



# Rapport Nature

**COVIVIO**



# Annuaire

5 **Édito du directeur général**

7 **Covivio en quelques chiffres**

8 **Principaux enseignements**

10 **1/ Une activité en transformation**

11 Un secteur au cœur de la transition écologique

12 Une stratégie intégrée Nature

12 Le quartier et le bâtiment de demain : résilience et sobriété

14 **2/ Une gouvernance impliquée dans les enjeux nature**

15 Une gouvernance adaptée aux enjeux Nature

16 Un engagement des instances dirigeantes de Covivio sur les enjeux Nature

18 Des dirigeants et collaborateurs impliqués dans l'exécution de la stratégie

20 **3/ Placer les enjeux Nature au cœur de la stratégie d'entreprise**

21 La prise en compte des limites planétaires

22 Actionner le levier de la finance durable

23 Une exigence collective partagée avec un écosystème d'initiatives et de labels

24 **4/ Résilience Nature du modèle d'affaires de Covivio**

25 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

28 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

37 Forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature

38 **5/ Covivio, un acteur de l'immobilier européen combinant performances carbone et biodiversité**

40 Éviter la dégradation des habitats naturels

44 Réduire notre consommation de ressources

46 Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes

51 Une stratégie Nature couvrant tout le cycle de vie de l'immeuble

52 **Annexes**

53 Indicateurs TNFD, objectifs stratégiques chiffrés et liens avec les ROID

56 Correspondance entre les risques et opportunités identifiés et les objectifs de la stratégie Nature de Covivio

60 Correspondance entre les différentes parties du rapport et les items attendus de la TNFD

61 Garantir la transparence vis-à-vis des parties prenantes

62 Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités





# Covivio

Le présent Rapport Nature prend la suite du rapport Climat tel que nous avons pu le publier en 2022 et 2023, en l'enrichissant de toute la dimension Biodiversité. Il nous a semblé... naturel de conjuguer Climat et Biodiversité dans une même publication, tant ces deux enjeux sont majeurs et complémentaires et comportent de multiples interactions, pour Covivio comme pour l'humanité.

En 2024, nous avons finalisé notre politique Biodiversité, au terme de deux années de travail. Celle-ci relève les ambitions et réalisations déjà élevées que nous avons conduites depuis 2010. Fruit d'un important travail de concertation auprès de nos équipes allemandes, françaises et italiennes, notre politique Biodiversité a été élaborée avec une démarche scientifique robuste qui s'appuie sur la méthodologie Global Biodiversity Score (GBS). Cette première étape nous a conduits à évaluer les impacts des activités économiques du Groupe sur la biodiversité tout au long de la chaîne de valeur et à identifier les principaux leviers pour réduire ces impacts (choix des matériaux, réduction de l'artificialisation des sols, etc.). Dans un deuxième temps, des objectifs ont été déterminés. À présent, un plan d'action est en cours d'élaboration, en coordination avec les opérationnels.

Cette dynamique autour de la biodiversité se croise avec celle menée par Covivio concernant ses enjeux climatiques et sa politique carbone. En 2024, les travaux en ce domaine ont consisté à poursuivre le déploiement de green CAPEX (travaux de rénovation, entretien, modernisation...). Nous avons également engagé un nouveau chantier visant à redonner du champ

à nos objectifs pluriannuels, de façon à poursuivre notre trajectoire carbone jusqu'en 2035 et 2050, et non plus 2030. Cette réflexion s'appuie sur la nouvelle méthodologie publiée fin 2024 par l'initiative SBT, et prend en compte les scénarios du CRREM, partenaire de SBT sur nos différents portefeuilles tertiaires, ainsi que le cadre nouveau fixé par la CSRD.

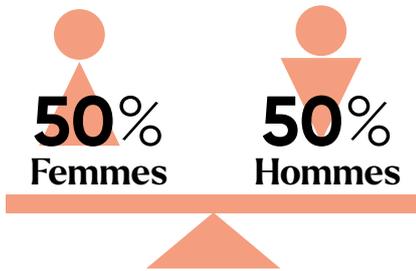
## **UN RAPPORT NATURE QUI CONJUGUE CLIMAT ET BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE**

Ce rapport Nature consacre une nouvelle étape pour Covivio, qui capitalise aujourd'hui sur un travail de fond mené depuis des années, avec à présent une maturité qui lui permet de se fixer de nouvelles ambitions, notamment autour des enjeux climatiques et de biodiversité. Une démarche qui permet d'accélérer la transformation de l'entreprise, de ses produits, services et savoir-faire, et ceci avec une agilité et une vision long terme qui conforteront la résilience de son modèle économique.

**Christophe Kullmann**  
Directeur Général

# Covivio en quelques chiffres

**1036** collaborateurs  
(hors exploitation hôtelière)



alignés aux Green Bond frameworks

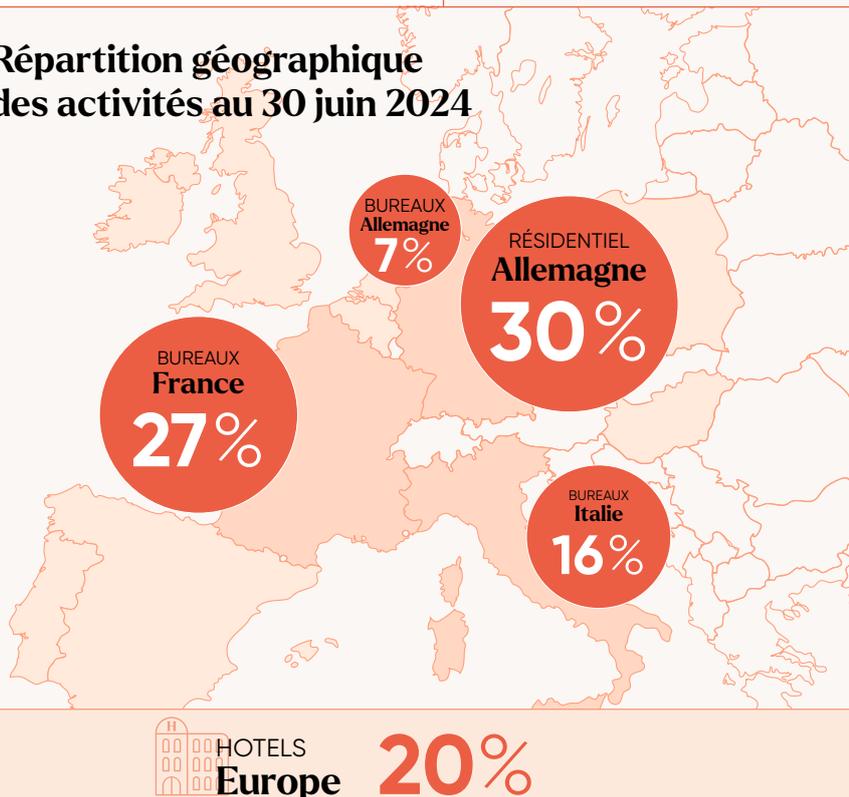
**95/100**  
INDEX ÉGALITÉ  
H/F 2023



alignés à la taxonomie (définition opérationnelle)

<sup>1</sup> Capital expenditures

Répartition géographique  
des activités au 30 juin 2024

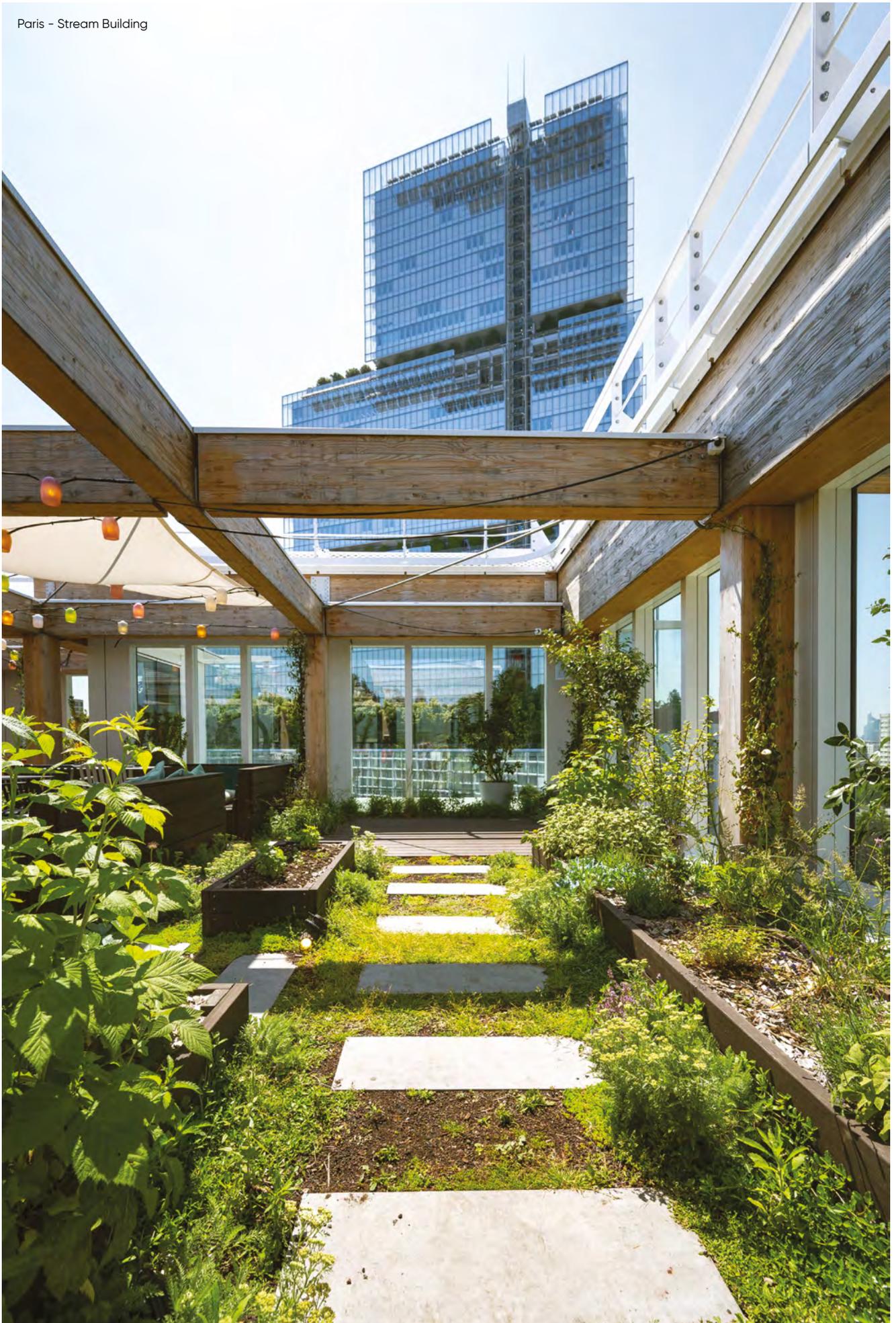


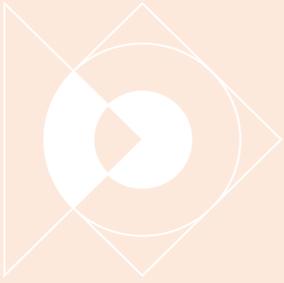
**100%**  
du patrimoine analysé  
au regard des risques

Climat  
MSCI

Eau  
WRI AQUEDUCT

Biodiversité  
UTOPIES





# Principaux enseignements

## Un secteur au cœur des enjeux climat et biodiversité



Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci via leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux.



Lyon - Silex (en travaux)



Milan - Symbiosis

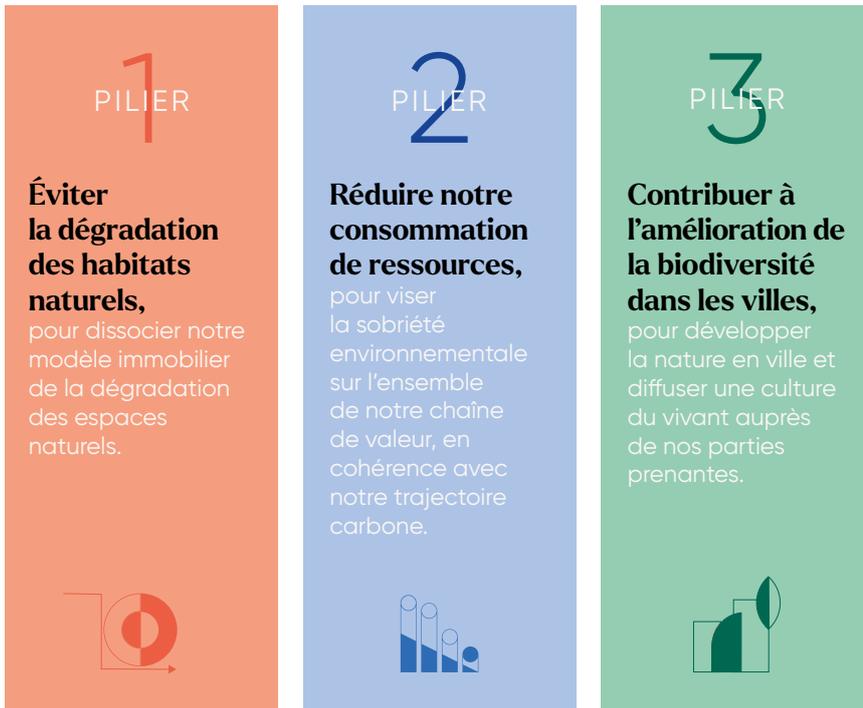
## Une stratégie intégrée Nature

Conscient des nombreux liens entre les enjeux climat et biodiversité, Covivio a souhaité définir une stratégie « Nature » intégrée, en complétant les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources ou la renaturation, dans le but d'adresser l'ensemble de ses impacts sur le vivant. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de deux ans, alimenté notamment par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les enjeux biodiversité (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances

- ROID). Validée en 2024 par le COMEX puis le Comité RSE, cette stratégie à 2030 constitue le socle de l'engagement de Covivio sur les thématiques environnementales et démontre l'engagement renouvelé du Groupe en faveur de la transition.

## Une stratégie en trois piliers

La nouvelle stratégie Nature de Covivio, est composée de trois objectifs :



Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Eviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » notamment plébiscité par les travaux du *Science-Based Target Network*. Cette approche est axée autour de l'atténuation des impacts de l'activité de Covivio (éviter et réduction) d'une part, et la contribution à la restauration de la biodiversité au sein de son périmètre d'activité de l'autre.

## Une gouvernance adaptée aux enjeux Nature

Le suivi et la mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio s'appuie sur les instances de gouvernance RSE existantes : le Comité RSE assure la supervision de la stratégie Nature, et la Direction développement durable est chargée de son pilotage opérationnel, en coordination avec les différentes activités et pays du Groupe. Le Comité de pilotage développement durable du Groupe, réunissant régulièrement le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur Développement Durable, permet également de renforcer le lien entre les sujets Nature et les instances décisionnaires.



### ASPECTS MÉTHODOLOGIQUES

Le Rapport Nature de Covivio, s'inscrit simultanément 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, et dans celles de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Ce rapport prend en compte les « orientations pour tous les secteurs » et les « orientations complémentaires » fixées par la TCFD et la TNFD pour les propriétaires et gestionnaires d'actifs.

Les recommandations de ces deux organismes sont exprimées autour de quatre piliers : stratégie, gestion des risques, objectifs et indicateurs, gouvernance. Le présent rapport est structuré autour de ces quatre piliers. Il traite des dimensions Climat et Biodiversité, qui s'entrecroisent et se conjuguent sous le seul vocable Nature.

Ce rapport Nature reprend un certain nombre d'éléments présents dans la Déclaration de Performance Extra-Financière consolidée (DPEF) publiée en avril 2024 (*Chapitre 3 DEU*).

Covivio détient et gère un patrimoine immobilier de 23 Md€ (17 Md€ pdg) avec une vision long terme, en développant et rénovant régulièrement des bâtiments afin de sans cesse faire progresser les performances techniques, environnementales et financières de son portefeuille. Sa stratégie s'organise autour de trois piliers :

- 1 Centralité** : une présence renforcée au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs ;
- 2 Hospitalité** : des actifs et une offre inspirés de l'hospitalité, pour accompagner la transformation des villes et les nouvelles attentes des clients ;
- 3 Durabilité** : un engagement dans la transition climatique pour une ville durable et résiliente, en plaçant la RSE au cœur du modèle économique.

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

# Une activité en transformation

# Un secteur au cœur de la transition écologique



La Nature est à la base de toutes les dimensions de la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, etc.) et est cruciale pour nos économies, avec plus de 50 % du PIB mondial dépendant directement des ressources naturelles. Pourtant, au cours des dernières décennies, elle a été de plus en plus dégradée par les activités anthropiques, un grand nombre d'indicateurs en reflétant l'état alarmant : en 2019, 75 % de la surface terrestre était significativement altérée par l'action humaine, plus de 85 % des zones humides ont été perdues et la taille des populations d'animaux sauvage a diminué de 69 % entre 1970 et 2018. Les modalités de développement économique qui ont prévalu jusqu'à présent sont aujourd'hui incompatibles avec le maintien des écosystèmes vivants.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas récente, le sujet bénéficie d'une attention renouvelée dans le sillage de la 15<sup>ème</sup> Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (COP15) de 2022 ayant débouché sur l'Accord de Kunming-Montréal (ou Cadre Mondial pour la Biodiversité). Le paysage réglementaire et les cadres méthodologiques se renforcent depuis plusieurs années, à l'échelle nationale (Stratégie Nationale pour la Biodiversité en France et en Italie, Stratégie de Développement durable en Allemagne, etc.), européenne (CSRD, Taxonomie, etc.) et internationale (TNFD, SBTN, etc.). Les entreprises et investisseurs sont aujourd'hui de plus en plus tenus d'intégrer les enjeux biodiversité dans leurs réflexions stratégiques et de communiquer de façon transparente sur ceux-ci. La prise en compte renforcée des liens entre acteurs économiques et biodiversité invite ainsi à décentrer l'attention sur les seuls enjeux climatiques au bénéfice d'une vision plus holistique des impacts environnementaux - ou impacts « Nature », permettant ainsi de concevoir des synergies et d'éviter les antagonismes entre les différentes thématiques environnementales. Les secteurs de la construction et de



Berlin - Alexanderplatz

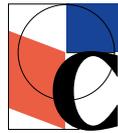
l'immobilier joue un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci via leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux. Les étapes d'extraction (ex. graviers et sable) et de transformation des matières premières (clinker, etc.) concentrent en effet une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution au changement d'usage des sols, à la pollution, etc.) comme sur le climat, faisant de la prise en compte de l'ensemble du cycle

de vie du bâtiment un enjeu majeur. Au-delà de la réduction de leurs impacts, les secteurs du bâtiment et de l'immobilier peuvent aussi jouer un rôle favorable via leur contribution à la transition des villes et des territoires, en influençant les modes de vie comme les façons d'habiter et de travailler.

