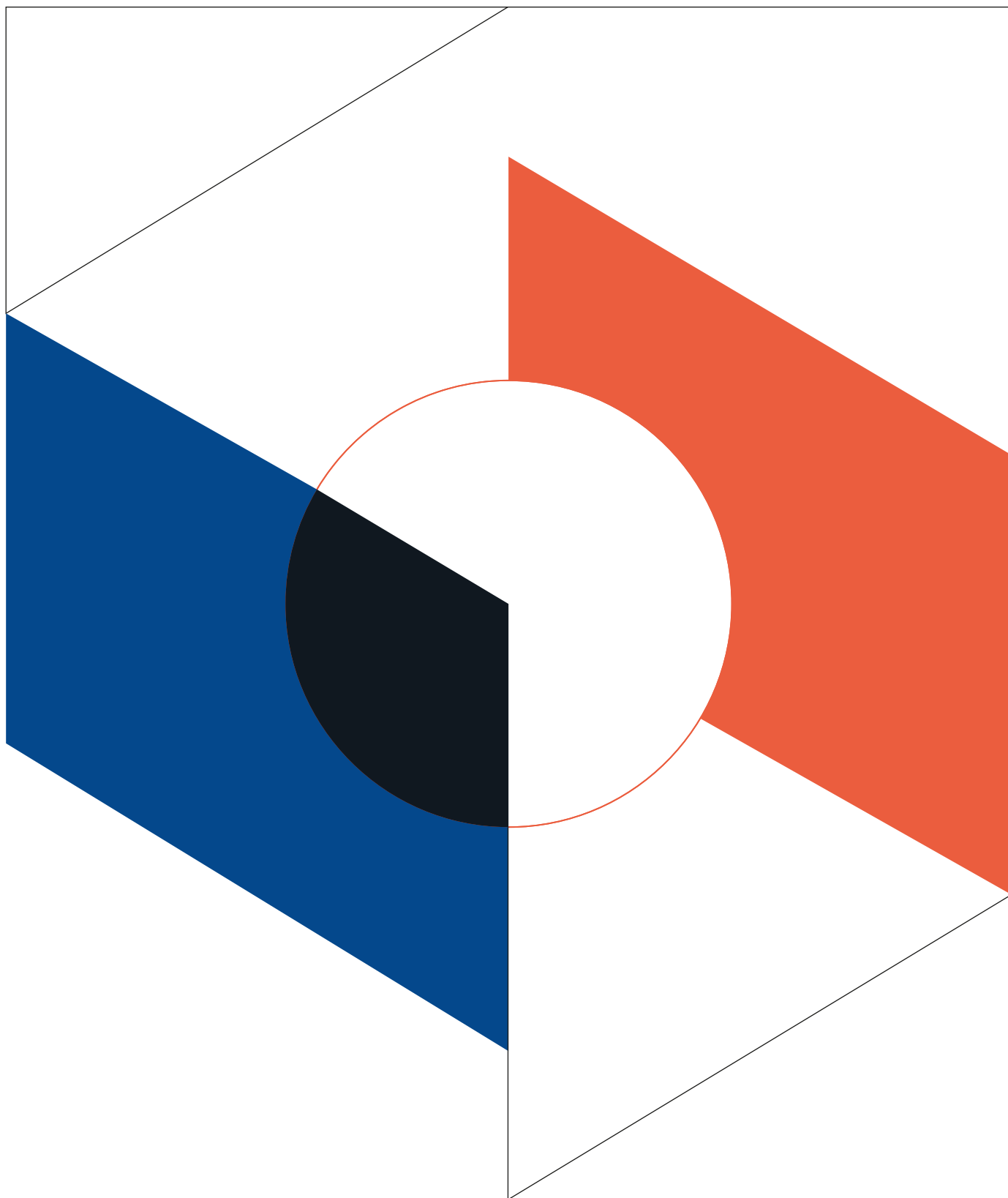


**POLITIQUE  
ENVIRONNEMENTALE**



**COVIVIO**

**En tant qu'acteur majeur de l'immobilier, Covivio a une responsabilité environnementale sur tout le cycle de vie de ses immeubles, de la construction à l'exploitation en passant par la rénovation. Conscient d'appartenir à un secteur fortement émetteur de gaz à effet de serre, consommateur d'énergie, d'eau et de surfaces dédiées aux constructions, Covivio place les enjeux environnementaux au cœur de ses préoccupations et de son modèle d'affaires. Sa stratégie de développement durable s'articule autour de quatre axes, qui lui permettent de couvrir les 360° de la RSE.**



Depuis de nombreuses années, Covivio s'engage à réduire ses impacts environnementaux, et ce dès la phase de conception de ses immeubles. Avec un objectif de réduction de 40% de ses émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030, Covivio entend s'aligner sur une trajectoire carbone de 1,5° (scopes 1 et 2) et une trajectoire well-below (entre 1,5 et 2°C) sur son scope 3. Ce dernier inclut les parties privatives des immeubles multilocataires, les immeubles monolocataires, ainsi que la construction et la rénovation des actifs.

La stratégie environnementale de Covivio se décline en un plan d'actions qui couvre les grands enjeux sur les immeubles : énergie, eau, déchets, biodiversité, accessibilité, économie circulaire, etc.

Depuis 2010, Covivio a fait de la préservation de la biodiversité un axe majeur de sa politique environnementale. La biodiversité est fortement menacée sous l'effet conjugué de 5 pressions :

1. La destruction et l'artificialisation des milieux naturels ;
2. La surexploitation des ressources naturelles et le trafic illégal ;
3. Le changement climatique global ;
4. Les pollutions des océans, eaux douces, sol et air ;
5. L'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

Dès 2010, Covivio s'est doté de deux chartes internes : l'une concerne la création d'espaces verts et l'autre porte sur leur gestion. Ces chartes facilitent ainsi l'obtention de labels tels que BiodiverCity Life®, Eve® et EcoJardin®.

