
RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE	3
5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES	12
5.3 PERFORMANCE SOCIETALE	18
5.4 PERFORMANCE SOCIALE.....	30
5.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	39
5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING	55
5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS	59
5.8 TABLE DE CONCORDANCE TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II.....	65
5.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTIONI	65

Préambule

Les informations communiquées dans ce chapitre RSE sont parfaitement conformes aux activités de promotion et de e-commerce d'Altareit. Certaines informations ou démarches concernant l'ensemble du Groupe Altarea Cogedim sont présentées lorsque que celles-ci ne peuvent être réduites au seul périmètre d'activité d'Altareit.

Editorial d'Alain TARAVELLA - Président Fondateur d'Altarea Cogedim

Quelle place accordez-vous au développement durable au sein d'Altarea Cogedim ?

La Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) accompagne notre stratégie au quotidien. Elle est indissociable de la façon dont nous exerçons notre métier. Grâce à notre démarche transversale Altagreen, nous savons exploiter les opportunités et les défis que représentent aujourd'hui les enjeux liés au développement durable pour un Groupe comme le nôtre. Conscient des réalités sociétales, sociales et environnementales, Altarea Cogedim a renforcé encore cette année l'intégration des enjeux RSE dans ses activités associant contribution positive au territoire et performance extra-financière d'entreprise.

Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?

Au titre de l'année 2014, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- le support d'un nombre important d'emplois indirects en corrélation directe de nos achats, de nos investissements et plus largement de notre niveau d'activité sur le territoire national ;
- l'évolution très favorable de nos principaux indicateurs environnementaux, témoins du bon niveau de déclinaison opérationnelle de nos plans d'action. En particulier, l'effort très important du Groupe sur la réduction de son empreinte énergétique et sur la certification BREEAM-In-Use de notre patrimoine immobilier ;
- enfin, l'exhaustivité de notre reporting RSE, avec un taux de couverture proche de 100 % pour chacune de nos activités ainsi que les excellents résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières. Je citerai, en particulier, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), qui nous positionne à la première place des foncières européennes pour notre action menée sur notre patrimoine existant.

Quelles sont les priorités pour 2015 ?

Si en 2013 et 2014, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en concentrant son action autour de ses enjeux les plus matériels, l'année 2015 est consacrée à l'intensification de la dynamique sur les enjeux sociétaux et sur l'innovation. Nous poursuivons nos efforts sur l'amélioration de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau, et au développement de nos activités fortement génératrices d'emplois en France.

En Promotion, nous accompagnons l'évolution des modes de vie et de travail de nos clients particuliers et entreprises. La recherche permanente de nouveaux concepts plus efficaces et plus durables est notre priorité tout en maintenant notre exigence de qualité et d'insertion dans l'environnement urbain.

Pour notre activité de Foncière, nos axes prioritaires concernent l'amélioration continue de nos process d'exploitation autour de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise toujours plus accentuée de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'action fédère les collaborateurs d'Altarea Cogedim pour encore faire progresser l'intégration des enjeux de développement durable dans nos activités, et améliorer la performance RSE du Groupe.

Alain TARAVELLA

1.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

1.1.1 LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

1.1.1.1 Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

1.1.1.2 Contexte réglementaire

1.1.1.2.1 Le Grenelle de l'environnement

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est triple.

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants

La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe Martin, Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret.

Renforcer la transparence extra-financière des entreprises

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altareit, filiale d'Altarea Cogedim, dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités.

1.1.1.2.2 La loi relative à la transition énergétique

En 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte devrait être validée. Elle permettra à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement. Cette loi fixera les grandes ambitions énergétiques pour le secteur du bâtiment et, en particulier, pour les immeubles existants. Ses exigences devraient être précisées ultérieurement par période de 10 ans pour des objectifs finaux définis à horizon 2050.

Par ailleurs, la loi Daddue et le décret du 4 décembre 2013 imposent à certaines entreprises de réaliser un audit énergétique sur leurs activités. Altarea Cogedim répondra à cette obligation dès 2015.

1.1.1.3 Le développement durable, une opportunité de création de valeur

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières de promotion et de foncière.

Pour son activité de promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- encourager les meilleurs pratiques en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun, sur la proximité des services et sur le support d'emplois indirects locaux pendant les phases de construction des opérations ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations accessibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim, dont fait partie le groupe Altareit, fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

1.1.1.4 Enjeux et perspectives 2015 - 2018

Altarea Cogedim poursuivra en 2015 sa démarche continue de reporting, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale.

Les impacts réglementaires du Grenelle de l'environnement (nouvelles réglementations thermiques, amélioration environnementale du parc immobilier tertiaire et transparence extra-financière des entreprises), ainsi que les exigences de la loi relative à la transition énergétique, sont intégrés dans les référentiels de reporting RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim en 2013, le Groupe poursuivra son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2015 - 2018. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.2.1.

1.1.2 GOUVERNANCE RSE

1.1.2.1 Organisation et mode de gouvernance RSE

La direction du développement durable fait partie d'un service transversal regroupant la direction de la communication, les directions des ressources humaines d'Altarea et de Cogedim et les ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno Poulain, Directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques Galvani, Directeur délégué à la Présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

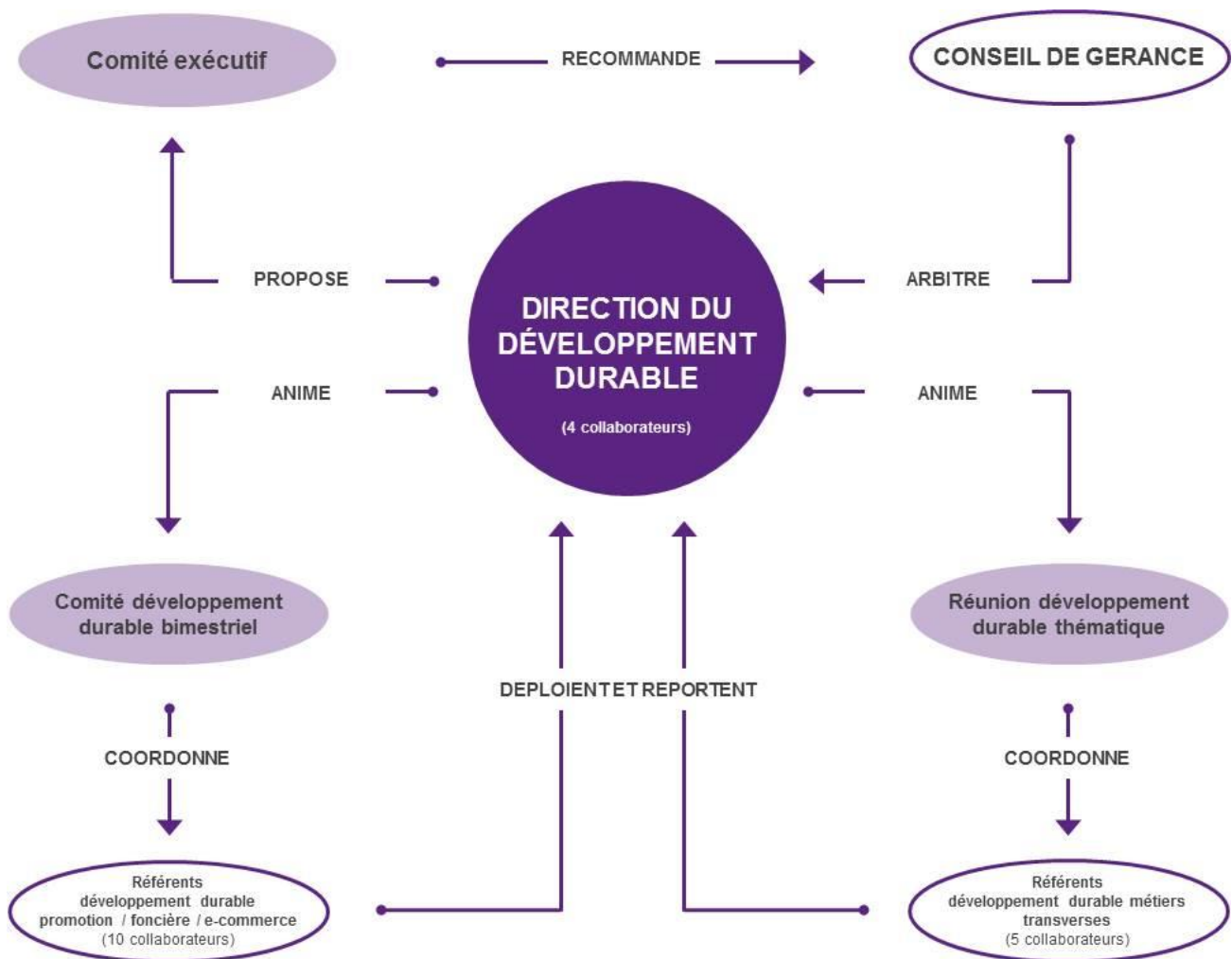
La direction du développement durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- Maxime Lanquetuit, directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora Alter, ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone[®] exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour l'activité de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Romain Bourcier, ingénieur développement durable, en charge du reporting environnemental de l'activité de promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareacogedim.com) ;
- Cécilia Ribeyre - Winckler, chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille le conseil de gérance dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du groupe dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail est réalisé avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La direction du développement durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance, contrôle interne et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100% sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité, pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altagreen, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance extra-financière.

1.1.2.2 Système de Management Général (SMG)

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.



1.1.2.2.1 Système de Management Environnemental (SME) promotion logement

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

1.1.2.2.2 Système de Management Environnemental (SME) promotion tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « SME ALTAGREEN Projets Tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerce, bureau et hôtel). Ce guide est mis à jour régulièrement pour intégrer les nouvelles exigences des référentiels de certification.

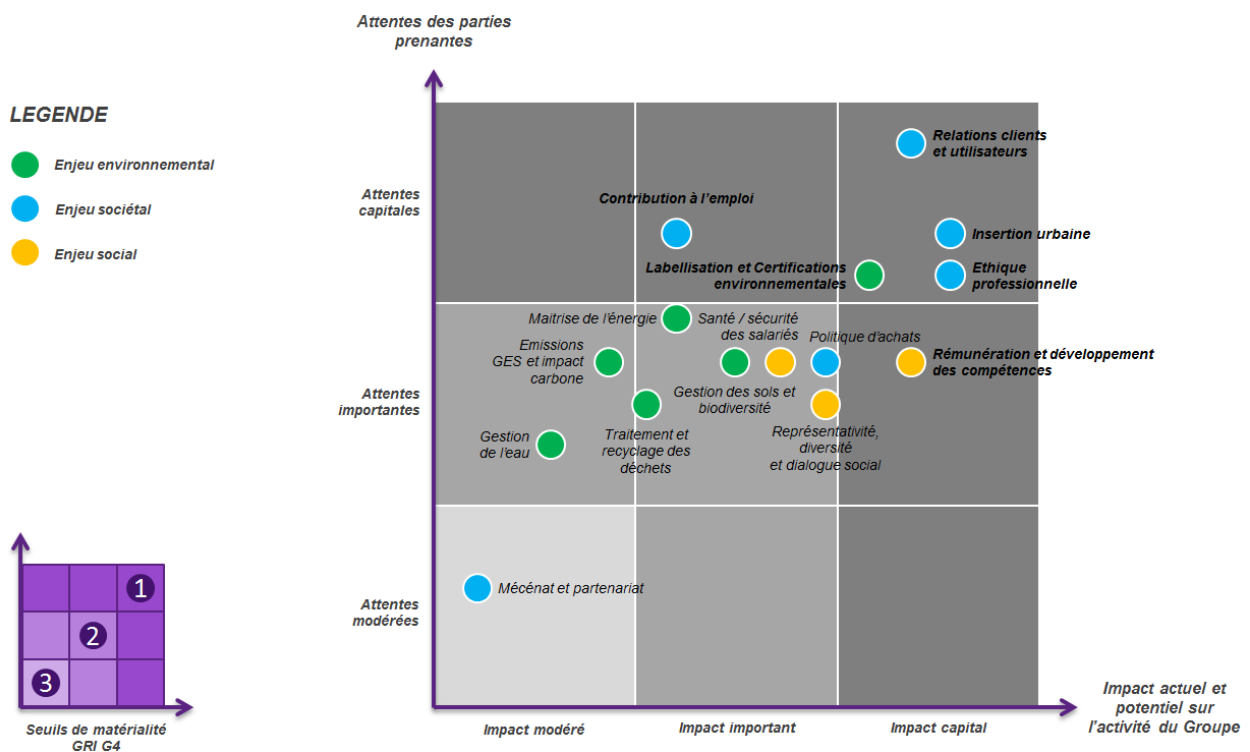
1.1.3 STRATÉGIE RSE

Le groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs et les attentes de ses parties prenantes, s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale et du conseil de gérance dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de deux facteurs :

- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;
- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients entreprises et particuliers, associations, fournisseurs...).