## Une stratégie intégrée Nature



Italie - SoCovivio Week



Conscient des nombreux liens entre les enjeux climat et biodiversité, Covivio a souhaité définir une stratégie « Nature » intégrée, en complétant les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources ou la renaturation, dans le but d'adresser l'ensemble de ses impacts sur le vivant. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de 2 ans, alimenté notamment par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les enjeux biodiversité (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances, - ROID).

Au terme d'un travail collaboratif impliquant les représentants des différents métiers du Groupe en France, Allemagne et Italie, la stratégie a ensuite été validée en 2024 par le COMEX et le Comité RSE. Cette stratégie à horizon 2030 constitue le socle de l'engagement de Covivio sur les thématiques environnementales et démontre l'engagement renouvelé du Groupe en faveur de la transition.

## Le quartier et le bâtiment de demain : résilience et sobriété



L'espace urbain est aujourd'hui traversé par de profondes mutations, portées par une évolution des usages dans la ville. Ces mutations concernent tout d'abord les bureaux : 33 % des actifs étaient en 2022 en télétravail régulier (au moins un jour par semaine), contre seulement 3 % en 2017 (Institut Montaigne). Dans le même temps, le flex office se développe. La tendance est désormais davantage à la réduction du nombre de mètres carrés et les organisations veulent à présent « des bureaux ultra accessibles », avec davantage de services. En parallèle, les espaces résidentiels se transforment eux aussi. La tension sur les logements est forte dans de nombreuses zones urbaines. On observe donc une expansion du bâti à vocation résidentielle mais aussi la mue de certains quartiers, jadis centrés sur l'activité tertiaire. Covivio souhaite accompagner au plus près ces mutations urbaines, tout en s'assurant de l'intégration de ses immeubles à un écosystème urbain



Bordeaux - Noème  
(transformation Bureaux-Résidentiel)

tant sur les plans environnementaux relatifs au climat et à la biodiversité que sur les plans sociétaux, portant en particulier sur le bien-être, la connectivité et la mobilité. Par exemple, le Groupe a décidé de transformer certains de ses immeubles de bureaux en programmes résidentiels, en Ile-de-France comme en région et en

Italie<sup>1</sup>. Une manière de répondre à l'enjeu territorial et démographique – construire des logements pour la ville – mais aussi de relever un défi économique majeur : redonner vie à des bâtiments devenus obsolètes et, ce faisant, œuvrer à la régénération de l'espace urbain.

Covivio s'attache à définir les nouvelles références du bâtiment de demain, en intégrant les enjeux de flexibilité, en termes de construction et d'évolutivité pour faire face aux défis environnementaux et réglementaires. Sur le périmètre direct, en garantissant la résilience de ses actifs aux risques physiques climatiques, et en se positionnant comme un acteur de la réintroduction de la nature en ville en recréant des espaces verts et en se concentrant sur des développements en zones déjà artificialisées.

Sur le périmètre indirect, en limitant la consommation de ressources, en améliorant leur traçabilité et en utilisant son influence pour diffuser une culture du vivant en interne et auprès de ces clients. Covivio doit également répondre aux besoins de ces derniers en étant sobre en énergie et en eau, de façon à garantir une bonne maîtrise de leurs charges d'exploitation. À cet égard, Covivio a fait évoluer la palette des solutions qu'il propose : offres de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », coworking, co-

living, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. Pour Covivio, le bâtiment de demain devra être à la fois flexible, serviciel, ouvert sur le territoire, connecté, et environnementalement performant, à l'instar de son nouveau siège européen à Paris, l'Atelier.

<sup>1</sup> Plus d'informations sur les projets à [ce lien](#).



## L'Atelier, une rénovation exemplaire au cœur de Paris



Paris - L'Atelier

La rénovation de cet ensemble immobilier de 6 500 m<sup>2</sup> accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (HQE BD Excellent, BREEAM Excellent, BBCA, OsmoZ, R2S, BiodiverCity).

**FLEXIBILITÉ** ▶▶ Salles modulables, espaces collaboratifs, espaces Wellio en prestation de services

**SERVICIEL** ▶▶ Offres de restauration, salle de sport, services bien-être, conciergerie

**OUVERT SUR LE TERRITOIRE** ▶▶ Travail avec des prestataires locaux, organisation d'événements ouverts sur le territoire

**CONNECTÉ** ▶▶ Application immeuble permettant la réservation de salles, services et accès aux informations pratiques

**ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT** ▶▶ Gain énergétique de 44 % par rapport à l'état initial, suppression du recours à des énergies fossiles sur site et création de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs accessibles, dont 400 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et un rooftop offrant une vue à 360° sur Paris

# Une gouvernance impliquée dans les enjeux Nature

Le Comité RSE assure la supervision de la stratégie Nature et la Direction développement durable est chargée de son pilotage opérationnel, en coordination avec les différentes activités qui composent le Groupe. Les rôles et composition de ces organes sont détaillés ci-dessous. Cette organisation assure une implication directe des principales instances de gouvernance du Groupe dans la mesure où le Comité RSE est composé de membres du Conseil d'administration et animé avec le Comité exécutif, et que la Direction développement durable rapporte directement auprès de ce dernier. Le Comité de pilotage développement durable du Groupe, réunissant à intervalles réguliers le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur Développement Durable, permet également de renforcer le lien entre les sujets Nature et les instances décisionnaires du Groupe. Une gouvernance adaptée est par ailleurs mise en place afin d'assurer la diffusion de ces sujets au sein des principaux pays d'opération et des strates opérationnelles du Groupe.

# Une gouvernance adaptée aux enjeux Nature

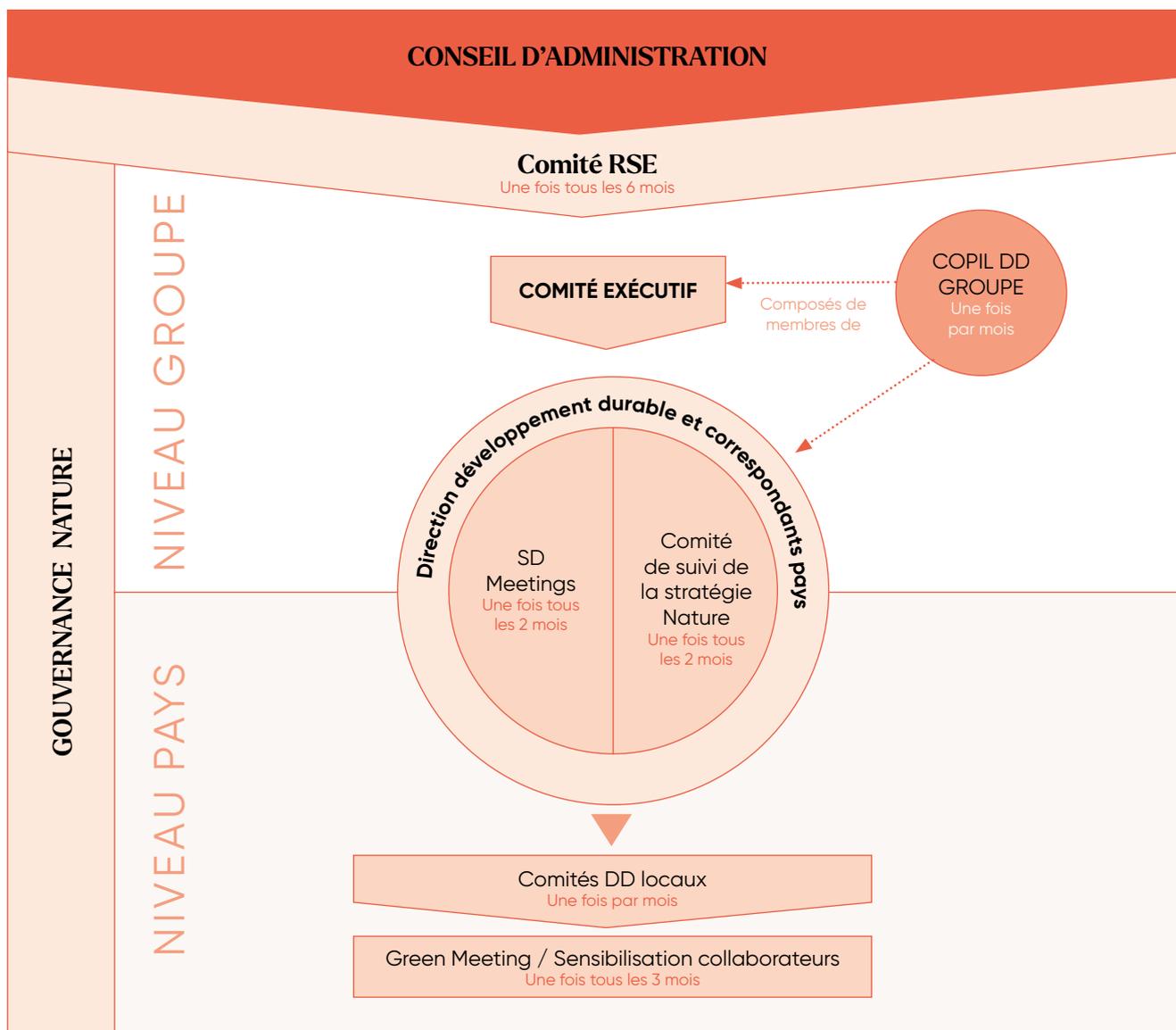


Depuis de nombreuses années, Covivio fait de la RSE une composante importante de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement, avec un rôle central dédié à l'enjeu climat, désormais étendu à la biodiversité via la définition d'une stratégie Nature plus holistique. S'appuyant sur la gouvernance RSE déjà en place, la stratégie Nature de Covivio est partagée

avec les principales strates de l'entreprise et couvre l'ensemble des activités du Groupe.

Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des sujets Nature et des ROID associés, ainsi que leurs liens avec les principales instances de gouvernance que sont le Conseil d'administration et le Comité exécutif.

## Gouvernance des ROID et de la stratégie Nature chez Covivio



# Un engagement des instances dirigeantes de Covivio sur les enjeux Nature

## Comité RSE



Regroupant des membres du Conseil d'administration, animé avec le Comité exécutif et des experts indépendants, le Comité RSE a pour mission de valider et suivre la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe et des engagements liés à la Raison d'Être, de soutenir les autres instances sur ces sujets, de garantir la politique de mixité et d'égalité au sein des instances dirigeantes, et de revoir, avec le Comité d'audit, la pertinence et l'intégrité de l'information reportée en matière de durabilité. Le Comité se réunit au moins deux fois par an et passe systématiquement en revue les objectifs et l'avancement de la stratégie RSE. En 2021, pendant le séminaire du Conseil d'administration, une séance a été consacrée à la trajectoire carbone.

Dans la foulée, le Conseil a décidé de créer un Comité RSE, qui depuis étudie en détail tous les sujets RSE, dont le sujet carbone. La présidente du Comité, rend compte des travaux du Comité après chaque réunion, donc a minima deux fois par an. D'ores et déjà mobilisé sur les enjeux RSE et Climat, le Comité RSE a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, via la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). À l'instar de la trajectoire carbone et de la stratégie climatique qui figurent dans chaque ordre du jour des réunions du Comité RSE depuis sa création (soit directement, soit via la

taxonomie ou des études plus spécifiques comme le chiffrage des CAPEX verts), les objectifs relatifs aux autres dimensions environnementales de la stratégie Nature seront systématiquement suivis par le Comité RSE à partir de fin 2024.

Le Comité RSE est amené à travailler en interaction avec le Comité d'audit sur les facteurs de risques 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.



## Des critères de rémunération indexés sur la mise en œuvre de la stratégie RSE

Afin d'aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE du Groupe, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants et ensuite déclinés au sein des équipes opérationnelles. Le Comité RSE détermine un ensemble de critères de rémunération, qui sont ensuite attribués en fonction des postes et des portefeuilles. Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé d'augmenter la pondération des critères RSE de l'Intéressement Long-Terme (ILT) des mandataires sociaux de 20 à 30 % fin 2022, et a acté l'intégration de la trajectoire carbone dans ces critères en 2023 (pour 15 % de l'ILT total, les 15 % restants portant sur des aspects d'engagement des collaborateurs et de féminisation des équipes).

De la même façon, le Comité RSE a proposé au Comité des rémunérations, qui l'a accepté, l'augmentation de la pondération des critères RSE liés au bonus annuel des mandataires sociaux : le bonus 2024 de Christophe Kullmann sera soumis pour 12% à la mise en place d'une politique biodiversité et d'économie circulaire, à la refonte de la politique achats responsables et à l'obtention de notes cibles par certaines agences extra-financières. De même, le bonus 2024 d'Olivier Estève sera soumis pour 15 % à l'obtention de certifications environnementales sur les développements en cours, l'obtention de labels biodiversité et la promotion de l'économie circulaire sur les projets en cours, et la mise en place de la nouvelle politique achats responsables sur tous les projets. L'ensemble de ces critères sont ensuite répercutés sur le système de rémunération des managers, de façon opérationnelle.

## Composition, rôle, expertise et lien avec les autres entités du Groupe des membres du Comité RSE

	Membre	Rôle	Qualification sur les sujets Nature	Implication dans les autres organes du Groupe
Participation permanente	 <b>Alix d'Ocagne</b>	Présidente du Comité RSE - Administratrice indépendante	Fondatrice et présidente de Bring the way, cabinet de conseil spécialisé dans le déploiement d'engagements sociétaux dans les entreprises	Présidente de la Fondation Covivio
	 <b>Jean-Luc Biamonti</b>	Président du CA Covivio	Expérience en gouvernance d'entreprise, Administrateur référent d'EssilorLuxottica	Président du Conseil d'administration
	 <b>Christian Delaire</b>	Indépendant	Ancien Senior Advisor - Foncière Atland : en charge des questions ESG appliquées à l'immobilier	Président du Comité d'audit
	 <b>Patricia Savin</b>	Indépendante	Avocate spécialisée en droit de l'environnement	Membre du Comité des parties prenantes Covivio
	 <b>Daniela Schwarzer</b>	Indépendante	Ex-DG de l'ONG Open Society Foundations en Europe et Asie pour la défense des droits humains, justice et démocratie et membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	
Participation en tant qu'invité	 <b>Christophe Kullmann</b>	Directeur Général	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du Conseil d'administration Membre du COMEX Membre du COPIL développement durable du Groupe
	 <b>Yves Marque</b>	Secrétaire Général		Membre du COMEX Membre du COPIL développement durable du Groupe Secrétaire du conseil
	 <b>Olivier Estève</b>	Directeur Général Adjoint		Membre du COMEX En charge des développements tertiaires et à ce titre des sujets développement durable liés à ces projets
	 <b>Jean-Eric Fournier</b>	Directeur Développement durable		Membre du COPIL développement durable du Groupe Anime les SD meetings, les Comités de suivi Nature et les green meetings
Participation ponctuelle	 <b>Paul Arkwright</b>	CFO du Groupe	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du COMEX En charge des relations Direction financière-Direction développement durable via les financements verts principalement et la taxonomie
	 <b>Tugdual Millet</b>	DG Hôtels		Membre du COMEX En charge de la filiale Covivio Hotels
	 <b>Elsa Canetti</b>	DRH		En charge des sujets sociaux et de la formation au développement durable
	 <b>Marielle Seegmuller</b>	Directrice des opérations - Bureaux France/		Membres du COMEX En charge de la gestion des actifs Bureaux et des sujets de développement durable qui y sont liés
	 <b>Alexei Dal Pastro</b>	Directeur Bureaux Italie et Allemagne		

Le **Comité innovation et transformation**, non intégré dans le schéma ci-dessus est aussi un organe de communication de certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit Olivier Estève (Directeur Général Délégué), les responsables du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'innovation, du développement durable ainsi que Laurie Goudallier, Chief Transformation Officer.

# Des dirigeants et collaborateurs impliqués dans l'exécution de la stratégie

## Direction développement durable

La Direction développement durable impulse, déploie et coordonne les initiatives au sein des différentes strates et activités du Groupe, en lien direct avec la Direction générale, le Conseil d'administration via le Comité RSE et le Comité de pilotage développement durable. Transverse à l'ensemble du Groupe, cette équipe dédiée de sept personnes (quatre ETP en France, deux en Allemagne et un en Italie) fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes de pilotage stratégique, d'innovation, de sensibilisation et de reporting RSE. Basée en France, la Direction développement durable s'appuie également sur de multiples acteurs relais membres des équipes opérationnelles et Corporate situées en France, Allemagne et Italie.

La Direction développement durable se réunit formellement tous les deux

mois via des *SD meetings* (*Sustainable development meetings*) visant à suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays. En alternance avec les *SD meetings*, une fois tous les deux mois également, la Direction développement durable se réunit autour du Comité de suivi de la stratégie Nature. Créée en 2024, cette instance est dédiée au pilotage de la nouvelle stratégie Nature et au soutien au déploiement de ses actions (proposition de solutions aux difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre, etc.). Elle réunit selon les besoins et avancées, en plus des membres de l'équipe, les responsables opérationnels des actions de la stratégie Nature. Ce Comité est également une plateforme de partage d'expériences et de connaissances sur les sujets Nature à l'échelle des différentes entités européennes du Groupe.