Afin de conjuguer ses démarches en matière de carbone et de biodiversité, Covivio s'est doté en 2024 d'une Stratégie Nature. Elle est le fruit de plus de deux années de travaux et synthèse des politiques et actions conduites par le Groupe. Un travail collaboratif mené à l'échelle européenne avec les équipes opérationnelles et l'implication de la gouvernance à chaque étape du projet (COMEX et Comité RSE). Une approche scientifique robuste basée sur un

pré-diagnostic de nos impacts, réalisé avec la méthode Global Biodiversity Score (GBS) développé par CDC Biodiversité en lien avec la Mission Économie de la Biodiversité. Ce rapport Nature est aligné au plus près des recommandations TNFD<sup>1</sup>. Il présente les 21 objectifs pluriannuels retenus qui s'articulent autour de trois piliers : "Éviter, Réduire et Transformer" :

- Éviter la dégradation des habitats naturels ;
- Réduire notre consommation de ressources ;
- Transformer la prise en compte de la biodiversité dans les villes.

Pour plus d'informations sur la [Stratégie Nature](#)

En matière d'économie circulaire, Covivio a pour objectif de réduire sa production de déchets de 15% sur les actifs en gestion directe entre 2020 et 2030. Par ailleurs, les chartes « chantier à faibles nuisances » déployées sur les projets de développement permettent d'intégrer ces enjeux et de les partager avec toutes les parties prenantes. Elles imposent par exemple d'atteindre 85% de valorisation des déchets de chantier ainsi que 80% d'utilisation de bois certifié PEFC ou FSC<sup>2</sup>.

Enfin, le Groupe a mis en place une importante démarche de certification environnementale de ses immeubles (HQE, BREEAM, LEED...), avec l'objectif de détenir 100% d'actifs core (ayant vocation à rester durablement en portefeuille) certifiés en 2025. A fin 2024, 98,5% du portefeuille (en valeur) sont certifiés. Ces certifications permettent à Covivio d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale.