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

1.1.3.1 Matrice de matérialité RSE



1.1.3.2 Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la direction du développement durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes. La méthodologie de cotation des impacts et des attentes des parties prenantes se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la direction générale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé, entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la direction générale et la direction du développement durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (promotion, foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la direction générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la direction générale, un membre de la direction du développement durable et un consultant externe. 4 entretiens ont été menés et 8 membres de la direction générale ont été sollicités (hors conseil de gérance).

Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la direction du développement durable et des référents développement durable a été présentée au conseil de gérance. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les membres du conseil de gérance, pour arbitrage et validation.

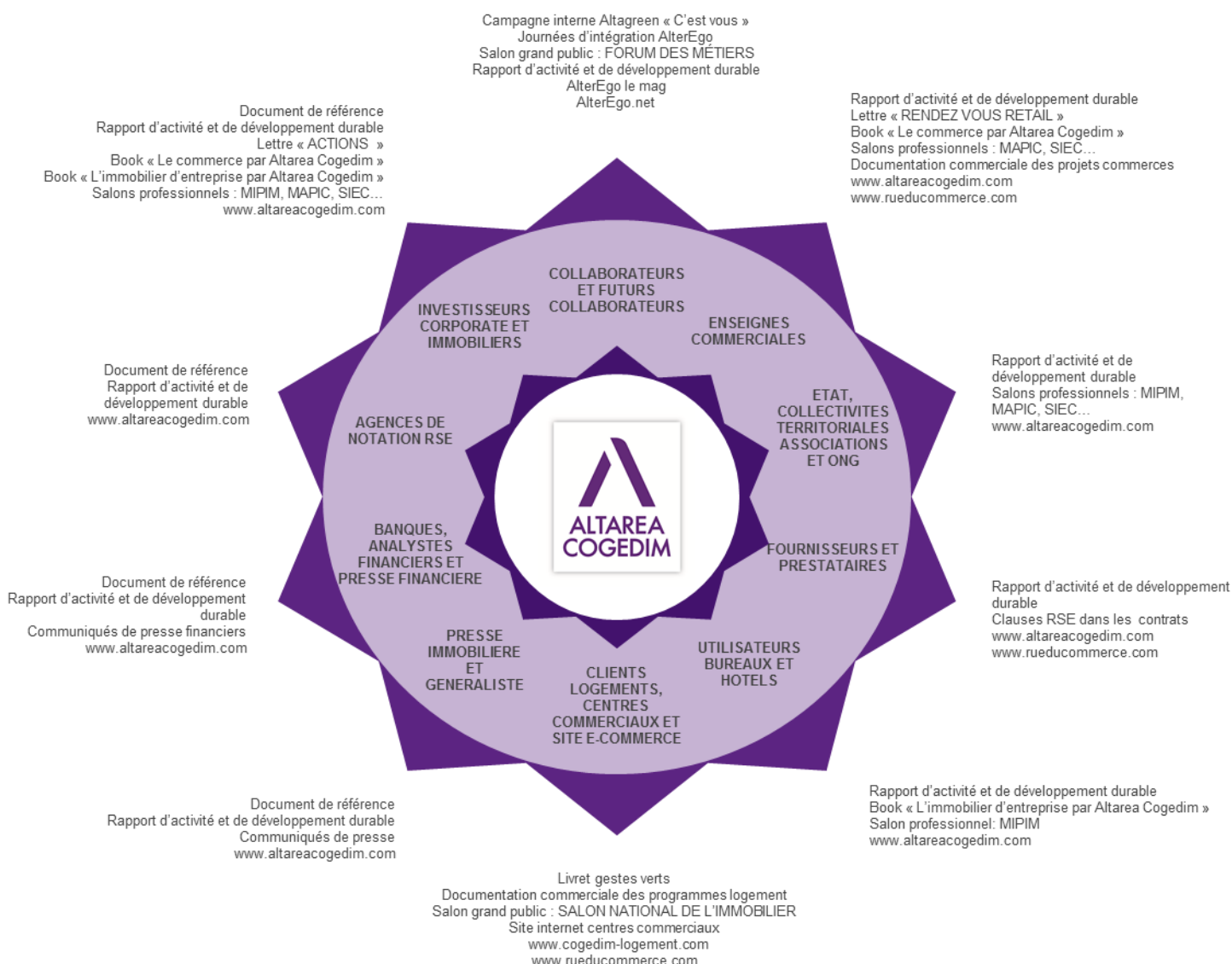
La matrice de matérialité telle qu'elle a été définie sert aujourd'hui au pilotage et au management des enjeux prioritaires. A titre d'exemple, le tableau de bord a été établi en fonction des enjeux prioritaires pour le Groupe. En 2014, le seuil de matérialité a été reprécisé autour des enjeux prioritaires pour le Groupe et ses parties prenantes.

1.1.3.3 Relation avec les parties prenantes

Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



Les parties prenantes présentées ci-dessus ont été identifiées et sélectionnées en fonction de leur pertinence et de leur importance au regard des activités d'Altarea Cogedim. Les types d'échanges et leur fréquence avec le Groupe sont décrits dans le tableau suivant :

Parties prenantes	Thèmes et préoccupations clés	Mode de dialogue et fréquence
Collaborateurs et futurs collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> Compétences et connaissances des collaborateurs Recrutement et évolution de carrière Sensibilisation au développement durable Dialogue social Bien-être au travail Prévention des discriminations, handicap 	<ul style="list-style-type: none"> Journées d'intégration AlterEgo (biennuelles) AlterEgo le mag (trimestriel) AlterEgo.net (mensuel) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Campagne interne Altagreen (annuelle)
Enseignes commerciales	<ul style="list-style-type: none"> Partage de la stratégie RSE du Groupe Performance environnementale des centres commerciaux Impact environnemental des locaux preneurs 	<ul style="list-style-type: none"> Guide preneur (à la signature du bail) Réunion d'information environnementale (annuelle) Rapport d'activité et de développement durable (annuel)
Etat, collectivités territoriales, associations et ONG	<ul style="list-style-type: none"> Développement économique Intégration des projets Transparence et confiance 	<ul style="list-style-type: none"> Réunions de travail (continues) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Réseaux sociaux (tweet quotidien)
Fournisseurs et prestataires	<ul style="list-style-type: none"> Clauses sociales et environnementales des contrats Evaluation des prestations 	<ul style="list-style-type: none"> Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Appels d'offre (continus) Outil d'évaluation interne (en fin de prestation)
Utilisateurs bureaux et hôtels	<ul style="list-style-type: none"> Performance environnementale des projets Confort, Santé, Bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> Réunions de travail (continues) Rapport d'activité et de développement durable (annuel)
Clients logements, centres commerciaux et site e-commerce	<ul style="list-style-type: none"> Satisfaction client Performance environnementale des projets Confort, Santé, Bien-être Sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> Livret gestes verts pour acquéreurs logement (à la livraison) Documentation commerciale des programmes logement Sites internet centres commerciaux www.cogedim-logement.com www.rueducommerce.com
Presse immobilière et généraliste	<ul style="list-style-type: none"> Actualité du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> Document de référence (annuel) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Communiqués de presse (ponctuels) Réseaux sociaux (tweet quotidien) www.altareacogedim.com
Banques, analystes financiers et presse financière	<ul style="list-style-type: none"> Transparence et éthique Performance financière Solidité et croissance 	<ul style="list-style-type: none"> Document de référence (annuel) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Communiqués de presse financiers (trimestriel) www.altareacogedim.com
Agences de notation RSE	<ul style="list-style-type: none"> Transparence et éthique Performance extra-financière du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> Document de référence (annuel) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) Questionnaires de notation extra-financière (annuels)
Investisseurs corporate et immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> Transparence et éthique Performance financière Solidité et croissance 	<ul style="list-style-type: none"> Document de référence (annuel) Rapport d'activité et de développement durable (annuel) www.altareacogedim.com

1.1.3.4 Notations et distinctions RSE

1.1.3.4.1 Baromètre NOVETHIC

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre NOVETHIC depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Le Groupe se voit classé, en 2014, dans la catégorie des entreprises les plus engagées. Depuis 4 ans, Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans les classements NOVETHIC.

1.1.3.4.2 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un des classements extra-financiers mondiaux de référence, évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. Altarea Cogedim a très significativement progressé dans ce classement en obtenant pour l'année 2014 :

- La note de 82% pour son patrimoine existant, soit la 9^e position mondiale sur 637 groupes et fonds immobiliers (168^e sur 543 en 2013), soit la 1^{ère} position européenne sur 62 groupes cotés (19^e sur 47 en 2013),

- Et la note de 90% pour ses nouveaux développements commerciaux, soit la 4^e position mondiale sur 273 groupes et fonds immobiliers (9^e sur 273 en 2013) pour les nouveaux développements commerciaux.

1.1.3.4.3 Carbon Disclosure Project (CDP)

Egalement de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2014 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette seconde participation, le Groupe a progressé par rapport à 2013 en obtenant la note de 99% en transparence et la note B en performance, positionnant le Groupe à la 1^{ère} place des foncières et des promoteurs immobiliers français.

1.1.3.4.4 France Green Building Council (FRGBC)

En 2014, le Groupe a été distingué dans le cadre de la seconde édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Certification ».

1.1.3.5 Participation dans les organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE[®] ;
- France GBC.

En 2013, dans le cadre de la commission développement durable du CNCC, Altarea Cogedim a participé, avec 3 autres foncières commerces cotées, à l'élaboration du Guide de reporting RSE article 225-Grenelle 2. Ce guide propose des recommandations adaptées aux spécificités du reporting RSE pour l'industrie de centres commerciaux. Ces bonnes pratiques, compatibles avec les recommandations de l'EPRA, permettront à terme d'homogénéiser les méthodes de communication extra-financière et de vérification des informations publiées.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet :

- de publier des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique et environnementale du parc tertiaire français ;
- de proposer aux membres de l'OID un benchmark de la performance énergétique et environnementale de leurs parcs immobiliers.

Le Groupe contribue significativement par ses données environnementales à la réalisation des indicateurs environnementaux annuels du Baromètre de la performance environnementale de l'OID pour la typologie « commerce périmètre bailleur ».