La Défense - CB21



**Yves Marque**  
Secrétaire Général

« La politique RSE de Covivio s'appuie sur une gouvernance solide, qui irrigue tous les niveaux de l'organisation. Des comités locaux au Comité RSE, les enjeux développement durable sont portés tant à l'échelle opérationnelle qu'au niveau du Conseil d'Administration. Le développement de la stratégie Nature a pu capitaliser sur cette organisation déjà bien établie tout en mobilisant de nouvelles ressources. L'ensemble du processus a ainsi pu être suivi et challengé par le Comité exécutif et le Comité RSE pendant ses deux années d'élaboration. »

## Comité de pilotage développement durable

Le Comité de pilotage développement durable est une instance d'échange régulière entre la Direction développement durable, représentée par Jean-Éric Fournier (Directeur du développement durable) et le Comité exécutif, représenté par Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général). Elle se réunit tous les mois et permet de réaliser des points d'avancement sur la mise en œuvre des différents plans d'action RSE (dont la stratégie Nature), d'acter certaines décisions relatives à sa

mise en œuvre, et de les partager avec le Comité exécutif et le Conseil d'administration. Le Comité de pilotage est également une instance d'échange sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.



### Robin Ringhardt

Responsable RSE Allemagne - Covivio

« Afin de piloter de manière opérationnelle la stratégie développement durable du groupe, nous nous réunissons mensuellement avec les responsables locaux de chaque business unit et le DG Covivio Immobilien. Ces réunions sont l'occasion de faire le point sur l'avancée des projets et de relayer les informations partagées lors des SD meetings européens. »



### Simone Pinoli

Responsable RSE Italie - Covivio

« Les ateliers organisés pour l'élaboration de la stratégie Nature ont également été l'occasion de partager nos retours d'expérience à l'échelle européenne et s'assurer de la prise en compte des spécificités liées à notre pays et notre activité. »

## Les Comités Développement durable locaux

Le rôle de ces comités est de piloter les sujets opérationnels en lien avec les directions métier, principalement ingénierie immobilière et développement, de chaque pays. Il se réunit de façon ponctuelle en fonction du besoin, en lien avec les problématiques identifiées par le Comité de suivi de la stratégie Nature. Il rassemble les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité exécutif Groupe. Ces Comités locaux permettent donc de faire l'interface entre la stratégie du Groupe et les spécificités liées aux différentes activités et localisations.

## Les Green meetings

Les *Green meetings* sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur le développement durable en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe : nouveaux labels, réglementations, retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE, présentation d'immeubles remarquables, etc. En 2024, les thèmes suivants ont été abordés en lien avec les sujets Nature : protection de la biodiversité illustrée avec l'exemple de l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio à Paris), économie circulaire et alimentation, présentation de l'Eco-challenge 2024, avancement du projet *Covivio 4 Climate*. La stratégie Nature donnera lieu fin 2024 à un *Green meeting* dédié.



Paris - L'Atelier

# Placer les enjeux Nature au coeur de la stratégie d'entreprise

En définissant une stratégie RSE dès 2008, une trajectoire carbone dès 2017 ou encore une stratégie Nature en 2024, Covivio fait sans cesse évoluer sa stratégie d'entreprise pour assurer une bonne intégration des enjeux financiers et extra-financiers, en s'appuyant sur des fondamentaux solides. 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. Elle se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir faire éprouvé 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. L'inscription de la Raison d'Être de Covivio dans ses statuts a été approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2024.

# La prise en compte des limites planétaires

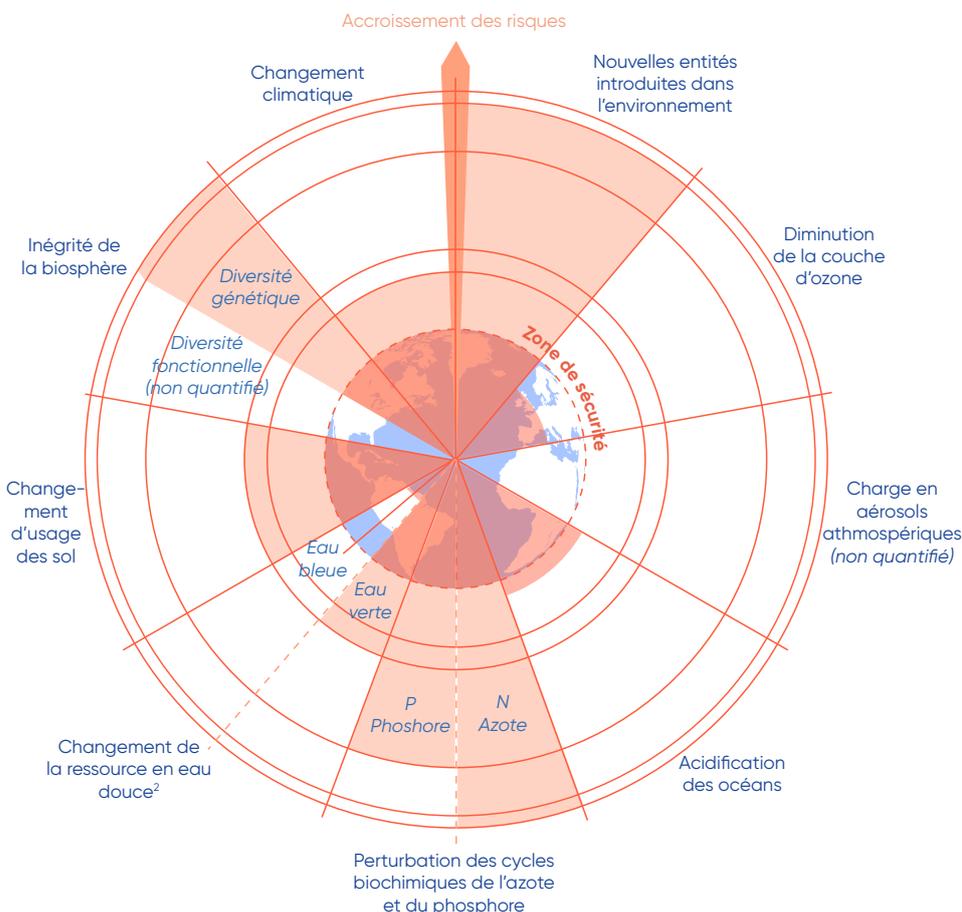


Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques<sup>1</sup> définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.



Venise - Hotel Palazzo dei Dogi

## Les limites planétaires en 2023<sup>1</sup>



L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT (SBTi), garantissant la contribution de Covivio à une trajectoire relative d'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité.

Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

<sup>1</sup> Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 <https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html>

<sup>2</sup> Utilisation de l'eau bleue (les lacs, les rivières et les nappes souterraines) / l'eau verte (humidité des sols).

# Actionner le levier de la finance durable



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

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

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. 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 critères techniques d'alignement, les DNSH (*Do Not Significantly Harm*) applicables et les garanties minimales (plus d'informations section 3.3.4.1 du Rapport Développement durable).

<sup>1</sup> L'ensemble des informations est disponible aux sections 3.3.4.1 et 3.7.3 de la DPEF de Covivio.

## Principaux indicateurs taxonomiques au 31/12/2023<sup>1</sup>

	Chiffre d'affaires		CAPEX	
	% éligible	% aligné	% éligible	% aligné
<b>Définition réglementaire</b>	97,4 %	24,2 %	100 %	73,3 %
<b>Définition opérationnelle climat</b>	92 %	35,6 % (/activités éligibles climat)	100 %	75,4 %

L'Acte Délégué relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il place l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles mêmes des sous critères détaillés : contribution aux activités de conservation ou de restauration ;

plan d'actions pour contribuer à la conservation de la nature ; chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables ; exigences minimales pour qualifier la performance ; audit des informations.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels Murs & Fonds.



**Paul Arkwright**  
CFO Covivio



**Jean-Eric Fournier**  
CSO Covivio



### Quel a été l'impact de la taxonomie chez Covivio ?

**J.E.F.** : Chez Covivio, le développement durable inclut toujours une dimension économique, pour en garantir la viabilité et l'acceptabilité par les utilisateurs, tout en créant de la valeur. Les enjeux financiers et extra-financiers convergent de plus en plus, sous l'impulsion des analystes, des investisseurs et de la réglementation, notamment avec la Taxonomie.

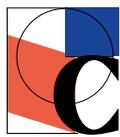
**P.A.** : Covivio a émis son premier Green Bond en 2016 et, à présent, 100% de emprunts obligataires sont verts. Lors des refinancements de nos dettes bancaires, nous ajoutons également des critères ESG. Dès 2022, nous avons intégré les critères de la Taxonomie dans le Green Bond Framework de Covivio. Puis, nous avons été parmi les premiers à intégrer un alignement complet à la Taxonomie (DNSH et garanties minimales compris) comme critère d'éligibilité dans le framework de notre filiale Covivio Hotels, publié en 2023.

### Comment la démarche est-elle poussée au-delà des questions liées aux émissions de GES ?

**P.A.** : Les investisseurs intègrent progressivement la biodiversité, en complément du climat, dans leurs analyses. Elle constitue un enjeu majeur pour l'immobilier, avec des impacts financiers actuels et potentiels, et suscite une attention croissante de la part des locataires et des collectivités.

**J.E.F.** : Afin d'offrir à ses parties prenantes un reporting lisible et comparable, Covivio recourt à des référentiels reconnus afin de structurer sa démarche, à l'instar du cadre TCFD et à présent TNFD. Cela nous permet en outre d'anticiper de nouvelles réglementations, comme la CSRD à laquelle Covivio est soumis dès 2025 au titre de l'exercice 2024.

# Une exigence collective partagée avec un écosystème d'initiatives et de labels



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 de l'association Orée, de l'Observatoire de l'immobilier durable, de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, ex-FSIF), dont la Commission RSE est présidée par Jean-Eric Fournier, Directeur Dévelop-

pement Durable de Covivio. Ce dernier est par ailleurs vice-président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (BBCA, Orée, SBA, OID), dans le cadre de travaux avec l'incubateur de start-up Immowell Lab,

après d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB) ou européennes (EPRA), et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte Paris Action Climat témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.



## BIODIVERCITY

Développé par le Conseil international biodiversité et immobilier (CIBI), le label BiodiverCity construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines.

L'obtention du label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité. En 2024, 65 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity.



## L'ALLIANCE HQE-GBC

Membre de cette association de longue date, Covivio a contribué activement aux travaux sur la réduction de l'empreinte carbone et l'économie circulaire. Pionnier des analyses de cycle de vie (ACV) depuis 2010, Covivio est partenaire de l'initiative HQE Performance et a participé au projet NZC Rénovation pour réduire les émissions liées aux rénovations. Il a également collaboré au test HQE « Performance Économie Circulaire » intégrant une ACV et une analyse des flux de matière (MFA). L'opération « So Pop », livrée en septembre 2022, a démontré d'excellents résultats en matière de choix de matériaux.



## HUB DES PRESCRIPTEURS BAS CARBONE

Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.



## BBCA

Covivio, membre fondateur de l'association BBCA, promeut les pratiques bas carbone et soutient le label BBCA, qui évalue la réduction de l'empreinte carbone d'un bâtiment sur tout son cycle

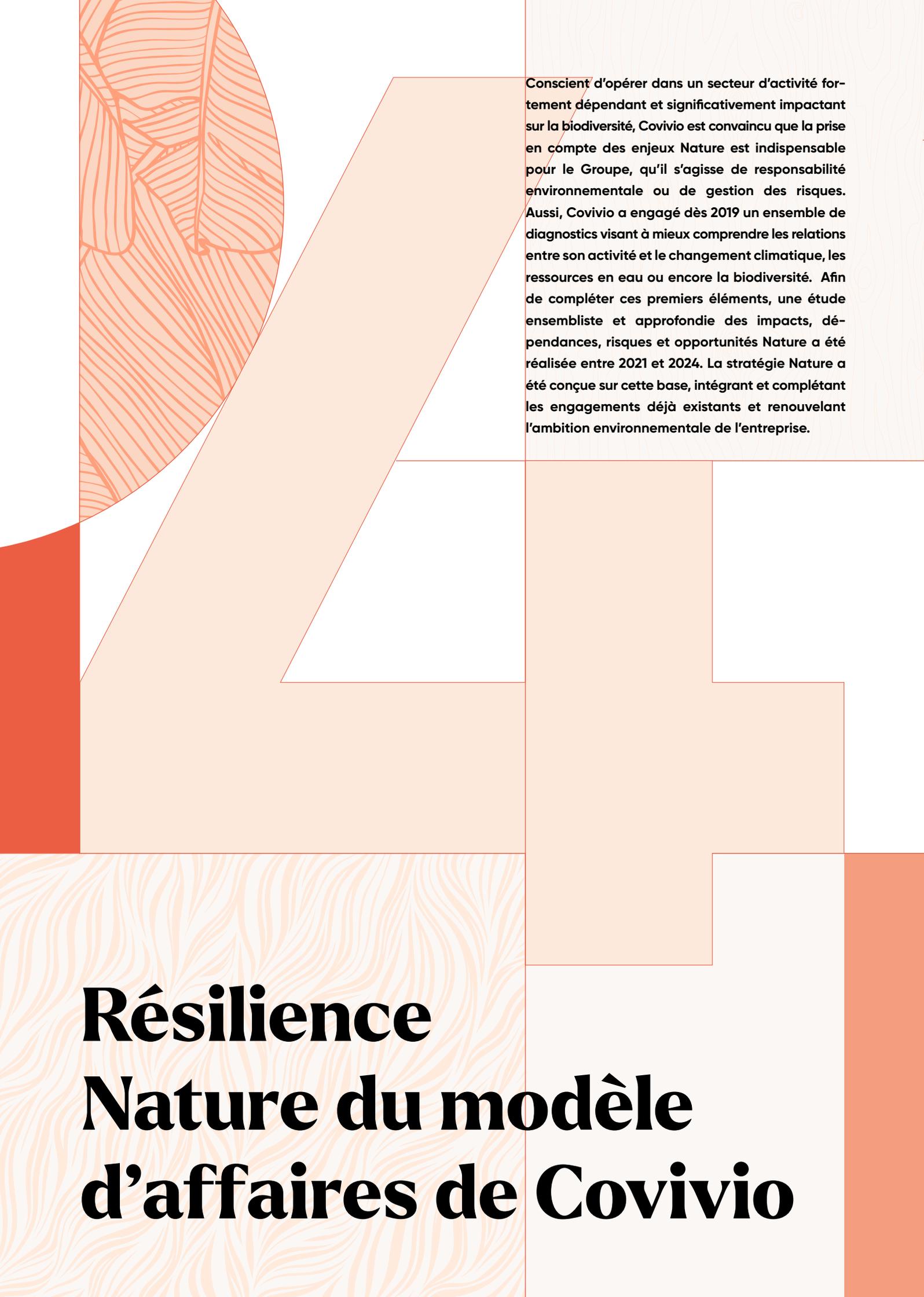
de vie. Dans sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur ce label pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio participe aussi à l'initiative européenne LBCI, coordonnée par BBCA, qui a mené en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour les immeubles bas carbone, avec la méthodologie LCBI (V1.0) et le label associé.



## SEKOYA

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

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



Conscient d'opérer dans un secteur d'activité fortement dépendant et significativement impactant sur la biodiversité, Covivio est convaincu que la prise en compte des enjeux Nature est indispensable pour le Groupe, qu'il s'agisse de responsabilité environnementale ou de gestion des risques. Aussi, Covivio a engagé dès 2019 un ensemble de diagnostics visant à mieux comprendre les relations entre son activité et le changement climatique, les ressources en eau ou encore la biodiversité. Afin de compléter ces premiers éléments, une étude ensembliste et approfondie des impacts, dépendances, risques et opportunités Nature a été réalisée entre 2021 et 2024. La stratégie Nature a été conçue sur cette base, intégrant et complétant les engagements déjà existants et renouvelant l'ambition environnementale de l'entreprise.

# Résilience Nature du modèle d'affaires de Covivio

# Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

## Principaux impacts carbone



elon le Ministère de la Transition Écologique, en 2022, le secteur du bâtiment représentait 43 % des consommations énergétiques et 23 % des émissions de GES françaises. En 2023, Covivio a émis 393 199 tonnes de CO<sub>2</sub>eq. La majeure partie de l'empreinte carbone du Groupe se situe sur l'amont de la chaîne de valeur et sur l'aval. Sur l'amont, l'achat de matériaux de construction pour les activités de développement et de rénovation concentrent les impacts avec 51 % des émissions de GES totales du Groupe. Les consommations d'énergie et d'eau de l'ensemble des actifs, situés sur la partie aval<sup>1</sup> de la chaîne de valeur, concentrent quant à elles 40 % des émissions de GES totales du Groupe.

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

- Reporting énergie carbone du Groupe 2023 ;
- Analyses du cycle de vie des différents projets et modélisations du CSTB concernant les émissions liées à la construction et la rénovation des actifs ;
- Bilan carbone corporate réalisé avec le soutien d'un consultant.

<sup>1</sup> À l'exception des consommations d'électricité des bâtiments situés dans le périmètre opérationnel qui se situent sur l'amont (scope 2).

## Répartition des émissions de GES de Covivio pour l'année 2023

	Éléments inclus dans la trajectoire carbone du Groupe	Éléments analysés mais non inclus, < 10 %. Ces points sont également couverts par le projet C4C au niveau de l'entreprise	
SCOPE 1	Carburant et gaz 1 771 tCO <sub>2</sub> e	Voitures de l'entreprise 303 tCO <sub>2</sub> e	Réfrigérants 20 tCO <sub>2</sub> e
	Électricité et réseaux de chauffage et de froid urbains 3 012 tCO <sub>2</sub> e		
SCOPE 3	Émissions liées à la construction et à la rénovation des actifs 201 731 tCO <sub>2</sub> e	Biens et services achetés par l'entreprise 2 908 tCO <sub>2</sub> e	Voyages d'affaires 251 tCO <sub>2</sub> e
	Consommation d'énergie de l'ensemble des actifs hors « contrôle opérationnel » et émissions en amont liées à la production d'énergie 157 876 tCO <sub>2</sub> e	Déplacements domicile-travail 1 173 tCO <sub>2</sub> e	Déchets générés par l'activité 1 229 tCO <sub>2</sub> e
		Autres postes calculés mais non inclus dans la trajectoire : cessions, partenariats, entretien courant des immeubles en gestion directe 22 925 tCO <sub>2</sub> e	

### MÉTHODOLOGIE

Le bilan carbone a été réalisé selon la méthode du GHG Protocol, les facteurs utilisés sont principalement ceux de la Base Carbone de l'ADEME ou de ses équivalents nationaux en Allemagne et en Italie.

