-------------------------|-------------------|--------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Energy Management | Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-130a.1 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | 3.3.2.2.1 | |
| | (1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector | Quantitative | kWh,% | IF-RE-130a.2 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | 3.3.2.2.1 | |
| | Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector | Quantitative | % | IF-RE-130a.3 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | N.C. | |
| | Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to energy performance standards, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-130a.4 | 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1 | (1) (1) 3.3.1.3.1 | (1) (2) 3.3.1.3.1 | (1) (2) 3.3.1.3.1 | (1) (2) 3.3.1.3.1 | (1) (2) 3.3.1.3.1 |
| | Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy | Discussion and analysis | N/A | IF-RE-130a.5 | 3.3.2.2 | 3.3.2.2 | 3.3.2.2 | 3.3.2.2 | 3.3.2.2 | |
| Water Management | Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-140a.1 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | 3.3.2.4.1 | |
| | (1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector | Quantitative | m ³ ,% | IF-RE-140a.2 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | 3.3.2.4.1 | |
| | Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector | Quantitative | % | IF-RE-140a.3 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | 3.7.1.4 | 3.7.1.7. | |
| | Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks | Discussion and analysis | N/A | IF-RE-140a.4 | 3.3.2.4 | 3.3.2.4 | 3.3.2.4 | 3.3.2.4 | 3.3.2.4 | |
| Management of tenant sustainability impacts | (1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-410a.1 | Depending on local regulation and on the types of leases | | | | | |
| | Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-410a.2 | 3.7.1.1 | 3.7.1.2 | 3.7.1.3 | N.A. | N.A. | |
| | Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants | Discussion and analysis | N/A | IF-RE-410a.3 | | | | | 3.4.3.3 | |
| Climate change adaptation | Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector | Quantitative | m ² | IF-RE-450a.1 | | | | | 3.3.3.1 | |
| | Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks | Discussion and analysis | N/A | IF-RE-450a.2 | | | | | Intro 3.3 - TCFD | |

| Activity Metric | Category | Unit of Measure | Code | France Offices | Italy Offices | Germany Offices | Germany Residential | Hotels in Europe | Group |
|--|--------------|-----------------|-------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|---|
| Number of assets, by property subsector | Quantitative | Number | IF-RE-000.A | 122 | 93 | 26 | 41 200 units | 320 | 561 & 41 200 residential units |
| Leasable floor area, by property subsector | Quantitative | m ² | IF-RE-000.A | 1 248 928 | 946 397 | 444 638 | 2 597 618 | 44 400 ⁽¹⁾ rooms | 5 237 581 m ² & 44 400 rooms |
| Percentage of indirectly managed assets, by property subsector | Quantitative | % by floor area | IF-RE-000.C | 84,2% | 85,9% | 0% | 0% | 100% | N/A |
| Average occupancy rate, by property subsector | Quantitative | % | IF-RE-000.C | 94.4% | 98.4% | 85.1% | 99.2% | 100% | 96.6% |

(1) 54 900 chambres en incluant les hôtels détenus en partenariat

3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

| | | | |
|-------------------------|--|--|--|
| Achats Responsables | Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs | Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾ | GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 3.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 3.4.2 |
| Biodiversité | Biodiversité | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Chapitre 3.4.14 |
| Changement Climatique | Émissions | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 3.7.1 |
| Compétences/Talents | Emploi Formation/éducation | UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int) | GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Chapitre 3.7.2 |
| Déchets | Effluents et déchets | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 3.7.1 |
| Développement local | Impacts économiques indirects | Bureaux France (Imp Ext) | GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.12 |
| Digital/Numérique | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles | Chapitre 3.7.3 |
| Diversité/Parité | Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés | UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int) | GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/ GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Chapitre 3.7.2 |
| Droits de l'Homme | Non-discrimination | UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext) | GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Chapitre 2.5.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1 |
| Eau | Eau | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source. CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 3.7.1 |
| Énergie | Énergie | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 3.7.1 GRI 302-3 |
| Gestion des risques | Santé sécurité des consommateurs | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Chapitre 3.3.3.3 |
| Gouvernance/Éthique | Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité | Covivio (Imp Int) | GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Chapitre 3.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 3.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 3.6.2.2 |
| Mobilités | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles | Chapitre 3.4.15.2 |
| Nouveaux services | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles | Chapitre 3.3.12 |
| Partenariats Locataires | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | Chapitre 3.4.3.1 |
| Philanthropie/Mécénat | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | Chapitre 3.4.13.2 |
| Santé/sécurité/confort | Santé et sécurité des consommateurs | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Chapitre 3.3.3.3 |
| Valeur Durable | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | Chapitre 3.2.2.2 |
| Ville inclusive durable | Impact économique indirect | Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext) | GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.12 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet |

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

Vérification du tiers indépendant

3.8 Vérification du tiers indépendant

3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

A l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n°3-1681, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

(ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

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

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

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

Responsabilité de l'Entité

Il appartient au conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

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

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

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

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

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

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

Nature et étendue des travaux

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

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

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;

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

- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Intégration dans la ville durable, Supply Chain responsable, éthique et lutte contre la fraude et la corruption), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection de portefeuilles listés ci-après : Covivio Office Holding (bureaux Allemagne) et Bureaux France ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de portefeuilles listés ci-dessus et couvrent entre 5 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (5 % des consommations d'eau, 21% de la production de déchets, 24 % des consommations d'énergie finale, 100 % des diagnostics de performance énergétique réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