1.2 TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

1.2.1 TABLEAU DE BORD

		Donnée de référence	2014	Evolution	Vérification EY 2014	Couverture d'activité 2014	GRI G4 CRESS	
SOCIAL	Relations clients et utilisateurs							
	Indicateur satisfaction clients							
	Groupe	Satisfaction des clients promotion	Indicateur qualitatif		✓	NA	PR 1 SO 9	
		Taux de recommandation des clients e-commerce	84,5% (2013)	85,2%	+ 0,8%	✓	9,5%	PR 5
	Insertion urbaine							
	Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport						
		Bureaux et Hôtels	100% (2013)	94%	- 6,0%	✓	100%	
		Logements	99% (2013)	99%	+ 0,0%	✓	100%	
	Ethique professionnelle							
	Formation et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption							
	Groupe	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque	Indicateur qualitatif		✓	NA	SO 4	
		Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe						
		E-commerce	Indicateur qualitatif		✓	NA	SO 4	
	Contribution à l'emploi							
	Groupe	Empreinte emploi du Groupe sur l'année						
		Nombre d'emplois indirects et induits supportés	NA	9 713	NA	✓	100%	EC 8
	Politique d'achats							
	Groupe	Démarche d'achats responsables						
		Poste achats de biens et services : promotion, foncière, e-commerce	Indicateur qualitatif		✓	NA	EN 32 EN 33 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11	
	Mécénat et partenariat							
	Groupe	Montant alloué (€)						
Montant alloué cumulé		2 140 000 (2013)	2 520 000	+ 18%		100%	EC 1	

Objectifs	Echéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Logement : Audit du parcours d'achat client et des différents documents remis aux acquéreurs Tertiaire : Maintenir les prestations de commissioning sur les nouvelles opérations tertiaires pour assurer une mise en service optimale des bâtiments	2015 Continue	☹️	Logement : Cet audit permettra d'analyser les différents moments forts dans le parcours d'achat : réservation, choix des options, visites, livraison... Tertiaire : Le commissioning est systématique pour les nouvelles opérations de Bureaux		Capital
Obtenir un taux de recommandation clients d'au moins 86% dans le cadre de l'amélioration continue de la relation client	continue	☺️	Cet indicateur traduit le mieux l'expérience client puisqu'il a permis de mesurer la propension à recommander le site à des amis ou proches. Le taux de couverture en 2014 se base sur un échantillon représentatif de 114 574 réponses au questionnaire de satisfaction sur un total de 1 207 716 questionnaires envoyés.		
Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	continue	☺️	Les principaux cadres dirigeants ont été sensibilisés aux infractions concernant les manquements au devoir de probité, et ce principalement dans les relations avec la sphère publique, au travers de 3 sessions de formations délivrées en 2014 avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisé.		Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	☹️	Travail en cours de réalisation.		Capital
Calculer annuellement l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe Renforcer la méthodologie pour conforter les différents périmètres	continue	☹️	Méthodologie renforcée avec l'aide d'un cabinet de conseil pour quantifier les différentes strates d'emplois supportés sur le périmètre national. (Valeur 2012 : 11 729 emplois indirects supportés, périmètre et méthodologie différents)		Capital
Mettre en place une charte "Achats Responsables" Structurer et systématiser une démarche d'évaluation des prestataires	2016	☹️	Promotion : Intégration de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux. Evaluation des compétences et de l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable. Contrats cadres nationaux passés en 2014 pour les missions d'AMO Environnement et de Sécurité, Protection de la santé, pour l'activité Logement. Foncière : Généralisation de la charte et de l'annexe environnementales pour 100% des contrats des prestataires des sites inclus dans le périmètre de reporting. E-commerce : Renforcement des clauses sociales et environnementales dans les contrats.		Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	continue	☺️	2 résidences livrées en 2014 : la résidence intergénérationnelle de Grace, et la résidence Château-Gagneur à Gex		Modéré

SOCIAL	Représentativité, diversité, dialogue social							
	Collaborateurs							
	Groupe	Effectif total	1 286 (2013)	1 298	+ 0,9%	✓	100%	G4-10
		Egalité Homme / Femme						
		Nombre de femmes dans les instances dirigeantes	24 (2013)	41	+ 71%	✓	100%	LA 12
	Handicap							
	Nombre de salariés déclarés en situation de handicap	1 (2010)	3	NP	✓	100%	LA 12	
	Rémunération et développement des compétences							
	Groupe	Formations (heures/collaborateur)						
		Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen	8,5 (2013)	8,5	+ 0,0%	✓	100%	LA 9
Santé et sécurité des salariés								
Groupe	Absentéisme							
	Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité/autres causes	3,3% (2013)	3,4%	+ 3,0%	✓	100%	LA 6	
ENVIRONNEMENT	Labellisations et certifications environnementales							
	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale							
	Promotion	Bureaux et Hôtels	97% (2013)	97%	+ 0,0%	✓	100%	
		Logements	68% (2013)	53%	- 22,1%	✓	100%	
	Maîtrise de l'énergie							
	Part des surfaces ou du nombre de logements dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2005 / RT 2012)							
	Promotion	Bureaux et Hôtels	91% (2013)	92%	+ 1,1%	✓	100%	
		Logements	89% (2013)	61%	- 31,5%	✓	100%	
	Emissions de gaz à effet de serre et impact carbone							
	Groupe	Bilan Carbone® scopes 1,2,3 (tCO2e/collaborateur)						
Promotion, Foncière, E-commerce, Corporate		555 (2012)	539	- 2,9%		100%	EN 18	
* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur								

Accompagner la croissance du Groupe	continue	😊	Une croissance 2014 maîtrisée et pérenne avec 95% du personnel en CDI, comme en 2013.		Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	continue	😞	Progression de la part des femmes dans le Comité des managers (28% en 2014 contre 24% en 2013).		Important
Doubler le nombre de travailleurs en situation de handicap	2017	😊	Mise en place d'un plan d'actions comportant 3 axes : sous-traitance, maintien dans l'emploi et recrutement de personnes en situation de handicap.		Important
Augmenter la part de formation "métiers"	continue	😊	Très bonne optimisation de l'investissement formation avec 38% de bénéficiaires supplémentaires entre 2013 et 2014.		Capital
Mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2016	😊	Réunions de sensibilisation du management aux risques psychosociaux et renforcement des indicateurs de suivi de l'absentéisme via des outils de reporting fiabilisés.		Important
Certifier 100% des nouveaux projets bureaux NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® niveau "Excellent" et BREEM® niveau "Very Good" à minima*	continue	😊	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets bureaux et hôtels.		Capital
Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® ou BREEM® niveau "Very Good" à minima*	continue	😞	Baisse du taux d'opérations certifiées en Régions, entraînant une baisse du taux national. Bon niveau de certification néanmoins.		Capital
Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement en régions	continue	😊			
Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement - Démarche HQE® en Ile de France	continue	😊			
Développer l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) à minima	2015	😊	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre. Les opérations soumises à la RT2012 sont toutes à minima HPE. Première opération BEPOS initiée en 2014.		Important
Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie+	2015	😊	Baisse mécanique des opérations dépassant les exigences réglementaires, liée à la généralisation de la RT2012 pour les nouvelles opérations. Réalisation d'opérations HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie +		Important
Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1,2,3 de l'ensemble des activités du Groupe. Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scope 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2. Réalisation de 5 Bilans Carbone® construction (scope 1,2,3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement.	continue	😊	Photographie 2014 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone® construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions CO2 liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...)		Important

1.2.2 PERIMETRES DE REPORTING ET REFERENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts sociétaux, sociaux et environnementaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre une lecture facilitée. Pour plus de transparence, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 CRESS, EPRA, etc...) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

1.2.2.1 Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, RueduCommerce bénéficie exclusivement d'un reporting social complet. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION			FONCIERE	SOCIAL
REFERENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs »)			GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PERIODE	1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N	1 ^{er} janvier année N - 31 décembre année N			1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N
PERIMETRE D'ACTIVITE	SIEGE SOCIAL 9 631 m ² utile	LOGEMENT 240 opérations 19 988 logements	BUREAUX & HOTELS 23 opérations 394 869 m ² HON ou SDP	COMMERCE 8 opérations 342 852 m ² HON ou SDP	COMMERCE 598 489 m ² GLA	GRUPE (Promotion, Foncière, E- commerce) 1 298 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	86,7% (en surface) 92,2% (en valeur)	100 %

1.2.2.1.1 Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de reporting environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de reporting RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire ses référentiels internes de reporting et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de reporting adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle 2 encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en Septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

1.2.2.1.2 Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting extra-financier sur cette même période. Cependant, concernant les données sociétales liés aux achats de biens et services du Groupe et les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par Altarea Cogedim, l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

1.1.1.1 Précisions sur le périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

1.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

1.2.2.2.1 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Corporate

Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, Paris 8. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO2) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel a minima.

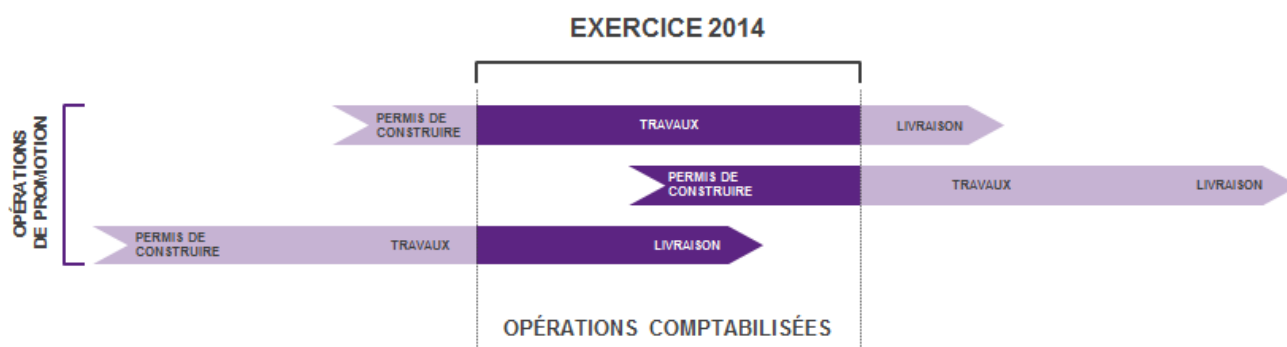
1.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtels faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données bureaux et hôtels ont été regroupées afin de conserver un reporting RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim

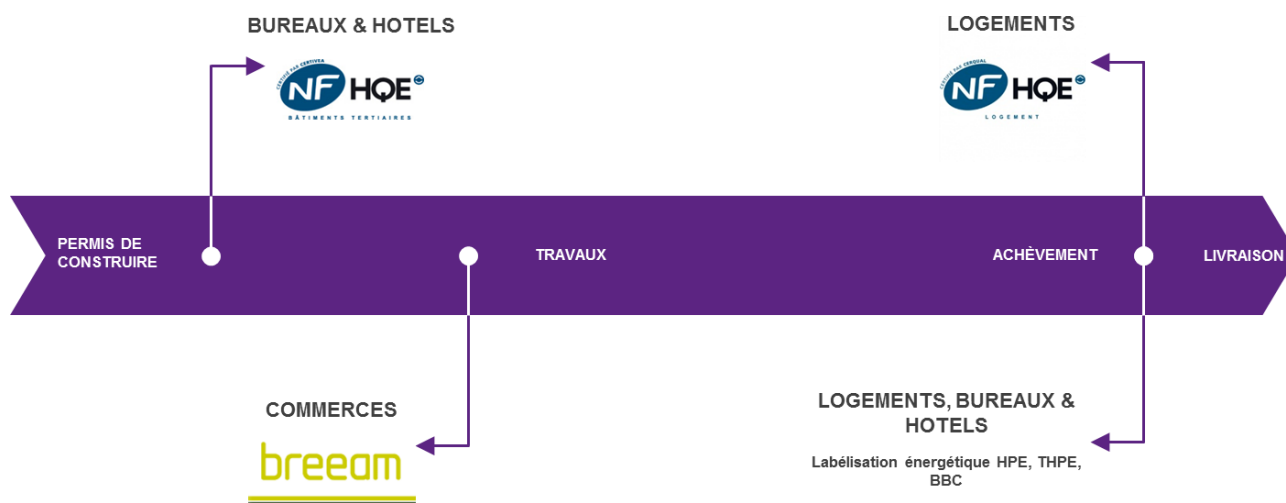
Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.