Le périmètre « contrôle opérationnel » couvre les parties communes des immeubles de bureaux multi-locataires et immeubles occupés par les équipes Covivio. Les postes inclus dans la trajectoire carbone du Groupe sont les plus significatifs pour la société et les plus matériels compte tenu de son activité. Plus de détails sur la méthodologie et le périmètre du bilan carbone de Covivio sont disponibles dans [la présentation des résultats 2023](#).

# Impacts et dépendances biodiversité



En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils GBS (*Global Biodiversity Score*), ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), ainsi que le rapport du WBCSD *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system*. Ce premier diagnostic a notamment permis d'identifier les principaux postes d'impact de l'entreprise et a servi de socle pour la définition de la stratégie « Nature ».

Chaque année, les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km<sup>2</sup>.

## PRINCIPAUX IMPACTS

Les impacts de Covivio sont évidemment imputables à son activité intrinsèque. Pour autant, les réduire est un impératif et les mesurer est donc indispensable. Les impacts statiques évaluent la part de « dette écologique » dont Covivio est responsable. La dette écologique

est équivalente au cumul des dégradations de la biodiversité passées (précédant l'année d'étude) dont la persistance des impacts est toujours visible aujourd'hui. Les impacts dynamiques évaluent les dégradations additionnelles sur la biodiversité causées par une année d'activité (l'année d'étude).



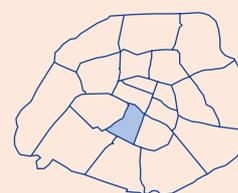
### IMPACTS STATIQUES TERRESTRES

**48 MSA.km<sup>2</sup>**  
soit la moitié de Paris



### IMPACTS STATIQUES AQUATIQUES

**11 MSA.km<sup>2</sup>**  
soit 1/4 du lac du Bourget



### IMPACTS DYNAMIQUES TERRESTRES

**2 MSA.km<sup>2</sup>**  
soit la taille du 6<sup>ème</sup> arr. de Paris

## 2/3

des impacts de Covivio sur la biodiversité sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction.

Tableau ci-contre : Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression<sup>1</sup>

Pressions IPBES	Pressions GBS	SCOPE 3 AMONT fournisseurs	SCOPE 2 approv. en électricité	SCOPE 1 opérations du groupe	SCOPE 3 AVAL clients
Changement d'usage des terres et mers	• Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humide et sur terre. • Empiètement et fragmentation	●	◐	◐	◐
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau*	◐	◐	◐	◐
Changement climatique	Emissions de GES**	●	◐	◐	●
Pollutions	Ecotoxicité*	●	◐	◐	◐
	Retombées atmosphérique d'azote	◐	◐	◐	◐
	Eutrophisation de l'eau douce*	●	◐	◐	◐
Espèces exotiques envahissantes	Non pris en compte	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué

\*Pression statique uniquement  
\*\* Pression dynamique uniquement

● Impact élevé ◐ Impact moyen ◑ Impact faible

<sup>1</sup> La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES.

L'approvisionnement en matières premières (notamment l'aluminium, le ciment, l'acier et le bois) pour les activités de construction et de rénovation concentre la majeure partie (environ 2/3) des impacts de Covivio. Les principales pressions associées à ces activités sont le changement d'usage du sol (développement de sites d'extraction et de transformation), les émissions de GES (consommation d'énergie pour extraire les minerais et les transformer), l'écotoxicité et

l'eutrophisation (pollutions de l'eau et des sols associés aux traitements des minerais).

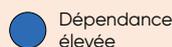
Les consommations d'énergie des locataires (particulièrement dans le cas des hôtels) représentent le second plus grand poste d'impact (environ 25 %), générant notamment des émissions GES. En comparaison, l'usage et la conversion des terres associés aux activités de développement et de gestion immobilière a un impact relativement faible (environ 10 % des impacts). Ce dernier

est principalement lié à l'emprise au sol du bâti existant, notamment celle du parc résidentiel allemand, le plus grand parc du Groupe en termes de surface. Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (69 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en 2024 dont 60 % de réhabilitations).

## Les activités de Covivio dépendent fortement des services rendus par la nature, tout au long de sa chaîne de valeur.

Tableau ci-contre : principales dépendances biodiversité sur la chaîne de valeur et par services écosystémiques<sup>1</sup>

	SCOPE 2 & 3 AMONT Extraction des minerais et granulats, et fabrication des matériaux de construction	SCOPE 1 Chantier et entretien des bâtiments existants	SCOPE 3 AVAL Pérennité des actifs et fonctionnement des actifs loués
Eau superficielle			
Eau souterraine			
Stabilisation des sols et contrôle de l'érosion			
Qualité de l'eau	Non évalué		
Fibres et autres matériaux		Non évalué	Non évalué
Protection contre les inondations et les tempêtes			
Régulation du climat			



<sup>1</sup> Seules les dépendances les plus fortes sont représentées

### MÉTHODOLOGIE

L'outil GBS (*Global Biodiversity Score*) lancé en 2020 par CDC Biodiversité s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m<sup>2</sup>, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA) par km<sup>2</sup>, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km<sup>2</sup> représente 1 km<sup>2</sup> de biodiversité vierge qui a été détruit). Plus d'informations sur la méthode GBS sont disponibles [ici](#).

L'outil ENCORE, permet d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité donnée en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur, sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD "*Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system*". Plus d'informations sur la méthode ENCORE sont disponibles [ici](#).

## Principales dépendances

Dans l'ensemble, les activités de Covivio dépendent fortement de plusieurs services écosystémiques :

**La disponibilité et la qualité de l'eau** sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en tant que ressource nécessaire à l'extraction et la

**1** fabrication des matériaux (ciment, etc.) ainsi qu'au bon déroulement des chantiers (préparation de mortier, etc.) et au fonctionnement des bâtiments

**La production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois, etc.)

**2** La régulation du climat et la protection contre les inondations et les tempêtes,

indispensable à la pérennité des actifs et à la sécurité des chantiers comme des sites d'extraction et de transformation des matériaux

# Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir



Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio a réalisé des analyses dédiées et a détaillé les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise. En sus de la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes et des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (en lien avec la mise en œuvre de la DPEF) et 2020 (risques RSE liés aux achats)<sup>1</sup>, une première évaluation

des risques climat a été menée dès 2020 sur le périmètre Bureaux via la solution MSCI *Climate Value at risk*. Cette étude a ensuite été étendue à l'ensemble du Groupe. Actualisée annuellement, cette dernière est complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (WRI Aqueduct) ainsi que par l'utilisation de l'outil PREDICT permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Une cartographie interne a également permis d'évaluer l'exposition des actifs à la montée du niveau de

la mer. En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme.

Ces études ont été menées avec la participation de la Direction développement durable, des contributeurs et acteurs relais pays et ont fait l'objet d'une validation en Comité de pilotage développement durable. Les principaux risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de ces études sont présentés ci-dessous.

## Principales opportunités pour Covivio

**1** Risques de **transition politique**, en lien avec les évolutions des contextes réglementaires : obligations d'installation de **panneaux solaires** ou de toitures végétalisées sur les bâtiments, cadres visant à limiter le **développement urbain** et à sanctuariser les espaces verts, développement d'une taxe carbone associée à une hausse des prix des matériaux ou obligations de traçabilité et de responsabilité en lien avec les matières premières comme le **règlement européen contre la déforestation importée (RDUE)**.

**2** Risques physiques et systémiques en lien avec les phénomènes climatiques ou l'effondrement des écosystèmes : montée des eaux, hausse des températures et évolution de la stabilité des sols (retrait/gonflement des argiles, etc.) ; raréfaction des ressources hydriques pouvant mener à des pénuries ou des conflits d'usage ; perturbation des chaînes d'approvisionnement et hausse du prix des matières premières (raréfaction des ressources en bois dues à des incendies ou des parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique, etc.).

## Principales opportunités pour Covivio

**1** Opportunités business associées à l'émergence de **nouveaux marchés pour la rénovation** (y compris la rénovation énergétique), la **déconstruction ainsi que la conception durable des bâtiments**.

**2** Opportunités de **financement en lien avec le développement de ces nouveaux marchés**, le soutien de la restauration écologique ou de la transformation du secteur.

**3** Opportunités en termes d'utilisation des ressources et de protection des écosystèmes, notamment en termes d'utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques.

## MÉTHODOLOGIE

L'évaluation des risques et opportunités biodiversité s'est basée sur les recommandations de la TNFD, et s'est articulée autour des étapes suivantes :

- 1/ Identification des principaux risques et opportunités par catégorie (réglementaires, de marché, etc.)
- 2/ Évaluation de la probabilité d'occurrence des différents risques et opportunités sur la base de deux scénarios basés sur la publication « Transition(s) 2050 » de l'ADEME<sup>2</sup>, d'un travail documentaire et de regards d'experts
- 3/ Évaluation des impacts potentiels de chaque risque ou de la capacité de Covivio à saisir chaque opportunité, via un atelier réunissant des représentants des équipes opérationnelles de chaque pays.

<sup>1</sup> L'ensemble des risques identifiés dans le cadre des différentes cartographies sont présentés dans le DEU de Covivio (respectivement Chapitre 2, sections 3.2.4.2 et 3.4.2.3).

<sup>2</sup> <https://presse.ademe.fr/2022/03/transitions-2050-quatre-scenarios-et-leurs-feuilletons-pour-atteindre-la-neutralite-carbone-en-2050.html>

Dans le scénario 1, la transition se fait lentement au détriment de la biodiversité et du climat, dans le scénario 2, la transition s'opère rapidement sous la pression d'un contexte réglementaire exigeant.

# Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

 Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact intégrant la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
PHYSIQUE – PONCTUEL ET CHRONIQUE	<p> <b>Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes</b> (ex. : pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux</i></p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.</p> <p>Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023 en étendant son périmètre à l'ensemble des activités du Groupe et en souscrivant aux services d'EcoVadis. 186 fournisseurs du Groupe étaient notés à fin 2023.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #3 – Nous mettons en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés</li> </ul> <p><b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #2 – Notre dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite</li> </ul>
	<p> <b>Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur</b></p> <p>► <i>Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées</i></p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.</p>	
	<p> <b>Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques</b> (ex. : inondations, température, sols, etc.)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation</i></p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050 (worst-case scenario), les risques physiques représentent 0,24 % de la valeur des actifs analysés (-0,45 % à horizon 2100). L'utilisation du modèle PREDICT sur les actifs tertiaires de 2019 a également permis d'identifier que le portefeuille de Covivio devrait en moyenne faire face à une augmentation de la température sur la période 2015-2050 de 0,8 °C par rapport à la période 2005-2014 (scénario SSP3-70, intermédiaire). Sur la même période, 14 % (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29 % des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule (respectivement 13 % contre 25 jours de canicule), et 13 % pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.</p>	<p><i>Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe, commençant par un engagement à cartographier les différents risques sur son parc en utilisant des scénarios scientifiques reconnus.</i></p>
	<p> <b>Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et diminution du maintien des sols</b></p> <p>► <i>Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation</i></p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Sc. 1 : </p> <p>Sc. 2 : </p>	<p>Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2 % de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.</p>	

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc)	Niveau d'impact intégrant la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
TRANSITION - POLITIQUE	<p> <b>Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30 % à 50 % de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf, ou construit après 2019 (Loi Climat et Energie) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain</b></p> <p>► <i>Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>De façon générale, Covivio systématise le recours aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.</p>	<p><b>Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville</b></p>
	<p> <b>Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux</b> (ex. : le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.</p>	<p><b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #1 : nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie</li> </ul>
	<p> <b>Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs</b> (ex. : divulgation d'une empreinte biodiversité complète, avec des indicateurs, d'informations sur la chaîne de valeur et la localisation des activités - lien avec SBTN - plan de transition)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de reporting</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #3 : nous mettons en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés</li> </ul>
	<p> <b>Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe</b> (ex. : le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : coûts de vérification et de reporting</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #3 : nous mettons en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés</li> </ul>
	<p> <b>Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés</b> (ex. : RE2020, E+C-, etc.)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●○○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●○</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●○</p>	<p>L'obtention d'un certain nombre de certifications (ex. HQE, BREEAM, LEED, BBCA) pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Ces initiatives sont également peu évoquées ou valorisées dans les référentiels, ce qui n'incite pas à leur mise en œuvre. Les difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts sont également à anticiper.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #3 : nous mettons en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés</li> </ul>
	<p> <b>Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels</b> (ex. : objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.)</p> <p>► <i>Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)</i></p>	<p>Sc. 1 : ●●●●●</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●●○</p> <p>Sc. 2 : ●○○○○</p>	<p>La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels</li> </ul>

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc)	Niveau d'impact intégrant la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
TRANSITION - MARCHÉ	<b>Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires</b> (ex. : les besoins en béton et en acier du secteur éolien) ► Principaux risques financiers : augmentation des coûts	Sc. 1 : ●●●○○	Sc. 1 : ●●●●○	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La rentabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	<b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b> • Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	<b>Évolution des préférences des clients/locataires en faveur de la conception de bâtiments durables</b> (ex. : matériaux de construction écologiques, bâtiments modulaires, etc.) ► Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction	Sc. 1 : ●●●○○	Sc. 1 : ●●●○○	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Au-delà des équipements, les changements nécessaires dans l'architecture des bâtiments peuvent constituer une difficulté technique en termes d'efficacité énergétique.	<b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b> • Axe #2 : Notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
TRANSITION - TECHNOLOGIE	<b>Multiplication des designs prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments</b> (ex. : coworking, co-usage, conversion bureau vers résidentiel, etc.) conduisant à une réduction de l'artificialisation ► Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie	Sc. 1 : ●●●●○	Sc. 1 : ●●●○○	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des sur-coûts.	<b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b> • Axe #1 : nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
TRANSITION - RÉPUTATION ET RESPONSABILITÉ	<b>Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols.</b> ► Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux	Sc. 1 : ●●●●○	Sc. 1 : ●●○○○	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	<b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b> • Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	<b>Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments</b> ► Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs (notamment en hôtellerie)	Sc. 1 : ●●●●●	Sc. 1 : ●●●○○	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié sur le parc d'hôtel, où la consommation d'eau est la plus importante et où des restrictions spécifiques peuvent s'appliquer (piscines par exemple). L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	<b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b> • Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	<b>Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale</b> ► Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation	Sc. 1 : ●●●○○	Sc. 1 : ●●○○○	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	<b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b> • Axe #1 : nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
	<b>Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (greenwashing)</b> ► Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance de nos partenaires	Sc. 1 : ●●○○○	Sc. 1 : ●●○○○	Covivio se positionne comme un acteur sur reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire, en anticipation des exigences réglementaires, dans une logique de transparence.	<b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b> • Axe #3 : nous mettons en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés
	<b>Pénuries locales d'eau potable</b> ► Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement	Sc. 1 : ●●●●○	Sc. 1 : ●●●●○	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 2013, plus de 50 % du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique (non seulement le sud, mais aussi dans le nord de la France, la Belgique ou des villes comme Francfort).	
<b>Pénuries de certains matériaux biosourcés</b> (ex. : le bois, le sable) ► Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels	Sc. 1 : ●●●●○	Sc. 1 : ●●●○○	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci seraient nécessaires.		

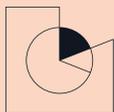
# Opportunités environnementales, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés



Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc)	Niveau d'impact intégrant la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
BUSINESS - MARCHÉ	 <p><b>Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette</b></p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées.</p> <p>Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels</li> </ul>
	 <p><b>Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables</b> (ex. : économes en énergie, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.)</p>	<p>Sc. 1 : ●●○○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.</p>	<p><b>Pilier 1 : Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #2 : notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels</li> </ul>
BUSINESS - UTILISATION EFFICIENTE DES RESSOURCES	<p><b>Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques</b></p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●○</p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.</p>	<p><b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #2 : notre dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite</li> </ul>
	 <p><b>Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable</b></p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●○○○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de CAPEX verts de 254 M€ à horizon 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.</p>	<p><b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #1 : nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie</li> </ul>
BUSINESS - FLUX DE CAPITALS ET FINANCEMENTS	 <p><b>Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables</b> (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)</p>	<p>Sc. 1 : ●●●○○</p> <p>Sc. 2 : ●●●●●</p>	<p>Sc. 1 : ●●○○○</p> <p>Sc. 2 : ●●○○○</p>	<p>Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux Green Bond frameworks précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).</p>	<p><b>Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe #1 : nous avons un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations</li> </ul>

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc)	Niveau d'impact intégrant la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
BUSINESS - RÉPUTATION	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc	Sc. 1 : ●●●○○  Sc. 2 : ●●●●○○	Sc. 1 : ●●●○○  Sc. 2 : ●●●○○	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	<b>Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville</b> • Axe #1 : nous avons un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations
PERFORMANCE DE DURABILITÉ - UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation des ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments	Sc. 1 : ●●●○○  Sc. 2 : ●●●●●	Sc. 1 : ●●○○○  Sc. 2 : ●●○○○	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux designs et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, via le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM ( <i>Building Information Modeling</i> ). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	<b>Pilier 2 : Réduire notre consommation de ressources</b> • Axe #2 : notre dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite
PERFORMANCE DE DURABILITÉ - PROTECTION, RESTAURATION ET RÉGÉNÉRATION DES ÉCOSYSTÈMES	 Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes sur la base des diagnostics écologiques	Sc. 1 : ●●○○○  Sc. 2 : ●●●●●	Sc. 1 : ●●○○○  Sc. 2 : ●●○○○	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface) avant et après le projet - calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostics et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	<b>Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville</b>



## Des bâtiments à la résilience renforcée

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

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, un ensemble d'étude sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

► Selon l'étude **PREDICT**, sur la période 2015-2050 et selon le scénario **GIEC SSP3-7.0** :

- Le portefeuille de Covivio devrait en moyenne faire face à une augmentation moyenne de la température de 0,8 °C rapport à la période 2005-2014, dont 14 % des surfaces à une augmentation de 1 °C

- 29 % des actifs pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur<sup>1</sup>
- 13 % pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses<sup>2</sup> en moyenne par an.

► Selon l'étude **MSCI** les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (voir focus ci-dessous). Une étude interne a cependant révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2 % des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.

► L'étude du **WRI** conduite sur le portefeuille, a démontré que 21,7 % et 9,5 % du périmètre de reporting eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 14,4 % de la consommation d'eau reportée en 2023 (voir page 36).

► Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (voir page 42).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.