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

Paris-La Défense, le 14 mars 2023

EY & Associés

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

| Informations sociales | |
|---|--|
| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
| <p>L'effectif total .La part des employés en CDI. La part de salariés formés.Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé.Le turnover du personnel. Le nombre de mobilités internes. La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement. Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes. La part des employés en CDI</p> | <p>Les mesures mises en œuvre en matière de recrutement. Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés. Les dispositifs pour la gestion des carrières.Les mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents. Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale.Les mesures mises en œuvre pour la santé, la sécurité et l'équilibre professionnel des salariés. Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale</p> |
| Informations environnementales | |
| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
| <p>Le taux de certification du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe).L'intensité énergie (kWh/m² /an et kWh/m² /an) du parc immobilier. L'intensité carbone (kgCO₂/m² /an) du parc immobilier : ● scope 1, ● scope 2 (market-based), ● scope 3 dont : ● émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne, ● émissions amont associées aux consommations énergétiques.L'intensité eau (m³/m²/an) du parc. Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective. La quantité de déchets. La part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux. Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels). L'intensité énergie (kWh/m²/an et kWh/m²/an) du parc immobilier</p> | <p>Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire.Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs. Les résultats des mesures de certification des actifs.Les mesures prises pour améliorer la performance environnementale du portefeuille et réduire les coûts d'exploitation. La trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets. Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs</p> |
| Informations sociétales | |
| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
| <p>L'accessibilité des transports en commun. Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR). Le nombre de fournisseurs évalués par Ecovadis.La note moyenne des fournisseurs évalués. Le nombre de sollicitations des déontologues.</p> | <p>Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients. Les mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières. Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable. Les mesures prises pour favoriser la sûreté et l'accessibilité des bâtiments.</p> |



3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Sustainable Financing Bonds », et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'attention de M. Christophe Kullmann, Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »⁽¹⁾ des obligations responsables « Sustainable Financing Bonds » publiés le 19 mai 2022, et sur la valeur de ces actifs.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directeur Général de la société d'établir les Critères de qualification et de suivi et de s'assurer de leur application.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Sustainable Financing Bonds » satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds » publiés le 19 mai 2022 (Rapport d'assurance raisonnable) ;
- d'attester de la concordance avec la comptabilité de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés (Attestation).

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

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Philippe Aubain, associé.

1. Rapport d'assurance raisonnable sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Pour nous permettre d'exprimer notre conclusion, nous avons conduit les travaux suivants entre septembre 2022 et février 2023 :

- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi, et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, publiées le 19 mai 2022 et relatives aux actifs suivis dans le cadre des obligations responsables « Sustainable Financing Bonds » (53 actifs).
- Nous avons mené des entretiens auprès des gestionnaires et locataires de trois actifs qualifiés (Gobelins, CB21 et Calypso) avant de vérifier localement le respect des critères de qualification et de suivi, en particulier pour la phase d'exploitation.

Informations ou explications sur les Critères de qualification et de suivi

- Les Critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces Critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Sustainable Financing Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation des actifs. La société a également publié la confirmation du respect de chaque critère pour le portefeuille d'actifs sélectionnés.
- Une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'à l'issue du processus de certification pour une partie des actifs encore en développement (Fontenay sous-bois – Le Floria, Levallois Perret – Maslo, Paris Madrid – Saint Lazare, Paris – Anjou, Vélizy – Extension, Corso Italia 19, Symbiosis – Edificio C+E, Symbiosis – Edificio G+H, The Sign – Edificio D, Alexanderplatz D3, LOFT – Alt Moabit, Plano).

Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Sustainable Financing Bonds » en date du 19 mai 2022 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

(1) Communiqué du 19 mai 2022 disponible en anglais sur les critères de qualification et de suivi pour les obligations responsables « Sustainable Financing Bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/en/finance/financing-public-offers/consent-solicitations-green-bonds-proposal/>

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Il nous appartient également, dans le cadre de nos travaux, de nous prononcer sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention au titre de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la société Covivio pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés publiée le 16 mars 2023 sur la base des informations au 31 décembre 2022 ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (valeurs d'expertises et budgets de travaux pour les actifs en développement) ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille correspond au montant de 5,2 milliards d'euros figurant au chapitre 3.3.4.2 du Document d'Enregistrement Universel de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 14 mars 2023

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein
Associée

Philippe Aubain
Associé Développement durable



Annexe

Covivio exprime sa Raison d'Être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements. En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter. Aujourd'hui, le Conseil d'Administration et les équipes de Covivio ont décidé d'aller plus loin et d'exprimer comment nous entendons apporter, en associant l'ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d'Être...

Construire du bien-être et des liens durables

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement. Notre Raison d'Être met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

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

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

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

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

Aux côtés des collectivités, nous contribuons à l'attractivité des territoires. Nous favorisons l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d'ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins énergivore, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l'humain au centre de son écosystème.

Pour les générations futures et notre planète, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l'ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants

Pour améliorer notre impact sur l'environnement

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

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

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

Pour renforcer nos engagements sociétaux

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

En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'Être, les challenger et les renouveler, Covivio créera un **Comité des Parties Prenantes**, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d'Être, et ses propositions de nouveaux engagements.



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

Crédits Photos : © Covivio, © Diego de Pol, © Jean-Philippe Mesguen pour PCA-STREAM, © Linus Lintner, © Richard Bryant.



COVIVIO

covivio.eu

30 avenue Kléber - 75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

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