Dates clés d'obtention de la certification environnementale / labellisation énergétique par typologie d'actif



1.3 PERFORMANCE SOCIÉTALE

1.3.1 RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

1.3.1.1 Satisfaction client

1.3.1.1.1 Satisfaction client activité Promotion logement

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualité sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80% des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations de logements (hors résidences services), le service attachés de clientèle intervient dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements...). Dans un premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le guide de l'acquéreur qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Un poste d'assistante service attachés de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

1.3.1.1.2 Satisfaction client activité E-Commerce

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, Rue du Commerce utilise l'avis du client comme un levier d'analyse de la satisfaction client sur son expérience d'achat.

Ainsi, l'enquête réalisée par e-mail auprès de tous les clients de Rue du Commerce permet de :

- Mesurer les dysfonctionnements rencontrés au cours du parcours d'achat ;
- Contrôler l'efficacité des améliorations mises en œuvre ;

via une analyse hebdomadaire et mensuelle d'indicateurs clés de performance.

Le taux de recommandation est l'indicateur qui traduit le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander le site à des amis ou à sa famille. Ce taux de recommandation est un indicateur global, témoin de la satisfaction du client tout au long de son expérience avec Rue du Commerce. L'objectif est fixé à 86% de réponses positives, et le résultat sur l'année 2014 est de 85,2%.

Afin d'atteindre l'objectif fixé pour cet indicateur, un plan d'actions visant l'amélioration de la satisfaction clients a été mis en place au sein de la direction clients et opérations sur des thématiques telles que le suivi commande / Livraison, le traitement des réclamations, le traitement des retours.

De plus, pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8h à 20h. Ces équipes sont disponibles par téléphone, mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de « knowledge management » garantissent la qualité de la réponse apportée.

Dans le cadre de la garantie « satisfait ou remboursé », RueduCommerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de 7 jours. Les retours représentent environ 3% des produits envoyés. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

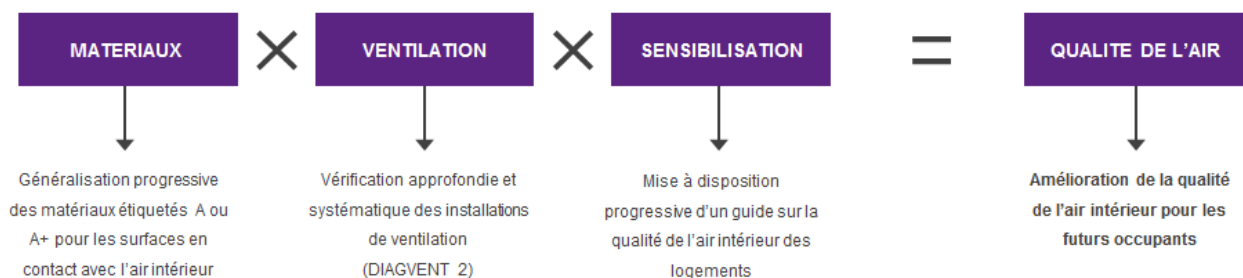
1.3.1.2 Confort d'usage et qualités sanitaires activité promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de ses opérations tertiaires (commerce, bureau et hôtel) et 53% de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

1.3.1.2.1 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour les nouveaux développements de logement, Altarea Cogedim aborde la problématique de la qualité de l'air de manière globale, en imposant des critères sanitaires pour la mise en œuvre de matériaux et la mise en service d'équipements, tout en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements



En 2015, le Groupe lancera une série d'opérations pilotes qui permettront de comparer les bénéfices de solutions innovantes (matériaux, systèmes de ventilation) par rapport aux solutions traditionnelles en termes de qualité de l'air.

Pour 100% de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...), et fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Mercedes Benz France, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », et livré en 2014, Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m³/h/personne et des sondes de CO2 sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

D'autre part, le processus de commissioning mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de Bureaux depuis 2014 permet de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants.

Pour ses nouvelles opérations de Commerce, Altarea Cogedim associe ses preneurs dans la recherche d'une qualité de l'air améliorée dans ses centres commerciaux. Ainsi en 2014, 78% (en surface) des projets en développement, soit 267 972 m², ont imposé aux enseignes par l'intermédiaire d'un bail vert des exigences sur les qualités sanitaires des produits d'aménagement mis en œuvre.

1.3.1.2 Confort hygrothermique

En phase de conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les simulations thermiques dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarii de mise en place de protections solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode « PMV » (Predicted Mean Vote), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à 7 niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

Ainsi, 88% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 301 738 m², ont fait l'objet de simulations thermiques dynamiques de confort, qui ont révélé des conditions de confort favorables selon les critères de la certification BREEAM®.

A la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- En hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température.
- En été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

A titre d'exemple, le projet en réhabilitation Altarea Cogedim situé sur le boulevard Raspail, en cours de certification NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® « Excellent », fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. A contrario, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de sorte à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'utilisateur et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

D'autre part, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation / inoccupation).

1.3.1.2.3 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

A titre d'exemple 87% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 297 105 m², ont fait l'objet d'une étude acoustique intérieure permettant d'évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces.

1.3.1.2.4 Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. La création de conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

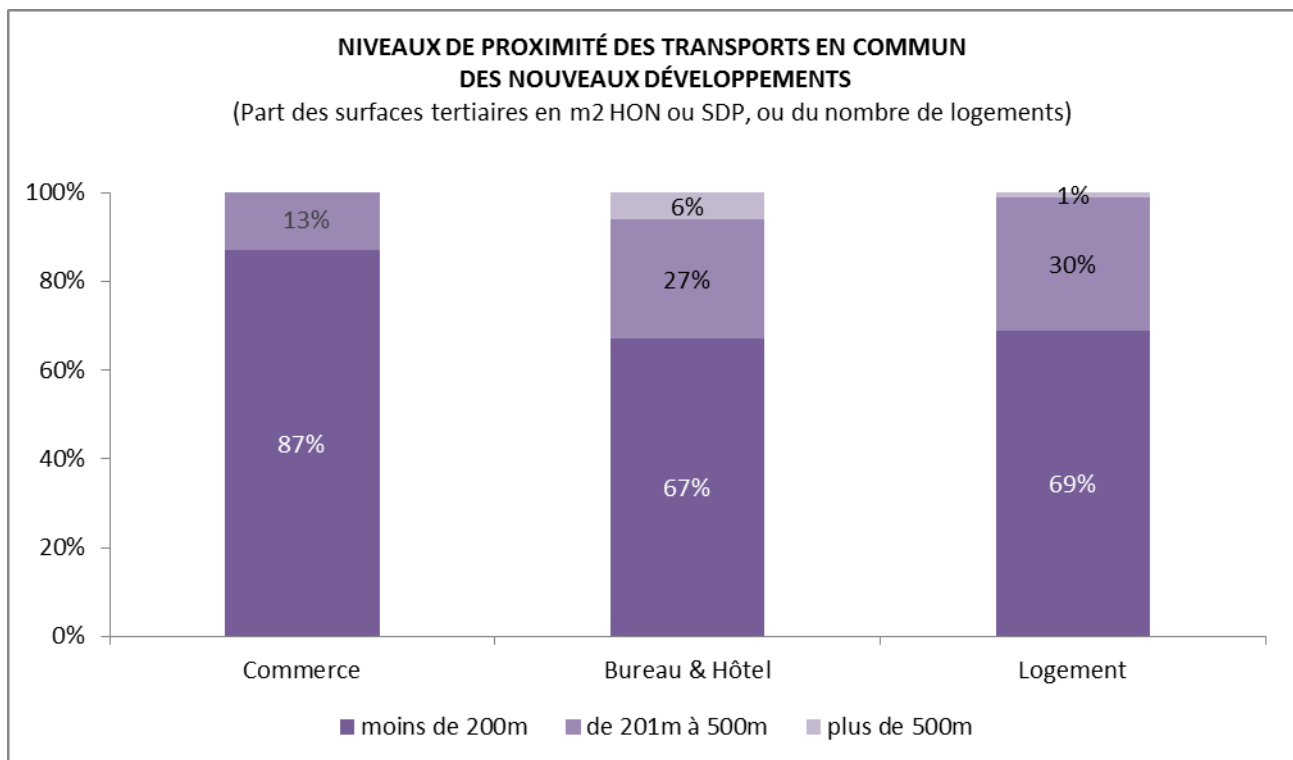
1.3.2 INSERTION URBAINE

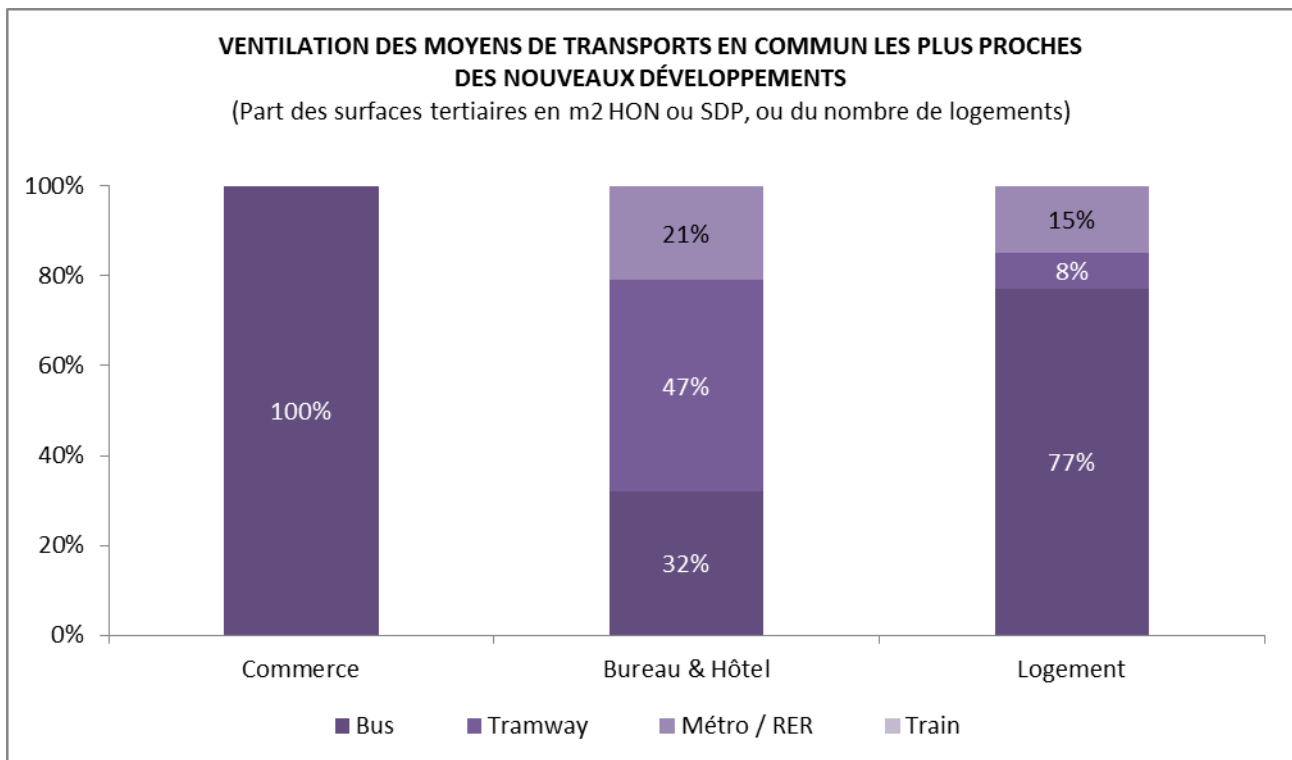
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO2.