## Projet Symbiosis

Covivio poursuit le développement du programme Symbiosis à Milan avec la construction de deux nouveaux bâtiments, et notamment le futur siège de Moncler. En amont du programme, une phase de restauration du patrimoine industriel préexistant – une cheminée et un ancien château d'eau – a été réalisée. Pour ce faire, Covivio a fait appel à l'expertise de Lorenzo Jurina, ingénieur civil, professeur à Politecnico di Milano et expert de la rénovation

des bâtiments historiques. L'objectif était non seulement de préserver ces éléments historiques, mais aussi de les réutiliser, en leur donnant de nouvelles fonctions. Le château d'eau servira ainsi de collecteur d'eau de pluie qui sera utilisée pour l'entretien du jardin et des espaces verts, tandis que la cheminée captera l'air qui sera utilisé pour rafraîchir les espaces intérieurs des nouveaux immeubles de bureaux.

<sup>1</sup> 5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 °C par rapport à la moyenne historique  
<sup>2</sup> Plus de 20 mm/m<sup>2</sup>/jour



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

Covivio a réalisé, fin 2023, une nouvelle version de l'analyse de risques climatiques de son portefeuille avec MSCI Real Assets. Plus de 5 300 actifs (bureaux, hôtels et résidentiels - d'une valeur de 14,6 € Mds PdG) ont été analysés pour mesurer l'impact financier des risques physiques et de transition sur la valeur de chaque actif et au niveau du portefeuille.

L'analyse réalisée permet d'aller plus loin qu'avec les précédentes, grâce à la qualification des risques et la précision de leurs horizons temporels via de nouvelles fonctionnalités du modèle MSCI Real Assets Climate.

Les analyses des risques physiques et de transition sont désormais réalisées sur 2030, 2040, 2050 et 2100. Le nombre de risques physiques analysés a été

étendu de 6 à 11 pour mieux s'aligner avec les différentes réglementations européennes, dont la Taxonomie.

L'impact financier est calculé pour l'ensemble des risques physiques suivants : inondations, vents violents issus des cyclones, extrême chaud et extrême froid, feux de forêts. Le modèle permet aussi de qualifier l'exposition aux risques physiques suivants (non quantifiés financièrement à ce jour) : stress hydrique, précipitations extrêmes, vents extrêmes, importantes chutes de neige.

Selon un scénario 3 °C | REMIND | Current policies, la Climate Value at Risk du portefeuille de Covivio est de -0,16 % à horizon 2050 et de -0,26 % à horizon 2100.

### IMPACT FINANCIER DES RISQUES PHYSIQUES POUR LE PORTEFEUILLE DE COVIVIO SELON DIFFÉRENTS HORIZONS DE TEMPS

►► **Les principaux risques physiques pour le portefeuille sont les inondations pluviales (-0,08 %) et côtières (-0,03 %), avec un niveau d'impact financier catégorisé de « négligeable » au global.**

Dans la précédente version de l'analyse et selon le même scénario, la Climate Value at Risk était de -0,41 % à horizon 2100. La diminution est expliquée par la révision du modèle d'analyse du risque d'inondation qui a permis de revoir à la baisse l'exposition au risque pour certains actifs.

Le niveau de risque financier à horizon 2050 est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés) qui est de -0,48 %.

Selon un scénario 5 °C IPCC, la valeur du risque physique augmente pour atteindre -0,24 % en 2050, niveau qualifié de « négligeable » également.

### QUEL NIVEAU D'IMPACT FINANCIER POUR LE RISQUE DE TRANSITION ?

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

L'analyse du risque de transition est réalisée à partir de données réelles de consommations énergétiques pour 88 % des actifs de Covivio. Selon un scénario 1,5 °C REMIND Net Zero, le portefeuille est aligné avec l'objectif de réduction 2030.

Globalement, l'impact financier du risque de transition est de -4,33 % à horizon 2050 et de -0,44 % à horizon 2030. L'essentiel du risque est prévu entre 2040 et 2050. Le niveau de risque, pour le portefeuille global, à horizon 2050 est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de -4,70 %.

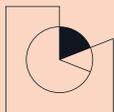


## Les ruptures d'approvisionnement dans notre chaîne de valeur sont un risque majeur

Les risques physiques extrêmes (vagues de chaleur ou les feux de forêt) ou chroniques (augmentation continue des températures, épuisement de la ressource en eau, etc.) mais aussi l'évolution des réglementations et les enjeux géopolitiques sont susceptibles de créer des ruptures d'approvisionnement<sup>1</sup> dans les chaînes de valeur dont dépend Covivio. À titre d'exemple, la production de bois, directement dé-

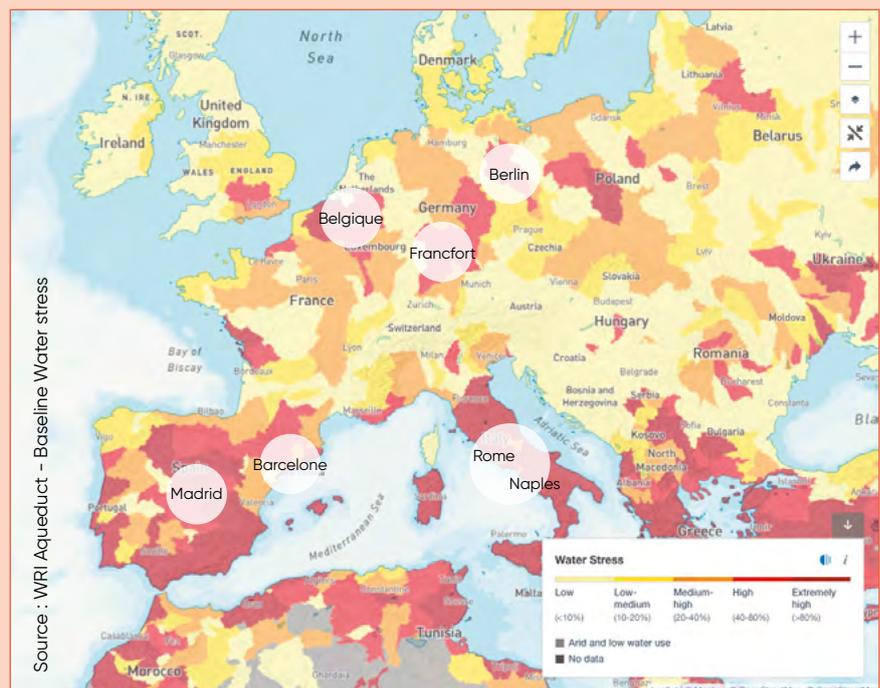
pendante de la santé des écosystèmes et de la stabilité climatique, est susceptible d'être prise entre une forte augmentation de la demande et une baisse de productivité, créant une forte pression sur son prix, et des ruptures d'approvisionnement. En 2021, les feux de forêts en Colombie Britannique au Canada ont ainsi eu un impact très important sur l'augmentation du prix du bois aux États-Unis sur la même période. La production de béton, intimement associée à la disponibilité de la ressource en eau, est également susceptible d'être mise à mal par la raréfaction de la ressource. On estime en effet qu'en 2050, 75 % des zones de captage de l'eau nécessaire à la production du béton seront localisées dans des zones de stress hydrique<sup>2</sup>, ou encore que le sable, deuxième ressource la plus consommée au monde après l'eau, pourrait voir sa demande croître

de 45 % d'ici à 2060, créant une pression considérable sur cette ressource finie<sup>3</sup>. Afin de mitiger ces risques, Covivio fait appel à de sociétés de construction ayant recours à un panel diversifié de fournisseurs, leur permettant de s'adapter à la disponibilité fluctuante de nombreux matériaux critiques pour ses projets comme le bois ou le sable. Le Groupe reste néanmoins vulnérable aux ruptures d'approvisionnement et aux hausses des prix de matériaux clés dans l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments, comme le bois. A ce titre, l'amélioration des connaissances concernant la traçabilité des matériaux, la baisse du recours aux matériaux neufs, et la connaissance des fournisseurs sont des axes forts de la nouvelle stratégie Nature du Groupe (*Pilier 1 axe 3*).



## Les actifs de Covivio face aux risques liés à l'eau

Enjeu fort et croissant de résilience de l'activité, la disponibilité en eau est un indicateur important à considérer dans l'analyse des bâtiments. En 2023, Covivio a mesuré le niveau d'exposition de son parc aux régions soumises à un haut niveau de stress hydrique avec l'outil (WRI). L'analyse démontre que 21,7 % et 9,5 % du périmètre de reporting eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 14,4 % de la consommation d'eau reportée en 2023. Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes dans la mesure où l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Le Groupe a néanmoins accéléré ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « *Ecowater* ».



○ Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

<sup>1</sup> [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)

<sup>2</sup> *Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018.*

<sup>3</sup> *NewScientist - We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060*

# Forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature

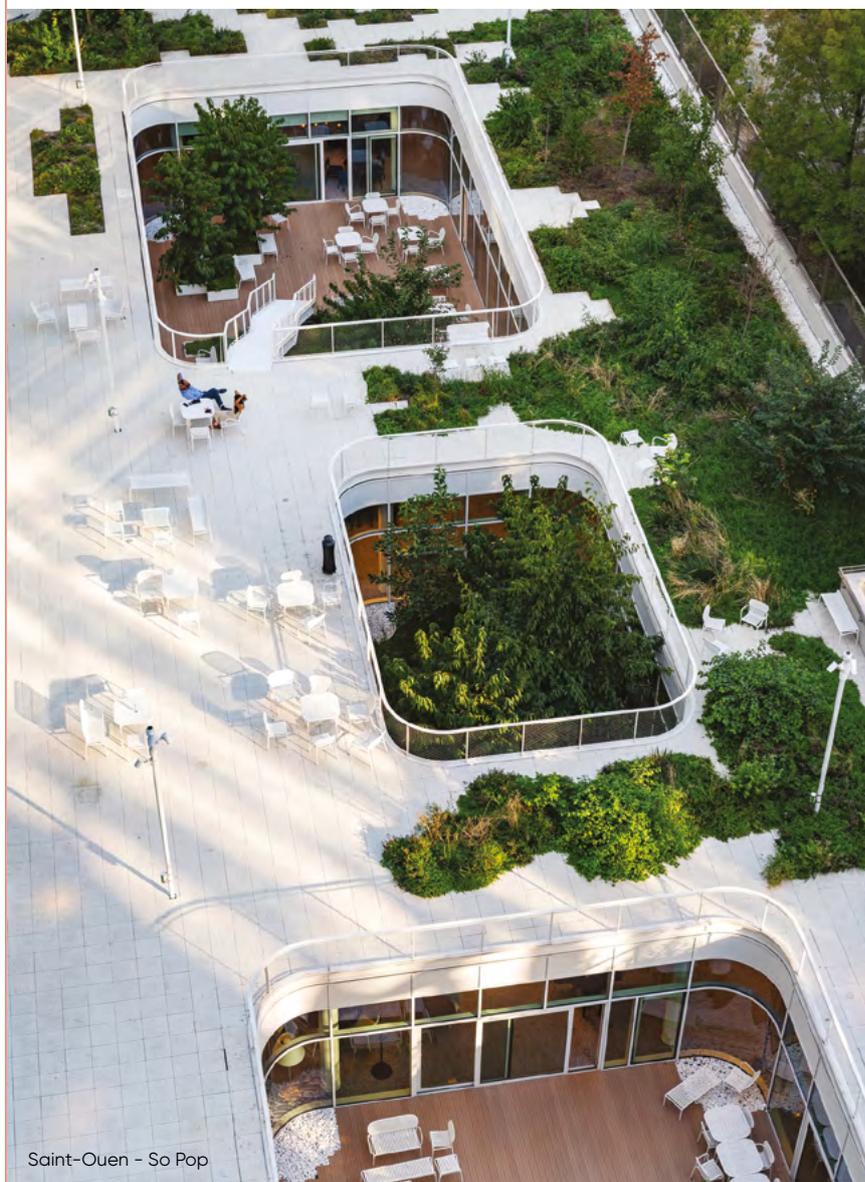
## ▶▶ Covivio dispose de plusieurs atouts pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature identifiées.

Le Groupe dispose notamment d'une bonne compréhension de son exposition aux risques grâce à :

- la réalisation de plusieurs études dédiées ;
- d'un modèle de développement dans des contextes urbains denses permettant de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la rénovation des bâtiments ;
- d'un ensemble de projet pilotes sur lesquels s'appuyer, sur des thématiques clés, comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la mise en place de toitures végétalisées.

## ▶▶ Covivio identifie par ailleurs les points d'amélioration suivants pour une meilleure prise en compte des risques et opportunités biodiversité :

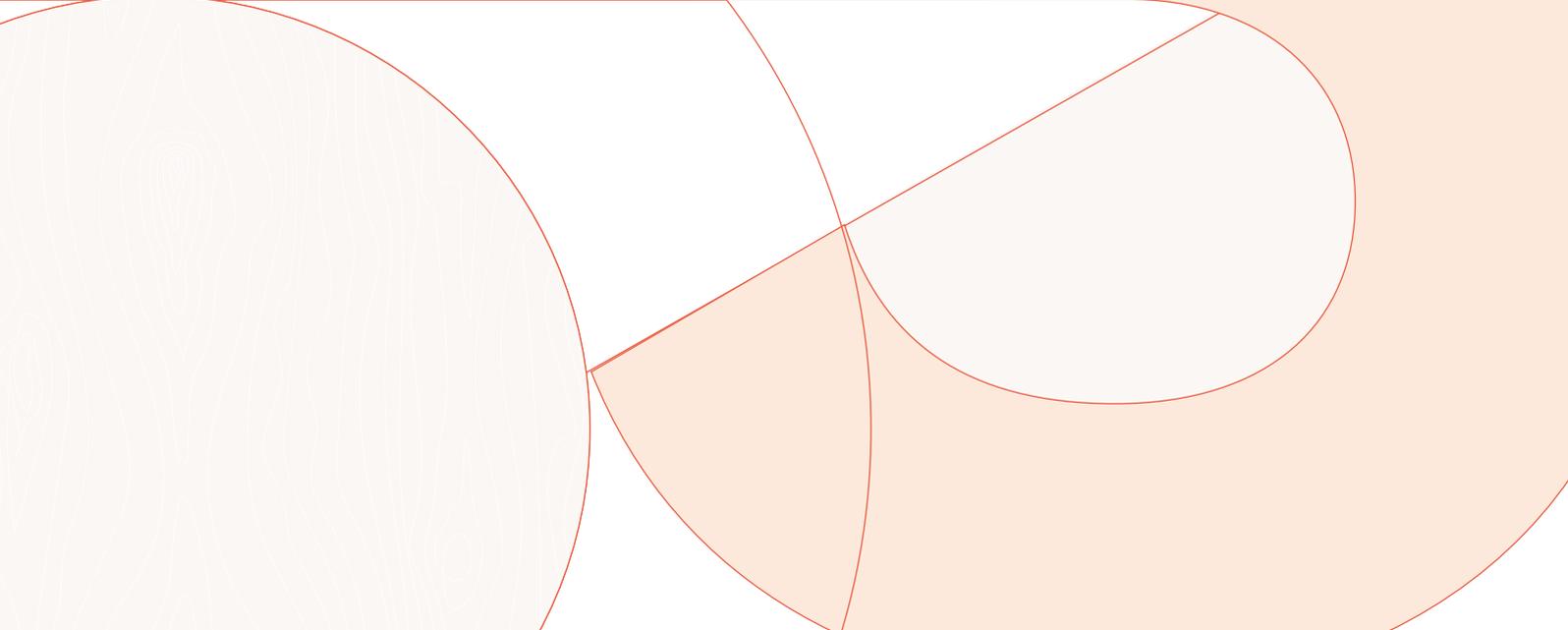
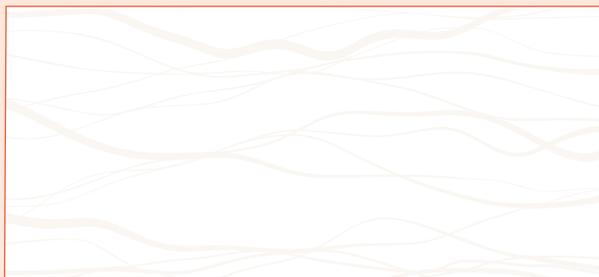
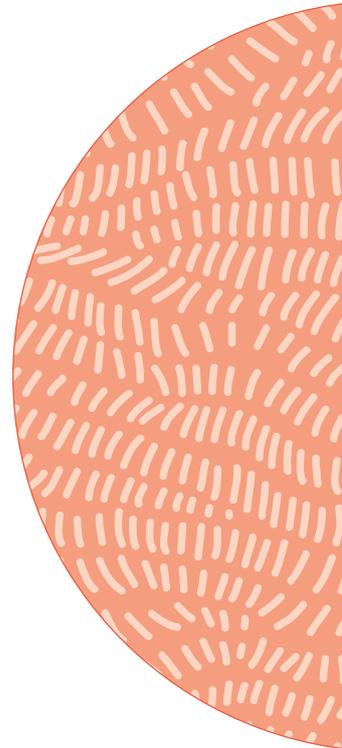
- structurer des mécanismes de traçabilité des achats ;
- développer des savoir-faire permettant d'intervenir sur les actifs existants (ex. pour la création d'espaces naturels, ou l'installation de certains dispositifs d'économie d'énergie et d'eau).



Saint-Ouen - So Pop

L'ensemble de ces éléments ont ainsi été repris dans la formalisation de la stratégie Nature.

**Covivio,  
un acteur de  
l'immobilier  
européen  
combinant  
performances  
carbone et  
biodiversité**



Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers : l'évitement de la dégradation des habitats naturels (pilier 1), la réduction de la consommation de ressources (pilier 2), la contribution à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (pilier 3). Chacun de ces piliers a été décliné autour d'objectifs et d'un plan d'action opérationnel, qui sera finalisé d'ici début 2025. La présente stratégie renouvelle l'engagement environnemental du Groupe, en intégrant et complétant les objectifs déjà existants, notamment sur le climat, avec de nouveaux axes de travail (artificialisation, traçabilité, renaturation, etc.).

Les initiatives et objectifs du Groupe sur les volets sociaux et ressources humaines ne sont pas mentionnés dans ce document mais détaillés dans le Rapport Annuel de Performance Durable et le Document d'Enregistrement Universel, dans le cadre de la présentation de la Stratégie RSE du Groupe regroupant l'ensemble des volets nature, sociétaux et de gouvernance.