Au final, cette stratégie Nature permet à Covivio d'aller plus loin dans ses engagements, en répondant à plusieurs de ses enjeux matériels, le tout avec une vision holistique.

Les sujets RSE sont intégrés dans la stratégie de Covivio grâce à une gouvernance dédiée, qui a pris un nouvel élan en juillet 2021 avec la création d'un Comité RSE au sein du Conseil d'Administration. Il impulse la stratégie RSE du Groupe et renforce l'expertise du Conseil dans ces sujets. Le Comité Développement Durable, composé du Directeur Général, du Secrétaire Général et du Directeur du Développement Durable, a un rôle clé dans la mise en œuvre de cette stratégie RSE. Ce Comité réalise mensuellement un point sur l'état d'avancement du plan d'actions RSE, acte des mesures nécessaires au déploiement de la stratégie et fait le lien avec le Comité Exécutif « Europe » et le Comité Innovation-Transformation sur les sujets environnementaux. Dans chaque pays, des « Green Committees » ont été créés afin d'initier des actions avec les managers locaux, en coordination avec les fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation tels que des Green Meetings et des formations à destination des salariés et des locataires.

Afin de garantir un bon niveau de transparence à ses parties prenantes, Covivio publie chaque année un « Rapport de performance durable », qui présente un exposé complet sur la politique environnementale du Groupe et ses actions RSE. En 2025, le reporting portant sur l'exercice 2024 évolue pour devenir « Rapport de durabilité » et se conformer à la CSRD<sup>3</sup> Il décrit le système de gestion des enjeux environnementaux et inclut de multiples indicateurs nécessaires au suivi du plan d'actions. Ces indicateurs sont détaillés et expliqués dans deux protocoles de reporting : l'un portant sur le volet RH, l'autre sur le volet environnemental. Les chiffres collectés sont consolidés au niveau de la direction du Développement Durable et vérifiés par un Auditeur durabilité. Afin de répondre aux attentes croissantes de ses parties prenantes en matière de reporting, Covivio s'appuie sur des référentiels de reporting

---

<sup>1</sup> TNFD: Taskforce on Nature-related Financial Disclosures

<sup>2</sup> Program for the Endorsement of Forest Certification / Forest Stewardship Council

<sup>3</sup> CSRD: Corporate Sustainability Reporting Directive

internationalement reconnus tels que les EPRA Best Sustainability Practices, SASB ou encore les TCFD pour son reporting climat.

Les qualités des relations avec les parties prenantes et la réponse à leurs attentes constituent une priorité pour Covivio. Dès 2012, Covivio a réalisé une matrice de matérialité intégrant les enjeux de ses parties prenantes, pour s'assurer d'aligner au mieux sa stratégie à leurs attentes.

Avec la mise en œuvre de la CSRD, c'est une analyse de double matérialité qui a été réalisée en 2023/2024 afin de prendre en compte d'une part les impacts de Covivio sur l'environnement et la société (externalités) et d'autre part les risques que l'environnement et la société peuvent comporter à l'égard des activités de Covivio.

Par ailleurs, Covivio a déployé depuis 2010 une politique Achats Responsables afin d'assurer un dialogue transparent, des relations équilibrées et mutuellement bénéfiques avec ses fournisseurs. La Charte Achats Responsables rappelle ainsi aux fournisseurs les engagements développement durable pris par Covivio et leur demande de s'appliquer un niveau d'exigence équivalent. Le Groupe s'appuie depuis 2022 sur les services d'EcoVadis, un organisme de référence mondiale, pour l'évaluation RSE de ses fournisseurs en Europe.

Au-delà des fournisseurs, Covivio sensibilise également les clients, notamment via les comités développement durable ou des communications ponctuelles (décret tertiaire, actions de sobriété énergétique...), ainsi que ses collaborateurs, via des sessions dédiées ou des informations internes.