1.3.2.1 Insertion urbaine activité Promotion

1.3.2.1.1 Accessibilité en transports activité Promotion

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables auprès de ses clients et utilisateurs.





Les projets Commerce obtiennent de plus une excellente évaluation sur la partie « Transports » de la certification BREEAM®. En effet la note moyenne (pondérée surface) pour les projets du Groupe (342 852 m² soit 100% des surfaces Commerce) s'élève à 71%. Ce score élevé traduit les qualités des nouveaux développements du Groupe en termes de :

- Proximité et fréquence des réseaux de transports en commun ;
- Informations en temps réel sur le passage des transports en commun et sur les conditions de circulation ;
- Proximité aux services élémentaires (école, pharmacie, distributeur automatique, poste, ...) ;
- Modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques, ...).

1.3.2.1.2 Relation des nouveaux projets avec leur environnement

Altarea Cogedim se doit de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation.

Pour l'ensemble des nouveaux développements du Groupe, une analyse de l'impact du projet est réalisée en amont des études. Cette analyse aborde notamment les sujets suivants : nuisances visuelles, olfactives, acoustiques et électromagnétiques, droit au soleil et à la lumière, nuisances chantier, saturation du réseau routier et du stationnement à proximité de la parcelle, ...

En phase travaux, les chartes chantier mises en œuvre pour l'ensemble des nouveaux projets du Groupe formalisent la communication avec les riverains. Par le biais d'un courrier ou de moyens d'affichage, celle-ci doit décrire le projet et son architecture, préciser le déroulement du chantier, donner un planning prévisionnel et indiquer un contact direct avec le Groupe. Une réunion d'information avec les riverains peut également être tenue en début de chantier.

Afin de suivre les impacts du chantier, un suivi des plaintes est réalisé par la Maîtrise d'Oeuvre d'Exécution, qui devra répondre à chaque réclamation.

1.3.3 ETHIQUE PROFESSIONNELLE

1.3.3.1 Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients / locataires, prestataires / fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la Loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans ce cadre, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Ainsi, tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

La charte éthique de la société RueduCommerce, dont l'activité est spécifique, est à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2015.

Les dispositifs de sécurité informatique et de protection des données clients sont décrits au chapitre 8.3.3.

1.3.3.2 Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

1.3.3.3 Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux, ...). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe, des actions de sensibilisation ont été réalisées en 2014 auprès des salariés. Avec l'aide d'un cabinet d'avocats, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées en 2014 aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ces formations ont été suivies par plus de 90% de la population ciblée constituée des principaux cadres dirigeants du Groupe.

1.3.4 CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en termes d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion, de foncière et de e-commerce quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement son empreinte emploi élargie supportée en France, dans le cadre de son activité de propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux hébergeant des enseignes, et de ses achats de biens et services.

L'empreinte emploi supportée par Altarea Cogedim

La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim dans les secteurs de la promotion immobilière et dans celui du e-commerce place le Groupe dans une position privilégiée d'important commanditaire de biens et de services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs / indirects bien supérieur à celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.

Grâce à une démarche initiée en 2013 et approfondie en 2014, Altarea Cogedim quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national.

Les emplois indirects

Les emplois indirects d'Altarea Cogedim sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du groupe.

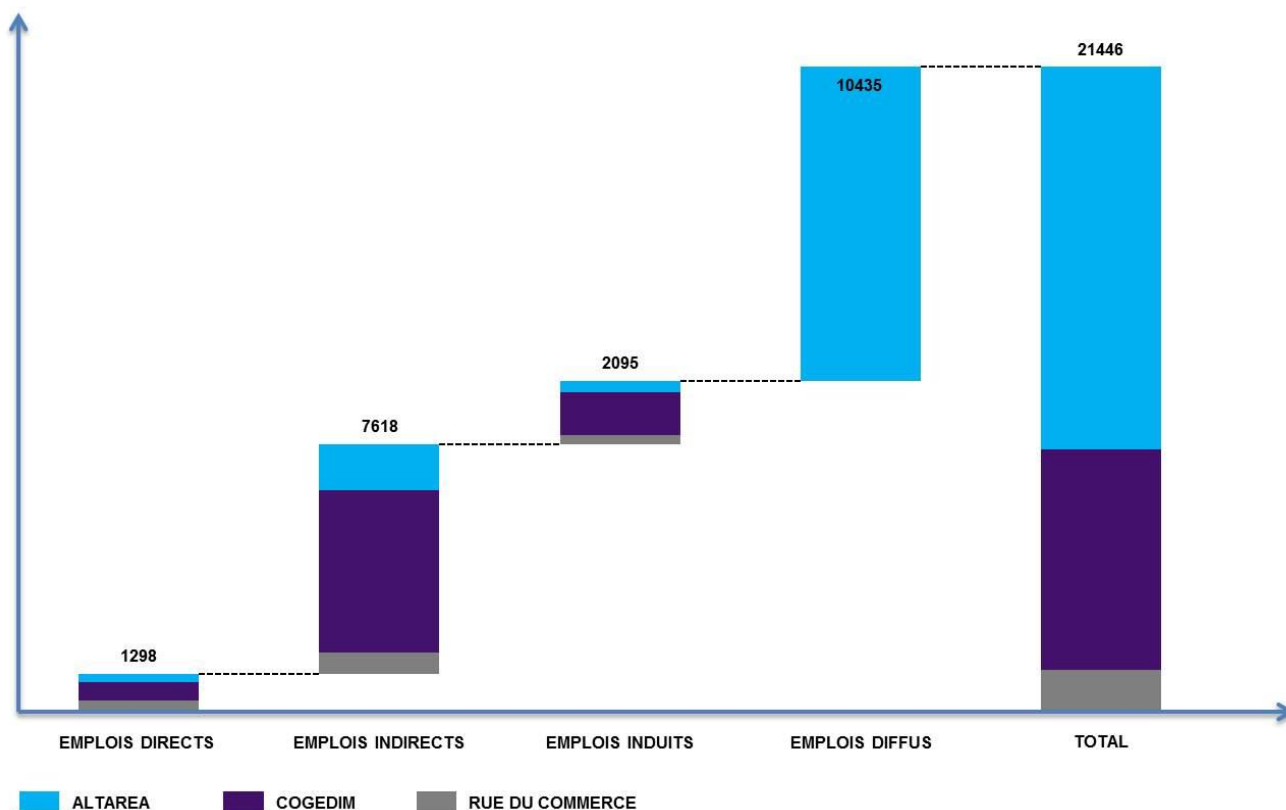
Les emplois induits

Les emplois induits sont les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

Les emplois diffus

Les emplois diffus sont les emplois hébergés (locataires) dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.

Empreinte emploi du Groupe Altarea Cogedim



Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Cette démarche a été doublement développée dans le cadre du centre commercial régional Quartz à Villeneuve-la-Garenne. D'une part, les marchés de travaux ont été attribués sous condition d'emploi direct, ou via sous-traitance, de travailleurs locaux. D'autre part, un objectif de 50% d'emplois locaux créés par les futures enseignes du centre commercial a été fixé par le Groupe, en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Pour faciliter les démarches de recrutement, une plate-forme mettant en relation les demandeurs d'emploi et les enseignes a été créée.

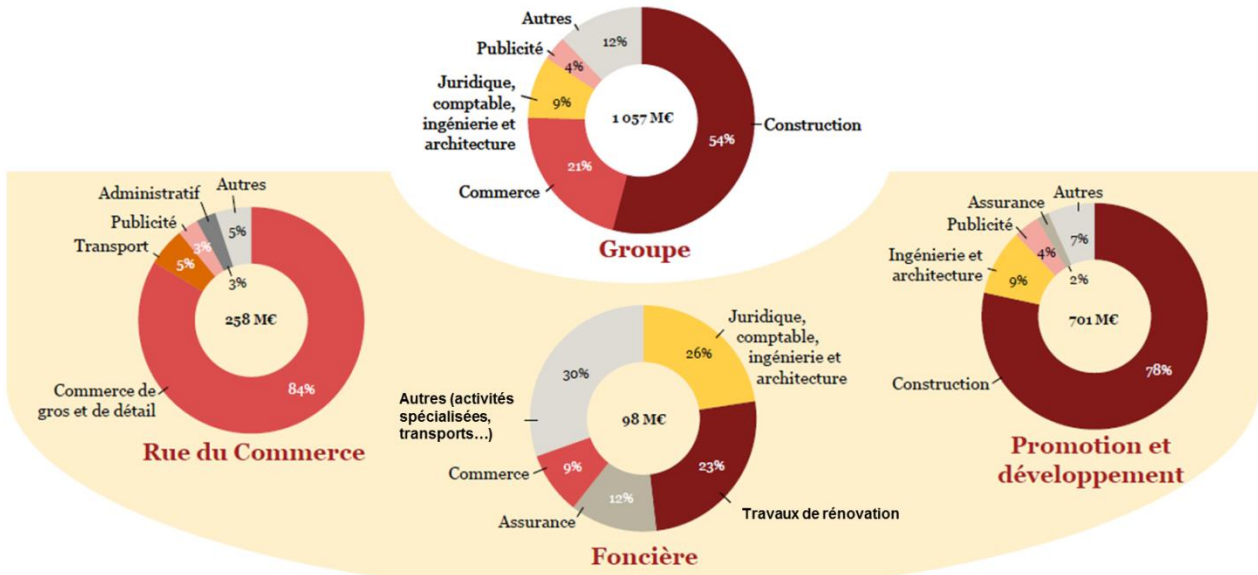
Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (93), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6 % minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

1.3.5 POLITIQUE D'ACHATS

1.3.5.1 Politique d'achats et fournisseurs Groupe

Le montant des achats de biens et services du Groupe s'élève à 1 057 M€. Ce montant se répartit comme suit, entre les activités de e-commerce, de foncière et de promotion.