# COVIVIO

L'IMMOBILIER VIVANT

Cette stratégie a été élaborée à partir des analyses d'impacts, risques, opportunités et dépendances et grâce aux ateliers conduits avec les équipes opérationnelles impliquées dans la mise en oeuvre de ces objectifs. Elle a été validée en Comité RSE en octobre 2024.

<p>1 PILIER</p>  <p><b>Éviter la dégradation des habitats naturels</b></p>	<p>2 PILIER</p>  <p><b>Réduire notre consommation de ressources</b></p>	<p>3 PILIER</p>  <p><b>Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes</b></p>
<p><b>Innover pour dissocier notre modèle immobilier de la dégradation des espaces naturels.</b> R&amp;D et amélioration continue pour développer la traçabilité dans notre chaîne de valeur et assurer la mise en œuvre de la du zéro artificialisation nette.</p>	<p><b>Montrer l'exemple en visant la sobriété environnementale sur l'ensemble de notre chaîne de valeur.</b> Choix des matériaux, économie circulaire, accompagnement des utilisateurs dans la réduction de leur consommation d'eau et d'énergie.</p>	<p><b>Développer la nature en ville et diffuser une culture de la vie parmi nos employés, nos clients et nos parties prenantes.</b> Objectifs de renaturation et indicateurs naturels sur les opérations, la culture d'entreprise et la sensibilisation des clients à la biodiversité.</p>



Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi et surtout, à l'amont de sa chaîne de valeur, en lien avec l'extraction et la transformation des matières premières. La limitation de l'artificialisation, le renforcement de la traçabilité et la définition de standards exigeants sur les matériaux clés constituent ainsi des axes majeurs de travail pour Covivio, qui œuvre ainsi à dissocier son modèle de développement immobilier de toute dégradation additionnelle des habitats naturels.

## Nos engagements :



**1**

**L'impact direct de nos actifs sur les espaces naturels est connu**

Systématiser le suivi d'indicateurs pour qualifier les impacts de nos actifs en termes d'artificialisation et de proximité aux zones clés de biodiversité et au fonctionnement des bâtiments



**2**

**Notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels**

S'engager sur le zéro artificialisation nette et renforcer les offres immobilières associées

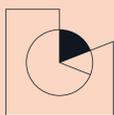


**3**

**Nous mettons en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés**

Développer une meilleure connaissance de l'impact environnemental des matériaux utilisés pour favoriser les plus durables d'entre eux

Engagements	Objectifs à 2030	Principaux jalons	Horizon temporel
L'impact direct de nos actifs sur les espaces naturels est connu	<b>1</b> Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Systématisation de la mesure du CBS sur 100% des projets de développement en cours et à venir et identification de la part des projets où ce coefficient s'améliore/reste similaire/se dégrade</li> <li>• Définition d'un ensemble d'indicateurs d'artificialisation complémentaires au CBS à suivre sur 100% du pipeline</li> </ul>	<p>Lancé</p> <p>↓</p> <p>Fin 2025</p>
	<b>2</b> 100 % du patrimoine est couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à jour de notre étude de proximité des actifs vis-à-vis des espaces naturels (cf. page 42)</li> <li>• Identification des actifs à risque ou à potentiel écologique, et définition de plans d'action associés</li> </ul>	<p>↓</p> <p>Réalisé</p>
Notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels	<b>3</b> Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralisation du calcul du score d'artificialisation à l'échelle du portefeuille, puis à celle des actifs (en lien avec l'objectif 1)</li> <li>• Définition d'un plan d'action associé pour viser le zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline</li> </ul>	<p>2026-2028</p> <p>↓</p> <p>Permanent</p>
	<b>4</b> Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30 % des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement d'un indicateur de suivi de la part de CAPEX associée à ces offres, sur la base de la Taxonomie EU, et définition d'un plan d'amélioration associé</li> </ul>	<p>2026-2028</p> <p>↓</p> <p>Permanent</p>
Nous mettons en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés	<b>5</b> Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction utilisés pour les opérations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des matériaux prioritaires sur lesquels déployer un processus de traçabilité (en lien avec l'objectif 12)</li> </ul>	<p>2024</p> <p>↓</p> <p>Fin 2026</p>
	<b>6</b> Renforcer la politique d'achats responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (ex. : recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de critères dédiés pour les matériaux prioritaires et intégration de ces derniers dans les cahiers des charges, dans la charte d'achats responsables et dans les clauses complémentaires spécifiques aux projets de développement et de rénovation</li> </ul>	<p>2026</p> <p>↓</p> <p>Fin 2028</p>



## Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 - Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la



restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : plus de 50 % du pipeline tertiaire de Covivio consiste en des opérations de restructuration, le Groupe densifie également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 800 logements dans le pipeline.



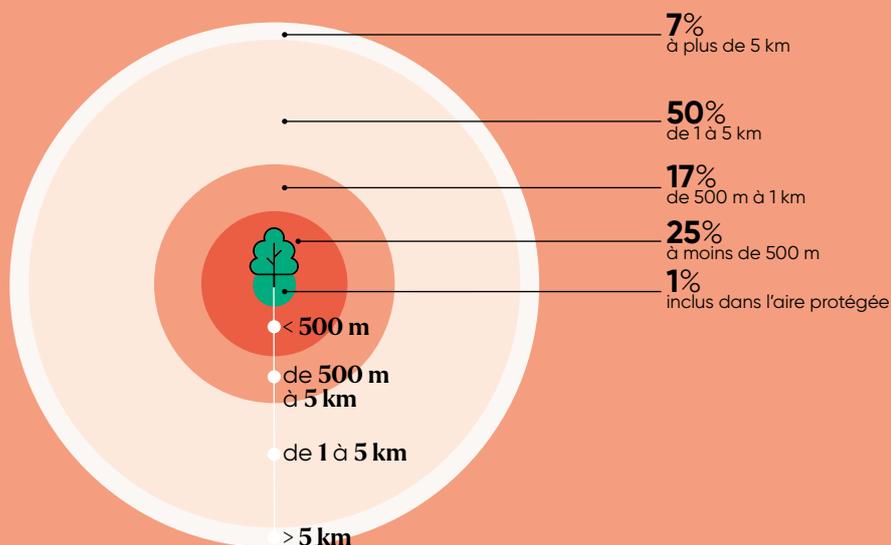
## La proximité des actifs de Covivio aux aires protégées et les risques associés aux mesures de protection de ces espaces

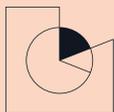
En 2024, Covivio a analysé la proximité de ses 1 641 sites vis-à-vis des aires protégées, en continuité d'analyses similaires menées en 2015, 2017 et 2020 sur des périmètres plus restreints. L'étude révèle qu'une part significative des actifs du Groupe est située à proximité de ces zones clés pour la biodiversité : 42 % des sites sont localisés à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 mètres et cinq sites se trouvent directement

à l'intérieur de zones protégées. Ces sites se concentrent notamment en France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne, l'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguant avec près de la moitié des actifs concernés. Seul 7 % des actifs se situent à plus de cinq kilomètres d'une aire protégée.

Cette proximité importante confère à Covivio une responsabilité particulière en matière de préservation de la biodiversité, en particulier pour les sites les plus proches ou intégrés dans les aires protégées (alignement avec la réglementation, élaboration de plans d'action visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu, formation des équipes Covivio et sensibilisation des occupants, etc.). Ces sites constituent également une opportunité de renforcer les liens avec les acteurs locaux engagés dans la préservation de la nature et d'ancrer l'engagement du Groupe en faveur de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires.

### Localisation des sites vis-à-vis des sites protégés





## Le CBS, un outil de mesure de l'impact biodiversité des projets



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. Le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) de Covivio se base sur la méthodologie CBS utilisée par les acteurs du secteur, définie à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. L'indicateur 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 de Covivio intègre huit types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). 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. Le CBS a été mesuré sur deux tiers des projets livrés en France ces deux dernières années. L'ambition est de le généraliser sur l'ensemble des projets à venir, y compris en Allemagne et en Italie.



## Nos objectifs clés à 2030

Concourir au  
**Zéro**  
artificialisation  
nette

**30%**  
des dépenses  
d'investissement  
liées aux opérations de  
rénovation énergétique  
et de densification

Développement  
d'un système  
de traçabilité  
pour les matériaux  
à haut risque  
(au niveau national  
ou régional)



Wellio Italie - Via Dante



L'objectif de ce pilier est de réduire la consommation de ressources naturelles liées aux activités de Covivio. Cet objectif repose sur deux leviers d'engagement : diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience du Groupe vis-à-vis des risques Nature et d'améliorer la satisfaction client via la réduction de leurs consommations.

## Nos engagements :



1

**Nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie**

Assurer un haut niveau de performance eau et énergie sur tous nos actifs



2

**Notre dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite**

Favoriser le recours aux matériaux recyclés en amont, et la déconstruction sélective et récupération en aval

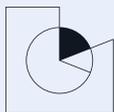
Engagements	Objectifs à 2030	Principaux jalons	Horizon temporel
Nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie	<b>7</b> - 40 % de l'intensité en carbone des émissions GES en 2030 (scope 1, 2 et 3, année de référence 2010)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de l'intensité GES et mise à jour des objectifs de réduction à 2030, en conformité avec la nouvelle méthode SBTi, lorsqu'elle sera publiée</li> <li>• Plan de CAPEX de 254 M€ à horizon 2030 sur le parc en exploitation</li> <li>• Augmentation du recours, dans le cadre de ses opérations en neuf ou rénovation, au label BBKA/LCBI (Objectif 75 % en France et 50 % en Allemagne/Italie)</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2030
	<b>8</b> 100 % du patrimoine Core et 100 % des nouveaux projets certifiés sur le plan environnemental en 2030 (niveau Excellent/Gold a minima)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteinte de la certification HQE<sup>1</sup> et/ou BREEAM<sup>2</sup> et/ou LEED<sup>3</sup> ou équivalent avec un niveau a minima Excellent ou Gold sur les opérations de développement et mise en place d'un processus de reporting annuel et de suivi du niveau de certification</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2025
	<b>9</b> - 25 % de consommation d'énergie en 2030 (base 2019), sur le patrimoine tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réévaluation de l'objectif en 2024 pour intégrer le portefeuille résidentiel, sur lequel la collecte porte désormais également</li> <li>• Poursuite du déploiement du système de remontée automatique des consommations sur le périmètre opérationnel</li> <li>• Mise en œuvre du plan de CAPEX verts permettant d'accroître l'efficacité énergétique (en lien avec l'objectif 7)</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2030
	<b>10</b> - 10 % d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la lignée du plan interne Ecowater, mise en place d'un processus de suivi des mesures d'économie d'eau sur le périmètre de contrôle opérationnel, pour continuer à réduire la consommation d'eau (déjà -34 % entre 2019 et 2024)</li> <li>• Extension du plan à l'échelle européenne</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2030
	<b>11a</b> Utiliser une électricité avec garanties d'origine renouvelable pour 100 % des espaces communs sous contrôle opérationnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revue des actifs non encore couverts et définition de plans d'action pour évaluer la possibilité de nouveaux contrats dans les années à venir</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2025
	<b>11b</b> Doublant la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration d'un panorama précis des actifs équipés de panneaux solaires et de la capacité de production</li> <li>• Identification des actifs potentiels sur lesquels installer des panneaux solaires</li> </ul>	Lancé ↓ Fin 2030
Notre dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite	<b>12</b> Suivi de la consommation des matériaux impactant la biodiversité (ex. : béton, verre, acier, aluminium, etc.) sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation, sur des opérations pilotes dans chaque pays, de la disponibilité de l'information pour les matériaux identifiés comme prioritaires via la mise en œuvre de l'objectif 5</li> <li>• Vérification que la demande d'information soit bien incluse dans les contrats avec les entreprises de construction</li> </ul>	2024 ↓ Fin 2026
	<b>13</b> Développement de l'utilisation de [30]* d'acier recyclé, [30]* d'aluminium recyclé et [30]* de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m2 construit (*à affiner après diagnostic, le 30 % est indiqué en référence à la taxonomie pour l'activité de construction sous l'objectif économie circulaire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation, sur des opérations pilotes, du taux de matériaux recyclés utilisés et du potentiel d'augmentation de celui-ci afin de fixer des objectifs ambitieux et réalistes</li> <li>• Généralisation du calcul pour chaque projet et intégration de l'objectif dans les contrats</li> </ul>	2026-2029 ↓ Fin 2030
	<b>14</b> Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographie des acteurs pertinents, identification des opportunités de participation à des Groupes de travail et réalisation de premiers pilotes</li> </ul>	2024-2026 ↓ Permanent
	<b>15</b> Mise en œuvre de diagnostics ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser (in-situ ou ex-situ) 30 % des matériaux (en masse)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de ce qui sera requis dans le diagnostic en fonction des réglementations locales des pays d'opération de Covivio et des objectifs du Groupe</li> <li>• Conduite des diagnostics et analyse des principaux résultats afin d'évaluer le potentiel d'augmentation de la circularité dans les projets</li> <li>• Mise à jour régulière à prévoir pour s'adapter aux évolutions de la filière et de la réglementation</li> </ul>	2026-2029 ↓ Fin 2030

<sup>1</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale

<sup>2</sup> BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method

<sup>3</sup> LEED : Leadership in Energy and Environmental Design

<sup>4</sup> En m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an : 0,5 Bureaux France et Allemagne, 1 Bureaux Italie, 1,5 Résidentiel Allemagne, 2 Hôtels Europe

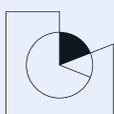


## Nos méthodes pour réduire l'empreinte environnementale amont de nos bâtiments



Issu du réaménagement d'une usine berlinoise du début du XX<sup>ème</sup> siècle, tout en conservant les caractéristiques les plus typiques de cet ancien quartier ouvrier, LOFT proposera à terme 9 000 m<sup>2</sup> aménagés en lofts de bureaux modernes et personnalisables. L'ensemble bénéficiera d'une toiture végétalisée et de plusieurs terrasses. LOFT se distingue aussi par ses performances environnementales :

réutilisation à 100 % de la structure en béton et acier du bâtiment existant, installation de 120 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques et récupération de 50 % des eaux de pluie pour l'arrosage de la végétation. Le projet vise les certifications DGNB Gold, WiredScore Gold et KfW Efficiency Building 55 ainsi qu'un alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique).



## Nos actions pour réduire l'empreinte environnementale aval associée aux consommations de nos locataires

### Une diversité d'action mises en œuvre :

- ▶▶ 29 M€ de CAPEX investis pour améliorer la performance énergétique du parc en 2023
- ▶▶ Une sortie progressive des énergies fossiles en remplaçant les chaudières à gaz par des pompes à chaleur ou en raccordant les immeubles aux réseaux urbains

- ▶▶ Un programme de sensibilisation des locataires pour encourager un usage raisonné des ressources énergétiques et en eau, y compris sur le portefeuille résidentiel, via les livrets d'accueil ou des sensibilisations ciblées

### De premiers résultats significatifs :

- ▶▶ Moins 21 % d'énergie primaire entre 2019 et 2024 sur le périmètre tertiaire (intensité)
- ▶▶ Moins 10 % d'intensité eau sur le même périmètre



Rhénanie du Nord-Westphalie - Événement locataires



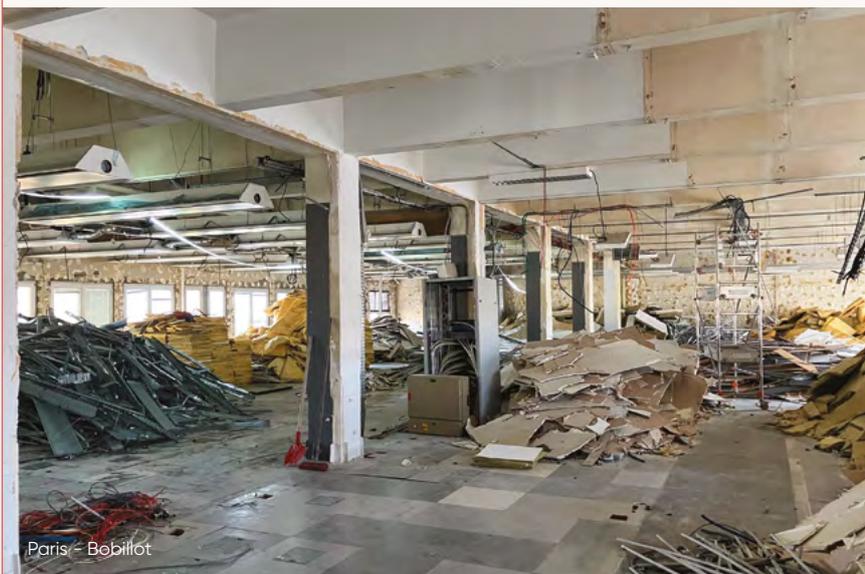
Vincent Floquet

Directeur technique adjoint – Covivio

**Le projet Bobillot, Paris : un exemple de mise en œuvre des pratiques vertueuses de déconstruction**

« Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un important travail préparatoire afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés.

Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs). Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière. La Direction du développement France a notamment créé en interne un groupe de travail économie circulaire, dont la première tâche a été de rédiger un cahier des charges dédié à la prise en compte du sujet lors des projets. »



**Nos objectifs clés à 2030**

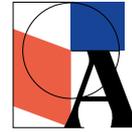
**-40%**  
**des émissions de GES**

**100%**  
**des actifs couverts  
par des certifications  
environnementales**

**-25%**  
**de consommation  
d'énergie (base 2019)**

**x2**  
**la production  
d'énergie solaire sur  
le patrimoine Groupe**

**Augmentation  
du recours à des  
matériaux recyclés  
par m<sup>2</sup> construit**



Au-delà de la limitation des impacts du bâti sur l'environnement, Covivio souhaite jouer tout son rôle dans le redéveloppement de la Nature en ville, via la préservation des sols, le développement de solutions d'accueil de la biodiversité sur ses opérations mais aussi la création d'une « culture de la biodiversité » auprès de ses équipes et de ses clients. Viser un impact positif sur la biodiversité sur la majeure partie des projets, et sensibiliser les équipes et les résidents sont ainsi les temps forts de ce troisième et dernier pilier de la stratégie Nature de Covivio.