Pour mener à bien des réflexions sur les grandes évolutions sociétales et renforcer ses engagements associés à sa [Raison d'Être](#), « Construire du bien-être et des liens durables », Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes<sup>4</sup> rassemblant clients, aménageurs, architectes, collaborateurs, actionnaires, collectivités.

Dans la continuité de ses engagements, la création de la Fondation Covivio en 2020 a répondu au souhait de l'entreprise de prendre une part plus active dans la vie de la cité et d'ainsi contribuer à un meilleur vivre ensemble. La Fondation concentre son action sur les projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances<sup>5</sup>. 1,7 millions d'euros ont ainsi été dédiés à accompagner une vingtaine d'associations sur une durée de 5 ans, en France, Allemagne et Italie.

Au cœur de son modèle d'affaires, la politique RSE de Covivio structure et déploie les mesures concrètes mises en place pour en particulier optimiser l'attractivité et la valeur de ses immeubles dans la durée. Elle permet à Covivio d'affronter au mieux les défis environnementaux et climatiques actuels et futurs. Elle s'appuie sur l'engagement sans faille des différentes strates de l'entreprise et l'adhésion des nombreuses parties prenantes. C'est en effet collectivement que nous parviendrons à relever tous les défis qui se présentent à nous.

Paris, le 17 février 2025  
Christophe Kullmann  
Directeur Général

---

<sup>4</sup> Synthèse des travaux 2023/2024 du Comité des parties prenantes : [https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/10/PPP-Covivio\\_synthese.pdf](https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/10/PPP-Covivio_synthese.pdf)

<sup>5</sup> Rapport d'activité 2020/2024 de la Fondation Covivio : <https://www.calameo.com/covivio/read/0056080097bc49f65f248>

## OBJECTIFS PLURIANNUELS

(PLUS DE DETAILS DANS LE PROTOCOLE DE REPORTING ENVIRONNEMENTAL<sup>6</sup>)

Objectifs		Périmètre	Echéance
Détenir 100% d'actifs certifiés	100%	Groupe	2025
Labelliser Green Key 100% des hôtels en murs et fonds	100%	Hôtels Murs et Fonds	2025
Réduire la consommation énergétique (en intensité par m <sup>2</sup> )	-25% 2010-2030	Groupe	2030
Atteindre 100% d'électricité verte	100%	Bureaux en gestion directe	2025
Doubler la capacité de production solaire du parc entre 2023 et 2030	X2	Groupe	2030
Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> (en intensité carbone par m <sup>2</sup> )	-40% 2010-2030	Groupe	2030
Maîtriser la consommation d'eau en deçà de :	≤ 0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bureaux France	Permanent
	≤ 1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bureaux Italie	Permanent
	≤ 1,5m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Résidentiel Allemagne	Permanent
	≤ 2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Hôtels Europe	Permanent
Réduire de 15% la production de déchets dans les bureaux en gestion directe par rapport à 2019	100%	Bureaux en gestion directe	2030
Garantir un suivi et un contrôle des risques environnementaux et sanitaires	100%	Groupe	Permanent
Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%	Bureaux France, Allemagne et Italie	Permanent
Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> générées par ses salariés	Bilan carbone Corporate	Groupe	Permanent
Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité aux transports en commun (situés à moins de 1 km)	95%	Groupe	Permanent
Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du Pipeline de développement à conserver	En cumulé	Groupe Développement	A partir de 2024
90% des opérations en biodiversité positive	En cumulé	Groupe Développement	A partir de 2024

### Versions de la politique environnementale :

V1 31.12.2023

V2 17.02.2025

<sup>6</sup> Disponible à la page <https://www.covivio.eu/fr/engagements-rse/ressources-rse/referentiels-certifications/>

# **COVIVIO**

**covivio.eu**

**10 rue de Madrid - 75008 Paris**



Version décembre 2024