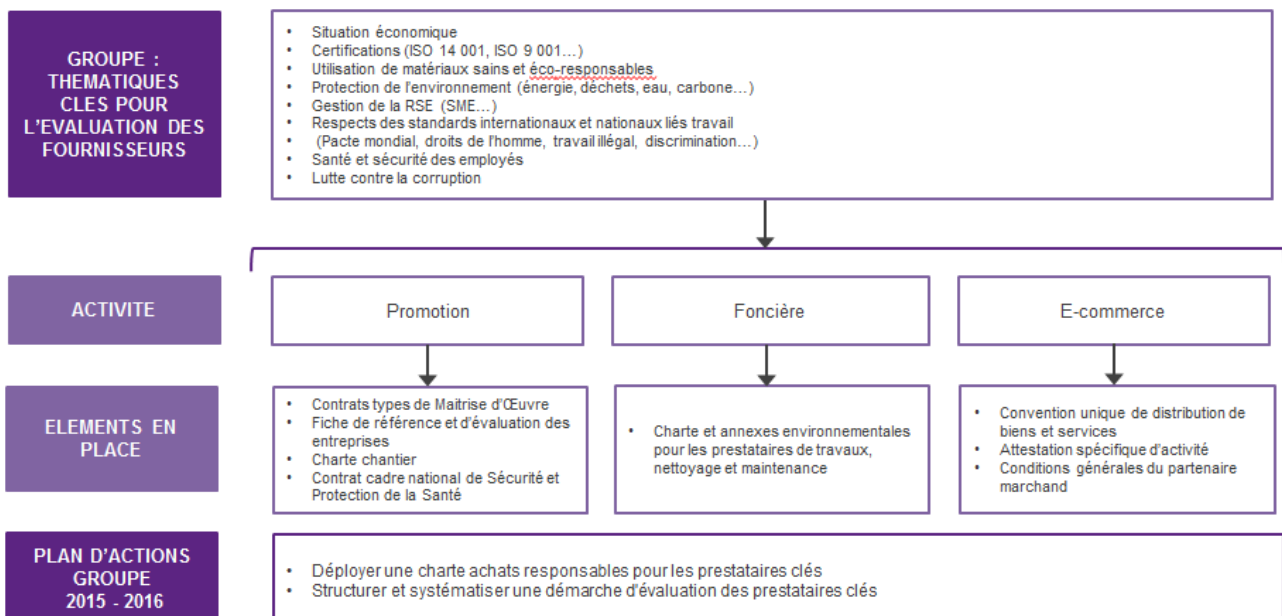
Cartographie des achats du Groupe et de ses activités incluses dans le périmètre du calcul de l'impact emploi



Les achats du Groupe ont donc un fort impact sociétal, de par leur montant et leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Le Groupe entend se servir de sa capacité d'important commanditaire de biens et services pour encourager les meilleures pratiques auprès de ses partenaires commerciaux.

Pour cela, Altarea Cogedim a établi en 2014 la cartographie détaillée présentée ci-dessus, et mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.

Politique d'achats du Groupe



Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents type engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

Pour aller plus loin dans la démarche, Altarea Cogedim déploiera en 2015 et 2016 une « charte achats responsables », et développera une méthodologie de sélection et d'évaluation RSE de ses prestataires clés.

1.3.5.2 Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Altarea Cogedim a dépensé 701 millions d'euros en marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie, soit le premier poste d'achats du Groupe. Altarea Cogedim souhaite impliquer l'ensemble de sa chaîne de valeur dans une démarche de progrès social et environnemental, en intégrant des critères de développement durable dans ses relations commerciales avec ses fournisseurs.

1.3.5.2.1 Architecture et Ingénierie

L'ensemble des activités de promotion du Groupe (commerce, bureau, hôtel, logement) bénéficie de contrats types de Maîtrise d'œuvre (Architectes, Bureaux d'études techniques et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, sont applicables pour 100% des nouvelles opérations engagées et ont pour but :

- D'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (code du travail : lutte contre le travail illégal..., code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- De contractualiser les objectifs et enjeux liés aux démarches de certifications environnementales ;
- De mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de prestataires de Maîtrise d'œuvre, ainsi que la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

1.3.5.2.2 Entreprises de travaux

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altarea Cogedim met à profit sa sphère de responsabilité pour :

- **Exiger des entreprises le respect de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux.**

En particulier, des certifications professionnelles environnementales ou qualitatives sont demandées de manière systématique aux entreprises de travaux. Ces dernières doivent de plus s'engager pour la lutte contre le travail illégal et pour le respect de la santé et la sécurité des employés. Une clause en faveur de l'emploi de proximité est également systématiquement intégrée aux marchés de travaux pour l'activité Commerce. En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux.

- **Evaluer les compétences et l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable.**

Une fiche de référence et d'évaluation est ainsi annexée à l'ensemble des marchés de travaux pour vérifier la capacité des entreprises à respecter les ambitions environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets.

- **Contrôler la bonne application des clauses sociales et environnementales.**

Différents intervenants, tels le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) sont missionnés pour s'assurer de la mise en œuvre effective d'exigences sociales et environnementales sur le chantier. En particulier, 5 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, SPS et AMO Environnemental dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations de logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances.

D'autre part, afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé et pour respecter ses obligations de Maître d'Ouvrage, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Cette mesure sera mise en œuvre pour 100% des nouvelles opérations Logement et Bureau dès la mi-2015.

Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

1.3.5.3 Politique d'achat et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et Rue du Commerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur / marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...) ;
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...) ;
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets...) ;
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

Rue du Commerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

En 2013, Rue du Commerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs high-tech afin de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

1.3.6 MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Altarea Cogedim est engagé depuis 7 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par trois conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2014 un investissement financier global de 2,52 millions d'euros sur les 6 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 8 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 4 aujourd'hui en fonctionnement, 3 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 6 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.

- un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme.
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

La troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

En 2014, deux résidences ont été livrées, pour lesquelles le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant : la résidence intergénérationnelle de Grasse et la résidence Château-Gagneur à Gex.

1.4 PERFORMANCE SOCIALE

1.4.1 REPRESENTATIVITE, DIVERSITE ET DIALOGUE SOCIAL

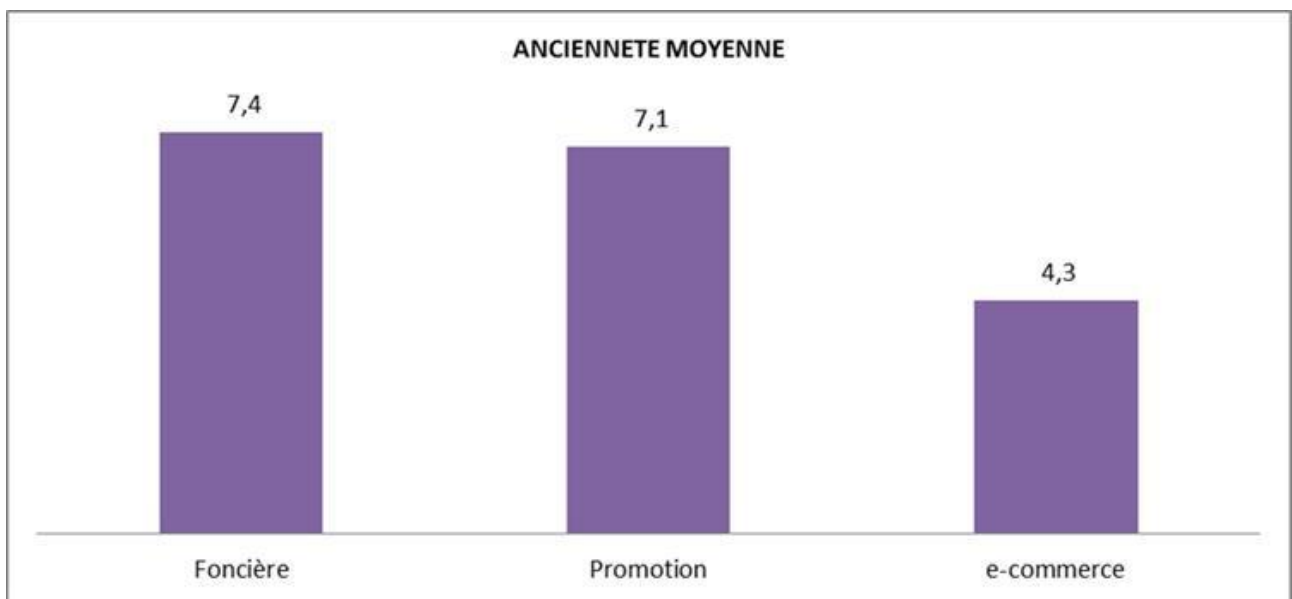
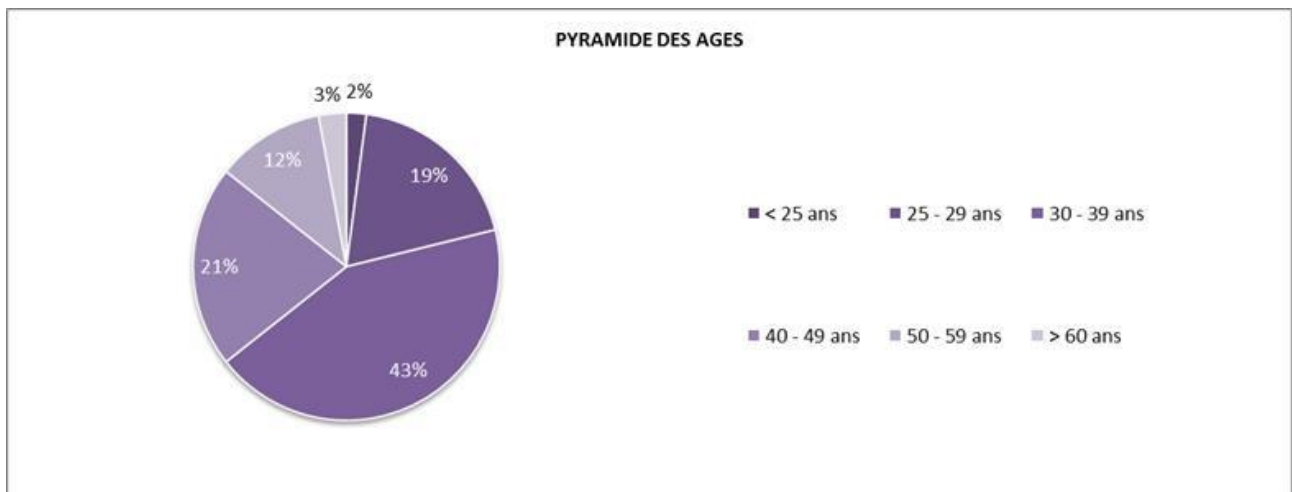
1.4.1.1 L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

1.4.1.1.1 La répartition de l'effectif

L'année 2014 se caractérise par une croissance maîtrisée puisque l'effectif total du groupe Altarea Cogedim au 31 décembre 2014 est de 1298 collaborateurs, soit une augmentation de l'ordre de 1% par rapport au 31 décembre 2013. Il se répartit en 1232 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 66 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Cette année encore, malgré un contexte macro-économique difficile, le Groupe confirme son engagement pour ses trois lignes d'activité en privilégiant les embauches en CDI, avec 174 recrutements réalisés en 2014. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe. Toujours dans le souci de pérenniser les emplois, il est à noter que 10% des CDD ont été transformés en CDI.

	CDI	CDD	Total Groupe	Age moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	562	25	587	37,8	5,8
Femmes	670	41	711	39,2	7,1
Total	1 232	66	1 298	38,6	6,5



Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	574	10	2	1	587
Femmes	688	18	5	0	711
Total	1 262	28	7	1	1 298

1.4.1.1.2 La politique de recrutement

Le groupe Altarea Cogedim considère l'identification et le recrutement des talents comme la clé de sa réussite à court et à long terme.