## Nos engagements :



1

**Nous avons un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations**

Suivre et maximiser les gains de biodiversité sur les projets



2

**Nous promovons une culture de la Nature au sein de nos équipes**

Sensibiliser les fonctions clés et développer les expertises biodiversité en interne



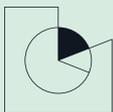
3

**Nous impliquons nos clients et parties prenantes dans les enjeux de biodiversité**

Sensibiliser aux enjeux environnementaux et en faire un axe fort de notre image de marque

Engagements	Objectifs à 2030	Principaux jalons	Horizon temporel
Nous avons un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations	<b>16</b> <b>Amélioration du coefficient de biodiversité par zone (CBS) post projet (par rapport à la situation pré projet) pour 90 % des nouvelles constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des résultats pour chaque projet (en lien avec l'objectif 1)</li> <li>Systématisation de l'utilisation de la charte biodiversité de conception des espaces verts sur les projets afin de garantir le calcul</li> <li>Augmentation de la part de pipeline couverte par les principes du label BiodiverCity pour atteindre 100 % des projets</li> </ul>	<b>2024</b> ↓ <b>Fin 2026</b>
	<b>17</b> <b>Gain net de biodiversité sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des plus grandes emprises du portefeuille (en m<sup>2</sup> de parcelles)</li> <li>Évaluation de l'état actuel de la biodiversité sur ces sites</li> <li>Identification d'un plan d'action priorisé selon une logique de coût/efficacité</li> <li>Réévaluation du plan 2 à 3 ans après la première évaluation</li> </ul>	<b>2026-2029</b> ↓ <b>Fin 2030</b>
Nous promovons une culture de la Nature au sein de nos équipes	<b>18</b> <b>100 % des membres de la direction formés aux questions de biodiversité du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition des fréquences et d'un programme de formation à la biodiversité incluant une présentation des avancés de la stratégie, exigences réglementaires, etc.</li> </ul>	<b>2024-2026</b> ↓ <b>Permanent</b>
	<b>19</b> <b>Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement / rénovation à grande échelle (&gt; 5 000 m<sup>2</sup> de surface locative) et sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systématisation du recours à un écologue dans les processus de développement</li> <li>Conception et planification des sessions de sensibilisation</li> </ul>	<b>2024-2026</b> ↓ <b>Permanent</b>
	<b>20</b> <b>100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'investissement font l'objet d'une évaluation impact biodiversité (acquisition ou développement)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajout des sujets biodiversité dans la phase de due diligence, et dans le cadre de la présentation des projets au Comité d'investissement</li> </ul>	<b>2025-2026</b> ↓ <b>Permanent</b>
Nous impliquons nos clients et parties prenantes dans les enjeux de biodiversité	<b>21</b> <b>Sensibiliser nos clients sur des sujets liés au climat et à la nature, et inclure ces sujets dans les baux tertiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition du bon canal de sensibilisation pour chaque activité, d'une fréquence et d'un format</li> </ul>	<b>2025-2029</b> ↓ <b>Permanent</b>

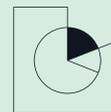
<sup>1</sup> Basés sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones non végétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.



## Du zéro artificialisation nette à la biodiversité positive

Depuis 2022, le CBS a été mesuré sur cinq projets livrés ou en cours, correspondant à  $\frac{3}{4}$  des projets livrés ces deux dernières années et une emprise au sol totale de 18 569 m<sup>2</sup>. Sur ces projets, menés exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 3,3 par rapport à la situation initiale.

Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m<sup>2</sup> de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche *BiodiverCity Life* (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.



## Sensibiliser nos clients aux enjeux biodiversité

Le Groupe s'appuie sur une démarche partenariale forte avec ses clients pour œuvrer en faveur de la transition environnementale. L'ensemble des actions de sensibilisation sont décrites dans le Rapport Développement durable (section 3.4.3), parmi lesquelles la mise en place de clauses vertes dans les baux, l'organisation de comités développement durable, la sensibilisation dans le cadre d'une démarche de sobriété, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en s'appuyant sur ces canaux existants (objectif 21 de la stratégie).



**Manuel Cattaneo**

Environment Health & Safety - NTT DATA

« Ayant toujours été attentif aux questions environnementales, NTT DATA a rejoint le Forum TFND en février 2023, réaffirmant son intention de préserver la biodiversité et de favoriser sa prospérité. Dans le cadre des activités du département corporate services de NTT DATA, cette attention est appliquée aux activités immobilières dans l'identification et la gestion des sites de l'entreprise. En fait, l'entreprise s'efforce de comprendre et d'intégrer les aspects historiques, sociaux, géographiques et biologiques propres aux contextes dans lesquels ses bureaux sont situés, afin de tirer parti de la valeur des lieux et d'y contribuer.

Avec le complexe The Sign de Covivio, la filiale italienne de NTT DATA a trouvé une solution en ligne avec les objectifs environnementaux poursuivis par le groupe, y compris l'engagement de garantir et de préserver la biodiversité sur le parc du complexe, le premier en Italie à obtenir la certification BiodiverCity, qui, outre la présence d'un bassin biologique pour la protection de la flore et de la petite faune aquatique, abrite un « jardin des papillons », des zones de floraison pour les insectes et les pollinisateurs ainsi que des abris et des nids pour la population animale indigène comme les hérissons et les moineaux. »



## Nos objectifs clés

# 90%

**des nouvelles constructions ayant un impact positif sur la biodiversité (c'est-à-dire CBS amélioré)**

## Gain net de biodiversité<sup>1</sup> sur les

# 20

**plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe**

<sup>1</sup> Basés sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones non végétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.

# Une stratégie Nature couvrant tout le cycle de vie de l'immeuble

## Nos engagements sur la totalité du cycle de vie de l'immeuble

	CONCEPTION / DÉVELOPPEMENT	EXPLOITATION	RÉNOVATION / FIN DE VIE	
ENGAGEMENTS	Nous suivons et limitons l'impact de nos actifs sur l'artificialisation (1.1 et 1.2) et visons un impact positif sur la biodiversité à l'échelle des projets (3.1).	Nous suivons et limitons l'impact des matériaux de construction grâce à des matériaux traçables (1.3) et autant que possible issus du recyclage (2.2).	Nos actifs sont performants en terme de consommations d'eau et d'énergie (2.1).	Nous favorisons le recours à la rénovation, déconstruction sélective, et à la récupération (2.2).
OBJECTIFS À 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concourir au <b>zéro Artificialisation Nette</b></li> <li>• <b>90 %</b> des nouvelles constructions ont un <b>impact positif sur la biodiversité</b> (c'est-à-dire CBS amélioré)</li> <li>• <b>Gain net de biodiversité</b> sur es 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement d'un <b>système de traçabilité pour les matériaux à haut risque</b> (au niveau national ou régional)</li> <li>• <b>Utilisation de matériaux recyclés</b> : 30 % d'acier, 30 % d'aluminium et 30 % de ciment par m<sup>2</sup> construit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>-25 % de consommation d'énergie</b> (base 2019)</li> <li>• <b>100 % d'énergie renouvelable</b> (contrôle opérationnel)</li> <li>• <b>Doublement de la production d'énergie solaire</b> sur le patrimoine Groupe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30 % des dépenses d'investissement liées aux opérations de rénovation énergétique et de densification</b></li> </ul>



### ENGAGEMENTS TRANSVERSES :

Nous promovons une culture de la nature au sein de nos équipes (3.B.) et nous impliquons nos clients et les parties prenantes dans les questions de biodiversité (3.C.)

### OBJECTIFS À 2030 :

**-40%**

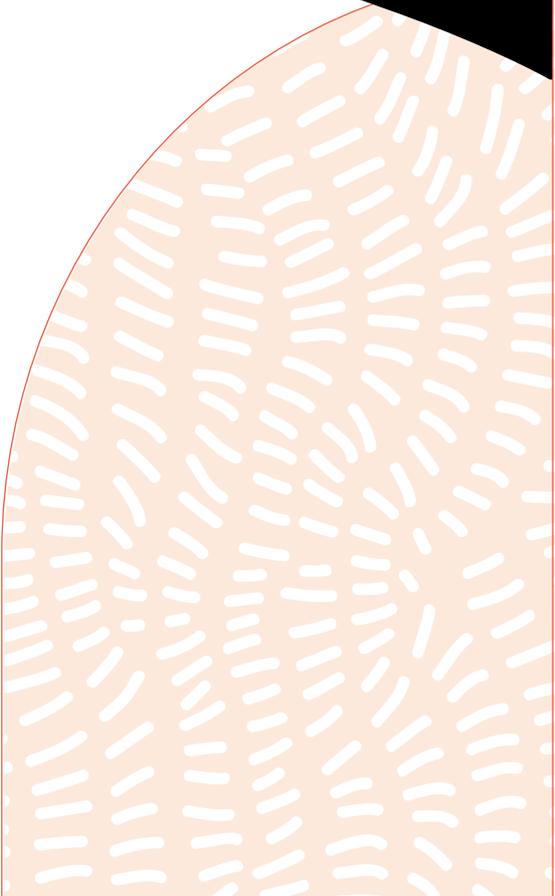
des émissions de GES d'ici 2030

**100%**

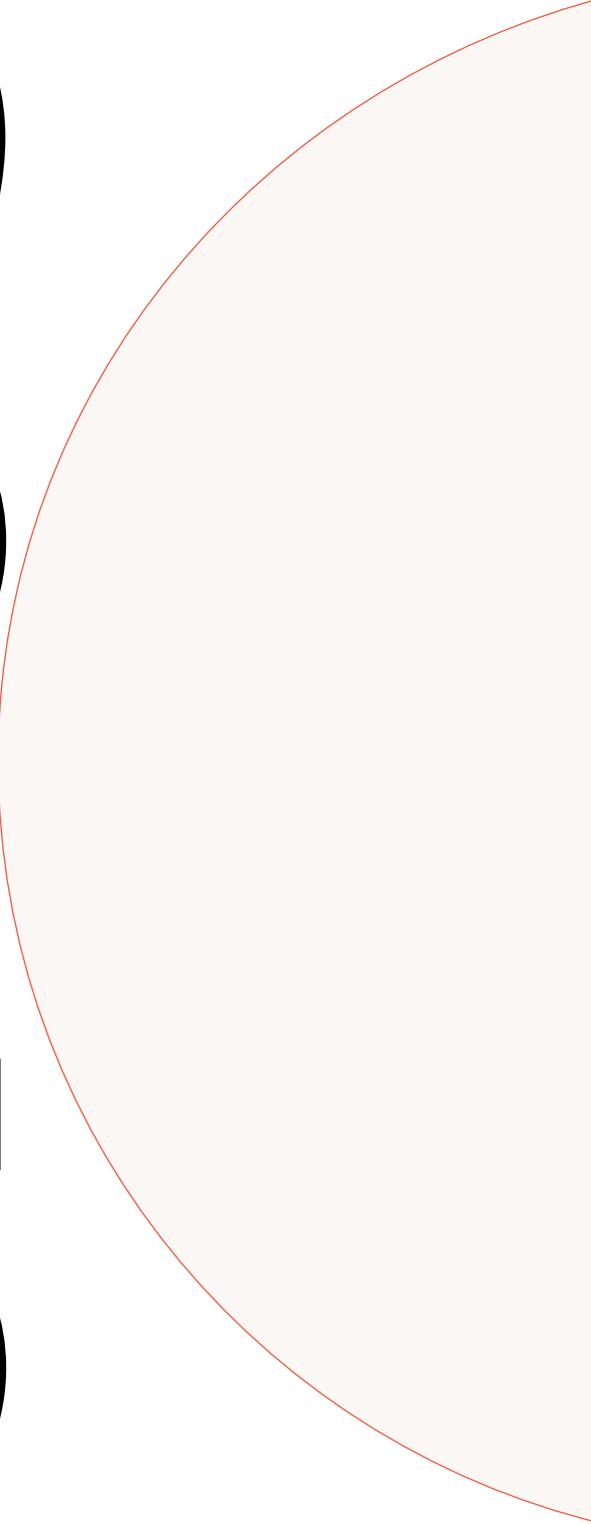
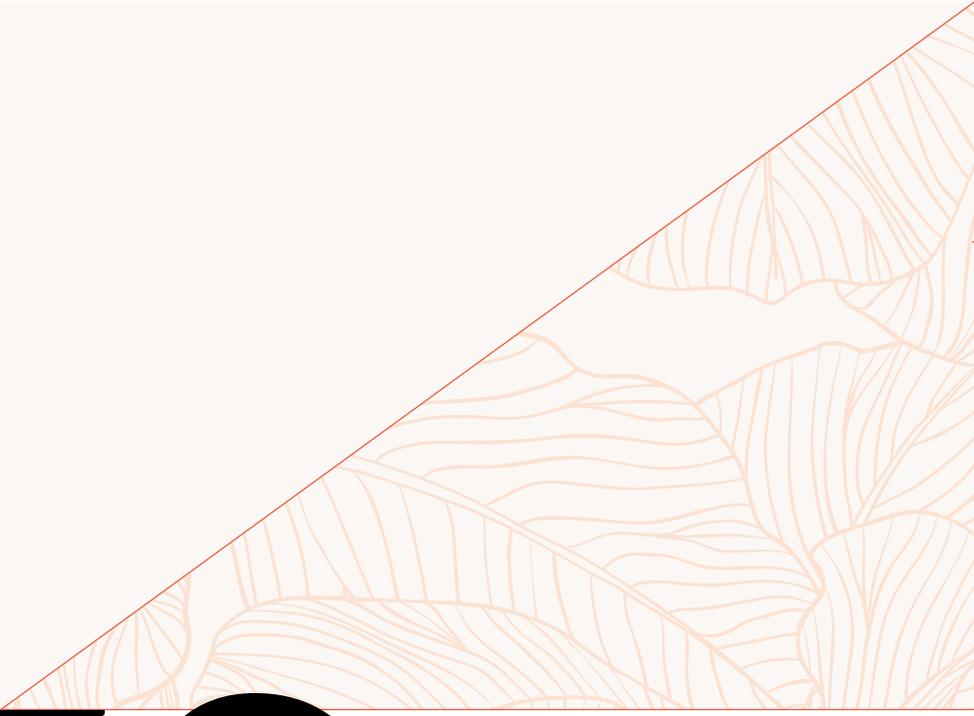
des actifs couverts par des certifications environnementales d'ici 2025

**Am**

**As**



**es**



# Indicateurs TNFD, objectifs stratégiques chiffrés et liens avec les ROID

Nature de l'indicateur	Indicateur Covivio	Commentaire
<b>Nature et valeur des actifs, dettes, revenus vulnérables aux risques de transition et physiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques physiques = -0,03 % à -0,04 % de la valeur du portefeuille à horizon 2030 et -0,21 % à -0,45 % à horizon 2100 (scénarios RCP 2.6 à RCP 8.5)</li> <li>• Risques de transition = -0,24 % à -0,44 % de la valeur du portefeuille à horizon 2030 et -2,19 % à -4,33 % horizon 2100 (scénarios CRREM à REMIND 1.5 °C)</li> </ul>	Ces résultats sont issus de l'analyse MSCI <i>Climate Value at Risk</i> (cf. page 35).
<b>Nature et montant des amendes de l'année en cours liées à des impacts sur la nature</b>	• Aucune	À titre conservatoire, Covivio a décidé il y a déjà plusieurs années de constituer une provision de 1,3 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.
<b>Nature et montant des dépenses en faveur des opportunités liées à la nature</b>	• Pour l'instant, ces budgets sont uniquement identifiés à l'échelle des projets. Sur une rénovation telle que l'Atelier, le budget aménagements extérieurs a représenté plus de 4 % des travaux (hors démolition).	Les coûts liés au développement et à l'entretien des espaces verts sont très variables selon les actifs. Covivio peut également être amené à soutenir des associations de protection de l'environnement dans le cadre de projets ponctuels (LPO - Silex 2).
<b>Revenus issus de produits et services favorables à la nature</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35,6 % des revenus de Covivio sont alignés au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie (définition opérationnelle, 24,2 % selon la définition réglementaire)</li> <li>• Toutefois, Covivio n'isole pas les revenus des immeubles contribuant à préserver ou encourager la biodiversité</li> </ul>	Concernant le pipeline de développement, la moitié des opérations sont des restructurations intégrant les sujets de biodiversité, notamment via la création d'espaces végétalisés.
<b>C1. Empreinte au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surfaces détenues : 4 928 714 m<sup>2</sup> détenus et 43 430 chambres d'hôtels</li> <li>• Empreinte statique aquatique GBS : 11 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Empreinte statique terrestre GBS : 48 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Empreinte dynamique GBS : 2 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Surface restaurée (m<sup>2</sup>) dans le cadre des projets de développement, dans le périmètre opérationnel : 2 200 m<sup>2</sup> (calculé sur la base des indicateurs CBS pour 75 % des projets livrés en France depuis 2022).</li> <li>• Surface restaurée (m<sup>2</sup>) dans la chaîne de valeur : à priori aucune</li> <li>• Type et mode de gestion raisonnée (espaces verts) : pas d'information</li> </ul>	Calculées avec la version 1.4.2 du GBS, sur des données 2021, sur la base de données financières et de flux physiques de matières premières pour les constructions italiennes, pour l'amont et les opérations directes. Pour l'aval, sur la base des consommations d'énergie des locataires et des émissions de GES associées.
<b>C2.0. Rejets de polluants dans les sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amont : 28 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Opérations directes : 0,02 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Aval : 0,5 MSA.km<sup>2</sup></li> <li>• Pesticides dangereux utilisés : pas d'information</li> <li>• Intrants chimiques azotés utilisés : pas d'information</li> <li>• Intrants minéraux au phosphore utilisées : pas d'information</li> </ul>	Ecotoxicité terrestre, calculée avec la version 1.4.2 du GBS, sur des données de 2021, sur la base de données financières et de flux physiques de matières premières pour les constructions italiennes, pour l'amont et les opérations directes. Pour l'aval, sur la base des consommations d'énergie des locataires et des émissions de GES associées.
<b>C2.1. Rejets d'eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volume d'eau déchargé (m<sup>3</sup>) dans les eaux douces ou autres milieux (y.c. température et concentration en polluants) : Non applicable</li> <li>• Quantité d'eau (m<sup>3</sup>) déversée sans traitement, traitée par l'organisation, traitée par un tiers : Non applicable</li> <li>• Pourcentage de couverture par rapport aux m<sup>2</sup> opérés pour lesquels l'information est disponible : non applicable</li> </ul>	Covivio a exclusivement recours aux réseaux publics d'eau et aux systèmes de traitement associés.