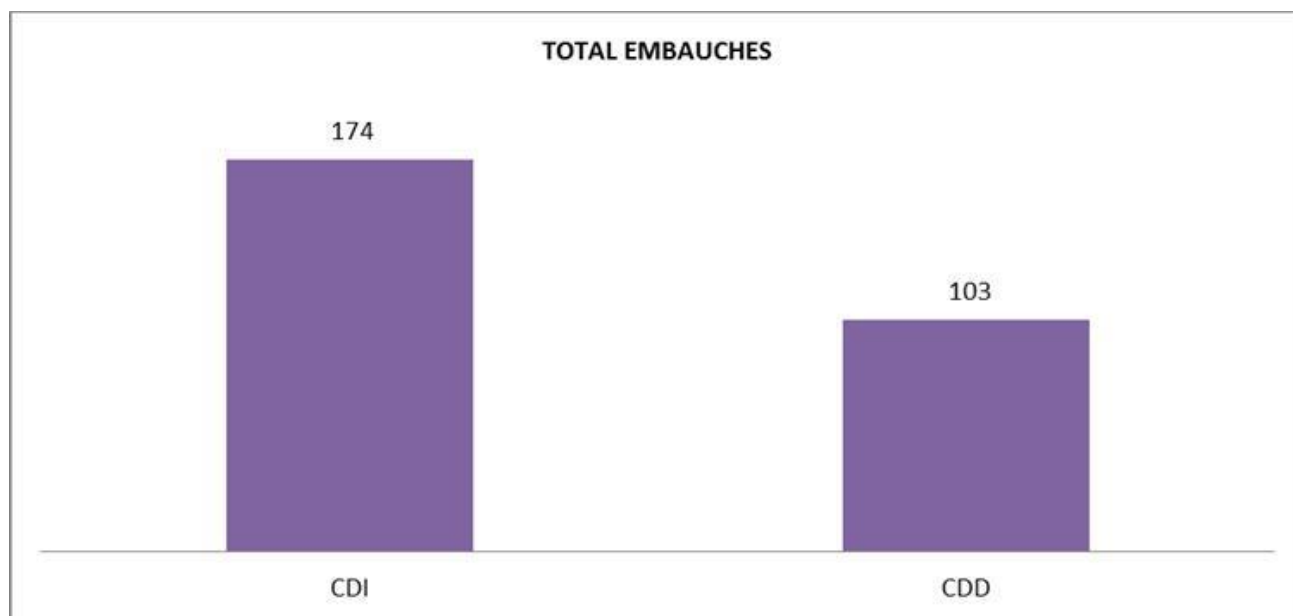
La politique de recrutement du Groupe s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs d'audace, de créativité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim.

En 2014, le groupe a renforcé son attractivité auprès des jeunes diplômés et des profils plus expérimentés en créant une page de présentation de l'entreprise sur les plates-formes éditoriales RH en ligne (Linkedin et Viadeo) ayant pour objectif de faire connaître Altarea Cogedim et ses valeurs au plus grand nombre.

Cette attractivité se confirme chaque année avec la réception à fin 2014 de plus de 4600 candidatures spontanées sur le site Corporate et les pages recrutement d'Altarea Cogedim.

Pour la quatrième année consécutive, le Groupe était présent au Forum des métiers de l'immobilier, organisé à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

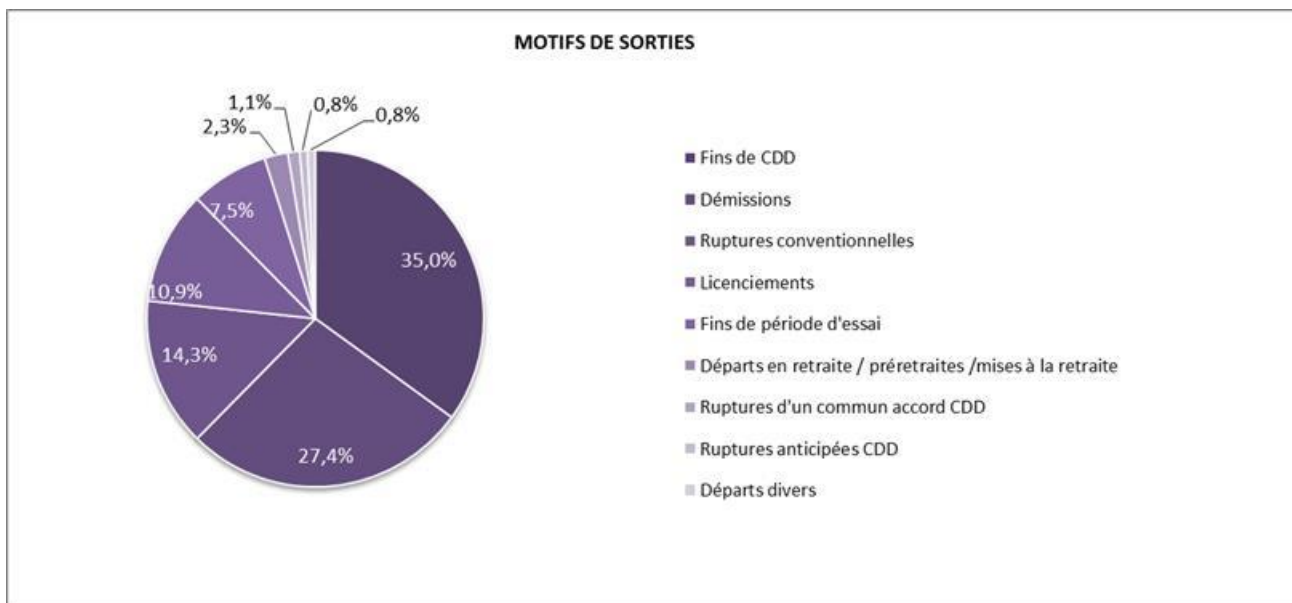
Cette année, l'activité de recrutement a particulièrement porté sur le pôle immobilier du Groupe, avec une progression des embauches en CDI de 27% par rapport à 2013. Ainsi, les équipes Logement ont été renforcées afin de poursuivre le développement dans plusieurs filiales régionales, mais également pour accompagner l'évolution de la stratégie vers une production généraliste. Sur la Foncière, une équipe dédiée a été constituée pour piloter le nouveau centre commercial le Quartz à Villeneuve-la-Garenne. L'effectif net en CDI a ainsi progressé de 6,5%.



Au-delà des embauches, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités.

Le taux de départ (hors Rue du Commerce) enregistré à fin 2014 est de 15,31% (nombre de départs / effectif moyen), en légère augmentation par rapport à 2013 (+ 1.33%). Le recours aux CDD s'étant accru à partir du 4ème trimestre 2013, ces fins de CDD ont de fait impacté le taux de départ 2014. En intégrant les départs de Rue du Commerce, ce taux s'élève à 20,53 %. En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2013, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (35 %), et les démissions (27 %). 29 licenciements ont été enregistrés, soit près de 11% des départs. En effet, les licenciements ont été plus nombreux sur le pôle e-commerce en 2014. Enfin, sur la totalité des départs, 16 % des salariés démissionnaires avaient moins de trois ans d'ancienneté.



1.4.1.1.3 L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors Rue du Commerce) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non- cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour Rue du Commerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

Par ailleurs, 3% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel et 61% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité supérieur ou égal à 80%.

1.4.1.1.4 La politique en faveur de la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé depuis plusieurs années dans un Chantier de la diversité, autour de trois axes principaux :

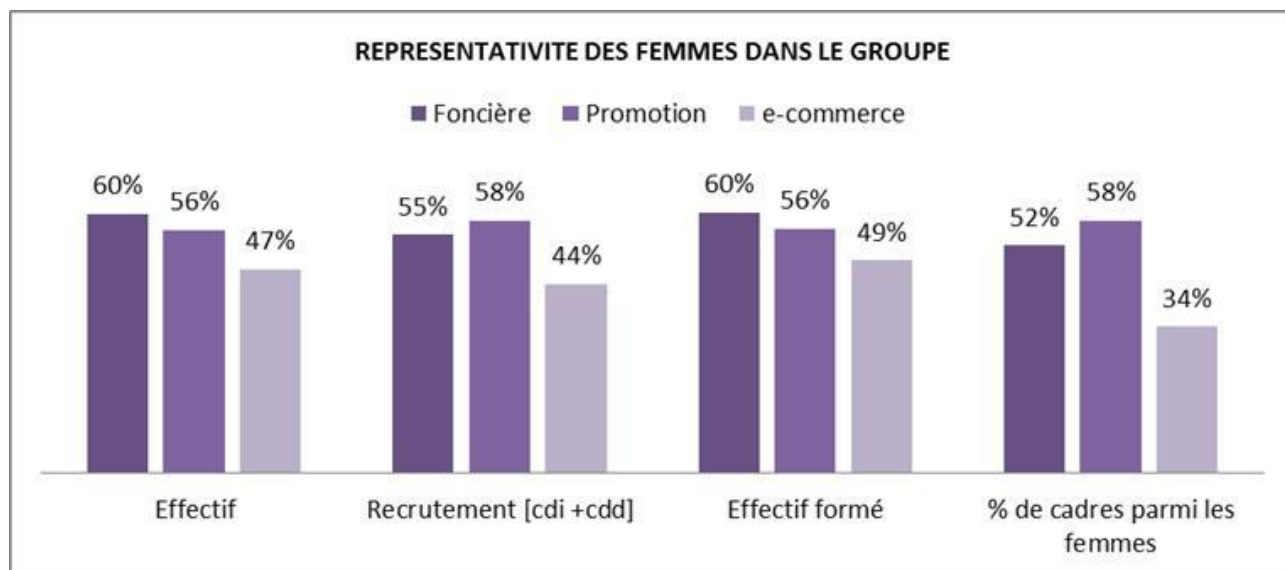
- la parité entre les hommes et les femmes,
- les actions en direction des jeunes et des seniors,
- et la prise en compte du handicap.

Ainsi, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

28 nationalités composent l'effectif au 31 décembre 2014.

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation.

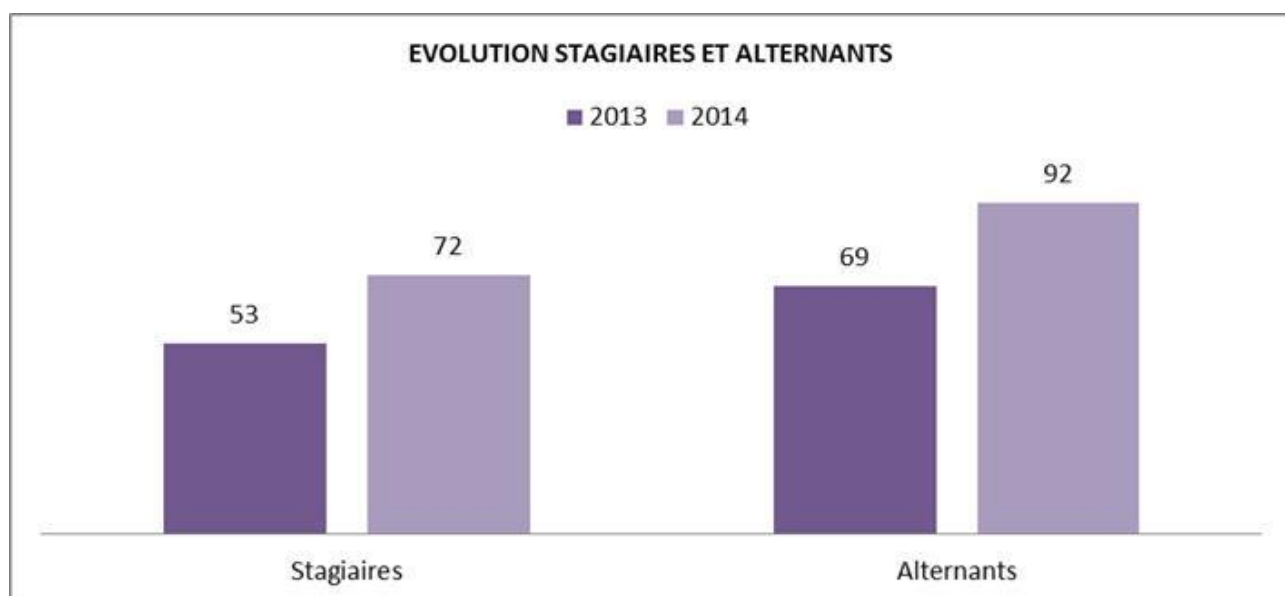


Le Comité des Managers s'est élargi à 47 nouveaux membres, avec une participation féminine représentant 36% des entrants. Désormais la part des femmes dans le Comité s'élève à 28% contre 24% en 2013.