Nature de l'indicateur	Indicateur Covivio	Commentaire
<b>C2.2. Génération de déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonnes de déchets dangereux et non dangereux générés : 12 kt de déchets non dangereux en 2023 sur le parc, 3,9 kt de déchets non dangereux sur les chantiers, 15 t de déchets dangereux</li> <li>• Tonnes de déchets dangereux et non dangereux incinérés : pas d'information</li> <li>• Tonnes de déchets dangereux et non dangereux mis en décharge : pas d'information</li> <li>• Tonnes de déchets dangereux et non dangereux mis en décharge puis réutilisés, recyclés, subissant un autre traitement : 33 % des déchets du parc d'exploitation sont recyclés et 83 % des déchets de chantier sont recyclés (dont 10 % valorisé énergétiquement)</li> <li>• Pourcentage de couverture par rapport aux m<sup>2</sup> opérés pour lesquels l'information est disponible : données sur 42 % du parc en exploitation et 65 600m<sup>2</sup> de chantier (100 % des projets livrés en France en 2023)</li> </ul>	Plus d'informations section 3.3.2.5 du Rapport Développement durable de Covivio
<b>C2.3. Pollution plastique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'information</li> </ul>	La pollution plastique n'a pas été identifiée comme un sujet matériel au regard des activités de Covivio. Toutefois, le Groupe a mis en œuvre une politique zéro plastique à usage unique sur son périmètre corporate.
<b>C2.4. Polluants atmosphériques hors GES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information partiellement disponible, à l'échelle de certains sites ou projets dans le cadre d'études de qualité de l'air. Dans le cadre des projets de développement, ce sujet est notamment traité dans les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des certifications environnementales.</li> <li>• Tonnes de matières particulaires (PM2.5 et/ou PM10) : pas d'information</li> <li>• Tonnes d'oxydes d'azote (NO<sub>2</sub>, NO et NO<sub>3</sub>) : pas d'information</li> <li>• Tonnes de composés organiques volatiles (COV ou COVNM) : pas d'information</li> <li>• Tonnes d'oxydes de soufre (SO<sub>2</sub>, SO, SO<sub>3</sub>, SO<sub>x</sub>) : pas d'information</li> <li>• Tonnes d'ammoniac (NH<sub>3</sub>) : pas d'information</li> </ul>	Covivio a déployé le dispositif Octopus Lab dans dix immeubles multilocataires en gestion directe ; cette solution permet, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel et d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger.
<b>EH.C2.0 Pollution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur ce sujet, Covivio s'en remet à la réglementation et à la responsabilité des industriels partenaires.</li> <li>• Volume des déversements de diesel, de peintures, de solvants et de produits chimiques toxiques, et des rejets d'eaux usées qui dépassent les normes réglementaires locales ou internationales (m<sup>3</sup>), par système de classification des déversements national ou d'entreprise, le cas échéant, et par type d'écosystème touché, par référence à la norme respectée : pas d'information</li> </ul>	
<b>C.3. Prélèvements et consommations d'eau dans les zones de stress hydrique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 21,7 % et 9,5 % du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 14,4 % de la consommation d'eau reportée</li> <li>• Pourcentage de couverture par rapport aux m<sup>2</sup> détenus pour lesquels l'information est disponible : 100 % sur le périmètre contrôlé opérationnellement, 86 % sur la totalité du parc</li> <li>• Prélèvements d'eau totaux (m<sup>3</sup>) : 5 980 909 m<sup>3</sup> (extrapolé à l'ensemble des m<sup>2</sup> détenus)</li> <li>• Source de l'eau : 100 % de l'eau provient des réseaux municipaux</li> <li>• Aucun prélèvement dans les nappes phréatiques</li> <li>• L'eau de pluie récoltée sur les actifs équipés n'est pas intégrée dans la consommation</li> </ul>	Plus d'informations section 3.3.2.4 du Rapport Développement durable de Covivio

Nature de l'indicateur	Indicateur Covivio	Commentaire
<b>C3.1. Quantités extraites de ressources à haut risque</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aluminium : 3 000 tonnes pour la production italienne de 2021</li> <li>• Ciment/béton : 73 000 tonnes pour la production italienne 2021</li> <li>• Gasoline : 10 MWh scope 3 aval</li> <li>• Gaz Naturel : 1 508 tonnes sur le scope 3 amont en 2021 / 27 000 tonnes sur le scope 3 aval en 2021</li> <li>• Acier : 27 000 tonnes pour la production italienne 2021</li> <li>• Bois : 52 tonnes pour la production française de 2021</li> </ul> <p>Autres matériaux à risques utilisés sans estimations de volumes : Cuivre, Fer, Plomb, Pétrole, Papier. Les données ne sont pas encore consolidées sur l'ensemble du périmètre, la stratégie Nature a notamment pour objectif d'améliorer la collecte de données sur les volumes utilisés de ces matières premières.</p>	
<b>Émissions de GES</b>	<p>Incluses trajectoire carbone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scope 1 : 1 771 tCO<sub>2</sub>e</li> <li>• Scope 2 : 3 012 tCO<sub>2</sub>e</li> <li>• Scope 3 amont : 201 731 tCO<sub>2</sub>e</li> <li>• Scope 3 aval : 157 876 tCO<sub>2</sub>e</li> </ul> <p>Hors trajectoire carbone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scope 1 : 323 tCO<sub>2</sub>e</li> <li>• Scope 3 amont : 13 186 tCO<sub>2</sub>e</li> <li>• Scope 3 aval : 15 300 tCO<sub>2</sub>e</li> </ul>	Résultats du bilan carbone 2023
<b>C.4. Espèces exotiques envahissantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proportion d'activité à risque élevé concernant l'introduction involontaire d'EEE : Par ses chartes biodiversité et le travail réalisé avec les écologues sur les projets de développement, le risque d'introduction d'EEE est considéré comme limité</li> </ul>	

# Correspondance entre les risques et opportunités identifiés et les objectifs de la stratégie Nature de Covivio



## Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels

Engagements	Objectifs à 2030	Impacts / Dépendances	Risques / Opportunité
<b>1</b> <b>L'impact direct de nos actifs sur les espaces naturels est connu</b>	<b>1</b> • Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100 % du pipeline	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	<b>Risque :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex. : objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.)
	<b>2</b> • 100 % du patrimoine est couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	
<b>2</b> <b>Notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels</b>	<b>3</b> • Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver)	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	<b>Risque :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex. : objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.)
	<b>4</b> • Favoriser la restructuration plutôt que la démolition reconstruction : au moins 30 % des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique  <b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex. disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)	<b>Opportunité :</b> Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette
<b>3</b> <b>Nous mettons en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés</b>	<b>5</b> • Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction utilisés pour les opérations	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions  <b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex., disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)	<b>Risques :</b> - Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (ex. : le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers)  - Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)
	<b>6</b> • Renforcer la politique d'achats responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (ex. : recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)	<b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions  <b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex., disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)	<b>Risque :</b> Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)



## Pilier 2

### Réduire notre consommation de ressources

Engagements	Objectifs à 2030	Impacts / Dépendances	Risques / Opportunité
<b>1</b> <b>Nos bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie</b>	<b>7</b> • -40 % de l'intensité en carbone des émissions GES (scope 1, 2 et 3, année de référence 2010)	<b>Impact :</b> Changement climatique  <b>Dépendance :</b> Stabilisation du climat	<b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises  <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées
	<b>8</b> • 100 % du patrimoine Core et 100 % des nouveaux projets certifiés sur le plan environnemental (niveau Excellent/Gold a minima)		<b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)
	<b>9</b> • -25 % de consommation d'énergie en 2030 (base 2019), sur le tertiaire uniquement	<b>Impact :</b> Changement climatique  <b>Dépendance :</b> Stabilisation du climat	<b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises  <b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)
	<b>10</b> • -10 % d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille <sup>1</sup>	<b>Impact :</b> Disponibilité des eaux de surfaces et souterraines	<b>Risques :</b> - Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments - Pénuries locales d'eau potable  <b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)
	<b>11a</b> • Utiliser une électricité avec garanties d'origine renouvelable pour 100 % des espaces communs sous contrôle opérationnel	<b>Impact :</b> Changement climatique	<b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises  <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées
	<b>11b</b> • Doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe	<b>Impact :</b> Changement climatique	<b>Risque :</b> Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises  <b>Opportunité :</b> Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées

<sup>1</sup> En m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an : 0,5 Bureaux France et Allemagne, 1 Bureaux Italie, 1,5 Résidentiel Allemagne, 2 Hôtels Europe

Engagements	Objectifs à 2030	Impacts / Dépendances	Risques / Opportunité
<p><b>2</b> Notre développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels</p>	<p><b>12</b> • Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement (ex. : le béton, le verre, l'acier et l'aluminium)</p>	<p><b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions</p> <p><b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex. : disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)</p>	<p><b>Risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. : le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE)</li> <li>- Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)</li> </ul>
	<p><b>13</b> • Développement de l'utilisation de [30]*% d'acier recyclé, [30]*% d'aluminium recyclé et [30]*% de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m<sup>2</sup> construit (*à identifier après diagnostic)</p>	<p><b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions</p> <p><b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex. : disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)</p>	<p><b>Risque :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. : le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE)</li> <li>- Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)</li> </ul> <p><b>Opportunité :</b> Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)</p>
	<p><b>14</b> • Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays</p>	<p><b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions</p> <p><b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex. : disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)</p>	<p><b>Risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. : le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE)</li> <li>- Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)</li> </ul> <p><b>Opportunité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette</li> <li>- Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)</li> </ul>
	<p><b>15</b> • Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (&gt;5 000 m<sup>2</sup> de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser (in-situ ou ex-situ) 30 % des matériaux (en masse)</p>	<p><b>Impacts :</b> Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions</p> <p><b>Dépendance :</b> Fibres et autres matériaux (ex. : disponibilité du sable, des granulats, du bois, etc.)</p>	<p><b>Risques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. : le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE)</li> <li>- Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex. : pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique)</li> </ul> <p><b>Opportunités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette</li> <li>- Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)</li> </ul>



## Pilier 3

# Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes

Engagements	Objectifs à 2030	Impacts / Dépendances	Risques / Opportunité
<b>1</b> <b>Nous avons un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations</b>	<b>16</b> • Amélioration du coefficient de biodiversité par zone (CBSH) post projet (par rapport à la situation pré projet) pour 90 % des nouvelles constructions	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	<b>Risque :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex. : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.)  <b>Opportunité :</b> Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)
	<b>17</b> • Gain net de biodiversité <sup>1</sup> sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	<b>Risque :</b> Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex. : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.)  <b>Opportunité :</b> Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)
<b>2</b> <b>Nous promovons une culture de la Nature au sein de nos équipes</b>	<b>18</b> • 100 % des membres de la direction formés aux questions de biodiversité du secteur		
	<b>19</b> • Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/rénovation à grande échelle (>5 000 m <sup>2</sup> de surface locative) et sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité		<b>Opportunité :</b> Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)
	<b>20</b> • 100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'investissement font l'objet d'une évaluation impact biodiversité (acquisition ou développement)	<b>Impact :</b> Changement d'usage du sol	<b>Opportunités :</b> - Nouveaux marchés de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette - Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (ex. : obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)
<b>3</b> <b>Nous impliquons nos clients et les parties prenantes dans les questions de biodiversité</b>	<b>21</b> • Sensibiliser nos clients sur des sujets liés au climat et à la nature, et inclure ces sujets dans les baux tertiaires		

<sup>1</sup> Basés sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones non végétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.

# Correspondance entre les différentes parties du rapport et les items attendus de la TNFD

Chapitre TNFD	Attendus TNFD	Partie du Rapport
<b>1• Gouvernance</b>	A• Préciser comment le Conseil d'administration supervise les ROID liés à la nature	Pages 16-19
	B• Préciser comment la direction pilote les ROID liés à la nature. Préciser ces éléments notamment le suivi de l'atteinte des cibles relatives aux ROID sur la Nature et le Climat	
<b>2• Stratégie</b>	A• Description des dépendances et impacts sur la nature sur toute la chaîne de valeur Description des risques et opportunités matériels découlant des impacts et dépendances sur plusieurs horizons temporels	Pages 25-27
	B• Description de l'impact des ROID liés à la nature sur l'activité (risque financier et associé à la création de valeur)	Pages 28-33
	C• Description de la résilience de l'entreprise aux RO liés à la nature (vulnérabilité de la stratégie, adaptations, dispositifs mis en place, scénarios considérés)	Pages 34-37
	D• Identification des actifs et activités situés dans des zones sensibles vis-à-vis de la biodiversité (processus d'identification, influence potentielle sur l'activité)	Page 42
<b>3• Gestion des impacts et des risques</b>	A•B• Pour les opérations directes et l'amont de la chaîne de valeur, description de la méthode : - d'identification des ROID liés à la nature potentiellement matériels pour l'entreprise - d'évaluation de la magnitude des RO liés à la nature en lien avec les ID. - d'évaluation de la significativité des RO liés à la nature de leur priorisation et gestion  + Eléments de définition, de méthodologie et données utilisées	Pages 28-33
	C• Description de la méthode de gestion des ROID liés à la nature par l'entreprise	Pages 39-51
<b>4• Indicateurs et objectifs</b>	A• Divulguer les métriques cœurs suivantes : Nature et valeur des actifs, dettes, revenus vulnérables aux risques de transition et physiques (1 et 2) ; Nature et montant des amendes de l'année en cours liées à des impacts sur la nature (3) ; Nature et montant des dépenses en faveur des opportunités liées à la nature (ONG, restaurations, etc.) (4) ; Revenus issus de produits et services favorables à la nature (5)	Pages 53-55
	B• Données à divulguer/collecter a priori sur toute la chaîne de valeur - Empreinte au sol statique et dynamique - Rejet de polluants dans les sols - Rejet d'eaux usées et de déchets par type de gestion - Pollution plastique - Polluant atmosphérique hors GES - Prélèvement et consommation d'eau dans les zones de stress hydrique - Quantité extraite de ressources à haut risque - Émission de GES  Éléments de définition, de méthodologie et données utilisées	Pages 53-55
	C• Présentation d'un ensemble d'objectifs chiffrés relatifs aux facteurs de ROID liés à la nature identifiés, en lien avec les objectifs nationaux et internationaux existants (pour les impacts et les dépendances) et les vulnérabilités (pour les risques)	Pages 56-59

# Garantir la transparence vis-à-vis des parties prenantes



En tant que société cotée, Covivio répond chaque année aux sollicitations sur les sujets ESG émanant de différents analystes, agences de notation extra-financière et d'investisseurs. Afin d'assurer une réelle transparence vis-à-vis de ses parties prenantes, Covivio partage beaucoup d'informations dans ses publications, en se conformant à des référentiels internationaux reconnus pour en améliorer la lisibilité et en faisant vérifier ces informations par un Organisme Tiers Indépendant.

## Sélection des notes obtenues par Covivio en lien avec le climat

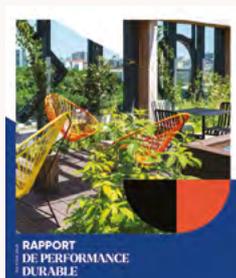
			
<b>Note globale</b>	A Climate A-list	B- Statut Prime	AAA
<b>Sous-notes spécifiques liées à un enjeu nature</b>	A ou A- à tous les modules (risques et opportunités climat, objectifs, énergie, etc.)	A Green building considerations  A+ Greenhouse gas emission reduction targets and action plans	Opportunities in Green Building : 1 <sup>st</sup> quartile

Covivio répond également à d'autres agences de manière volontaire : GRESB, CSA S&P (ex-DJSI), Ethifinance, EcoVadis ; et appartient au top 15 Sustainalytics des entreprises mondiales tous secteurs confondus considérées comme ayant le risque ESG le plus faible<sup>1</sup>.

L'ensemble des publications financières et extra-financières du Groupe sont disponibles sur [son site internet](#), notamment :



Document d'Enregistrement Universel



Rapport Annuel de Performance Durable



Charte éthique



Charte Achats Responsables

## Vérification des informations par un Organisme Tiers Indépendant (OTI)

Dans le cadre de la Déclaration de Performance Extra-Financière consolidée du Groupe, un OTI est désigné pour donner un avis d'assurance modérée sur les informations extra-financières publiées. Parmi ces informations quantitatives et qualitatives vérifiées, les suivantes ont été reprises dans le cadre du Rapport Nature :

- ▶ Effectif total
- ▶ Taux de certification du patrimoine
- ▶ Intensité énergétique et carbone
- ▶ Intensité eau
- ▶ Pilotage des risques sanitaires et environnementaux et conformité réglementaire
- ▶ Mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutte contre l'obsolescence des actifs
- ▶ Trajectoire carbone
- ▶ Mesures prises pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement
- ▶ Relations et coopération avec les parties prenantes
- ▶ Partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société dans la ville durable

L'avis complet est disponible au chapitre 3.8 du Rapport Annuel de Performance Durable.

<sup>1</sup> Covivio SA ESG Risk Rating ([sustainalytics.com](https://www.sustainalytics.com))

# Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « *Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuillets pour atteindre la neutralité carbone en 2050* ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	<b>ADAPTATION OPPORTUNISTE</b> Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint +3 °C à horizon 2050.	<b>TRANSFORMATION PLANIFIÉE</b> Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à +2 °C à horizon 2050.
<b>État des écosystèmes</b>	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayerés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
<b>Disponibilité du foncier</b>	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
<b>Changement des habitudes alimentaires</b>	Faible, la consommation de viande baisse légèrement	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante
<b>Énergie</b>	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux énergies renouvelables	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments
<b>Matière et économie circulaire</b>	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires
<b>Agriculture</b>	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
<b>Commerce international</b>	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le "Made in France"
<b>Contexte réglementaire</b>	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

**CRÉDITS PHOTOS :**

Covivio / Sauerbruch Hutton /Thomas Laisné / Linus Lintner /Olivier Ouadah / Diego de Pol / Daniel Reiter



# COVIVIO

[covivio.eu](http://covivio.eu)

10 rue de Madrid - 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00