L'accès à l'emploi des jeunes et des seniors constitue également une priorité pour le Groupe.

Le contrat de génération en vigueur depuis 2013 et valable pour 3 ans dans chaque entité du Groupe en France, a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans, et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2014 avec le déploiement des savoir-faire de huit tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés. L'insertion des jeunes en entreprise s'est accentuée de manière significative en 2014, avec 72 stagiaires rémunérés (contre 53 en 2013) et 92 jeunes en contrats en alternance (contre 69 en 2013), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac + 5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles.



Au 31 décembre 2014, 184 collaborateurs du Groupe (hors périmètre Rue du Commerce) ont plus de 50 ans. Cette population représente 19% de l'effectif Altarea Cogedim.

En 2014, le recours aux ESAT s'est maintenu notamment au travers du renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de Rue du Commerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

Par ailleurs, au niveau Groupe, au 31 juillet 2014, un diagnostic conseil a été formalisé par un cabinet extérieur identifiant les actions à mener pour accroître progressivement le nombre de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise pour une mise en œuvre à compter de 2015 et jusqu'à 2017. Un plan d'action a été adopté comportant trois axes : le recours à la sous-traitance, le maintien dans l'emploi, le recrutement de personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, pendant la Semaine du Handicap, Rue du Commerce a conduit des actions de sensibilisation de ses collaborateurs aux handicaps, avec l'organisation d'une compétition en handi-rugby.

Au 31 décembre 2014, trois salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0.23% de l'effectif total.

1.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une Convention Collective. Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et Rue du Commerce, réunissant 50 représentants au total.

12 réunions CHSCT ont eu lieu en 2014 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Au sein de Rue du Commerce, des changements d'organisation interne et la refonte du règlement intérieur ont nécessité cinq réunions supplémentaires.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2014 :

- L'accord d'intéressement au sein de l'UES Altarea,
- L'accord d'intéressement au sein de l'UES Cogedim,
- L'accord sur l'égalité professionnelle au sein de Rue du Commerce,
- L'accord sur les modalités d'application de l'article 30 (prime conventionnelle au sein de Rue du Commerce).

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier ce qui concerne :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective ;
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT) ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Enfin, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Rue du Commerce et les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

1.4.2 REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

1.4.2.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation

En 2014, Altarea Cogedim a poursuivi son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métiers individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers ;
- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que la formation Certification BREEAM IN-USE à l'attention des Directeurs de centre de la Foncière organisée par un cabinet d'études et la Direction du développement durable, ou une action relative aux fondamentaux des Achats destinée à 20 managers de Rue du Commerce.

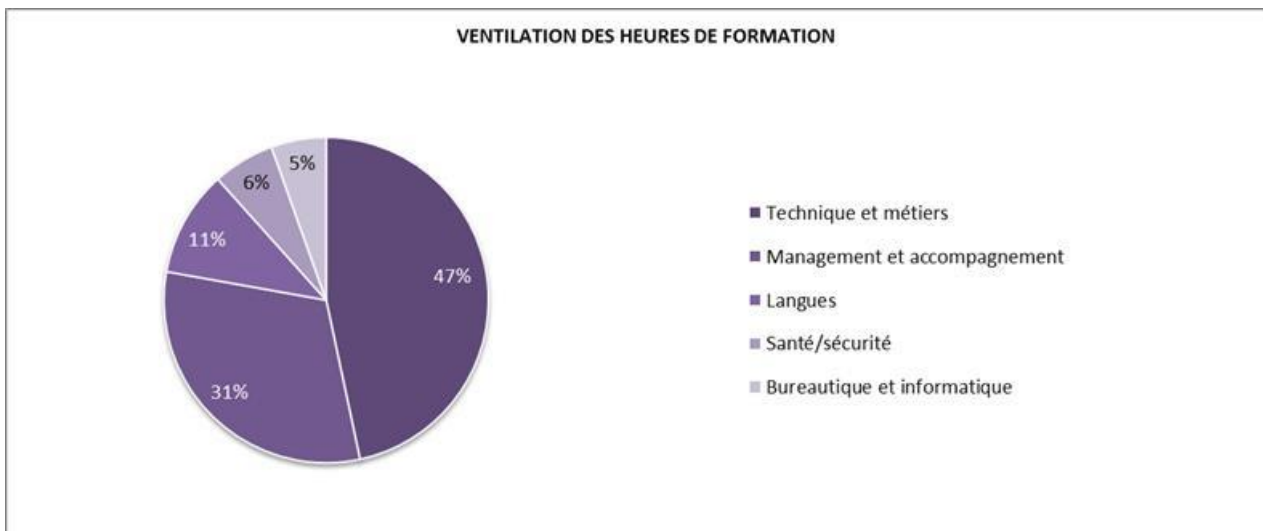
Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, avec le déploiement en novembre 2013 de la plateforme de formations en bureautique en e-learning, accessible à tous les collaborateurs.

Cette première année de mise en œuvre a démarré de manière très satisfaisante avec plus de 350 heures de connexion enregistrées, soit 58% des heures consacrées à l'axe Bureautique.

1.4.2.1.1 Le nombre total d'heures de formation

11 011 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à plus de 880 collaborateurs à fin 2014, soit une progression de 38% en nombre de bénéficiaires (dont stagiaires et alternants).

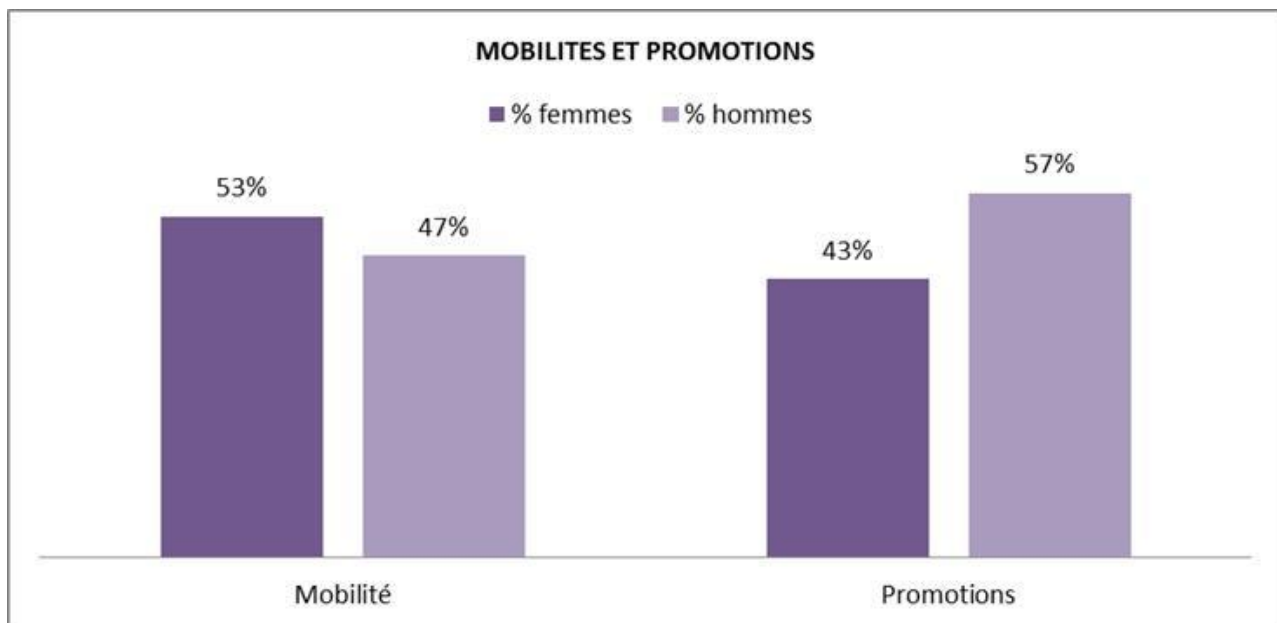
	2013	2014	% de variation
Heures de formation	10 678	11 011	3%
Nombre d'actions de formation	884	1 363	54%
Nombre bénéficiaires	637	881	38%
Coût moyen en €	2 312	1 438	-38%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	8,44	8,50	1%



Comme chaque année ce sont les heures de formations métiers les plus majoritaires suivies des actions de développement. Les actions linguistiques ont été particulièrement renforcées (11% des heures de formation en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction.

L'investissement formation pour 2014 a représenté 1.54% de la masse salariale, soit près de 1.27 million d'euros de dépenses. Le budget de formation a donc été très fortement optimisé avec une diminution des dépenses moyennes de formation par effectif formé grâce à la renégociation de partenariats, la priorité aux actions collectives et le recours au DIF qui a représenté plus de 38% des heures de formation pour le périmètre France.

1.4.2.1.2 Promotions et mobilités



Outre la formation, le groupe Altarea Cogedim a fait de la mobilité interne l'un des axes structurants de sa politique ressources humaines. La diversité des métiers dans des domaines très variés et la dynamique de projets inhérente au secteur de l'immobilier favorisent la mobilité des collaborateurs. Les aspirations des salariés de l'entreprise sont recueillies lors des entretiens annuels d'évaluation dont les synthèses ont notamment pour objet de donner une meilleure visibilité aux managers des souhaits d'évolution de leurs collaborateurs.

Ainsi au 31 décembre 2014, 173 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et / ou d'une promotion, soit 14% de l'effectif en CDI.

Pour encourager la mobilité des collaborateurs, des conférences « Métiers » sont organisées tout au long de l'année. Baptisées les « Jeudis d'Alterego », elles ont regroupé 226 collaborateurs souhaitant mieux connaître l'entreprise et sa diversité.

En 2014, 912 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de 82 %, en augmentation par rapport à 2013.

1.4.2.1.3 Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) s'élève à 52 364 euros. La part variable représente 11% de la rémunération globale (contre 13% en 2013), les primes ayant connu un niveau moins important.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en décembre 2014.

1.4.3 SANTE ET SECURITE DES SALARIES

1.4.3.1 L'absentéisme

L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme des collaborateurs CDI et CDD est de 3.36% pour cette année, contre 3.27% pour 2013. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence pour maladie professionnelle, maladie non professionnelle, accidents de trajet, accidents du travail et préavis non effectué, sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie non professionnelle restent majoritaires, de l'ordre de 94% des motifs d'absence. L'absentéisme dû aux accidents du travail et celui relatif aux accidents de trajet sont très faibles à la fois en durée et en nombre, soit 0.4% contre 4.9% en 2013.

L'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence inférieur à un mois sur l'effectif moyen, demeure stable par rapport à 2013, soit 3.5 jours.

1.4.3.1.1 Assurer la sécurité et la santé des salariés

Les activités du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2014 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

	accidents du travail		accidents de trajet		maladies professionnelles	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
nombre d'événements	1	12	6	7	0	0
nombre de jours	22	260	16	188	0	0

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

En 2014, au sein du Groupe, 678 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le groupe veille à la bonne santé de ses collaborateurs par la promotion des bonnes pratiques alimentaires et physiques : cours de « bien-être » tous les 15 jours proposés aux collaborateurs du siège, corbeille de fruits frais à disposition chaque semaine.

Rue du Commerce a également entamé une démarche Qualité de Vie au Travail et Performance, dans le sillage des négociations sur le sujet au niveau de la branche, se traduisant par la mise en place de groupes d'expression et un travail sur le parcours de professionnalisation du management.

1.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

1.5.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses nouveaux développements et de ses actifs existants.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères principaux :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet.

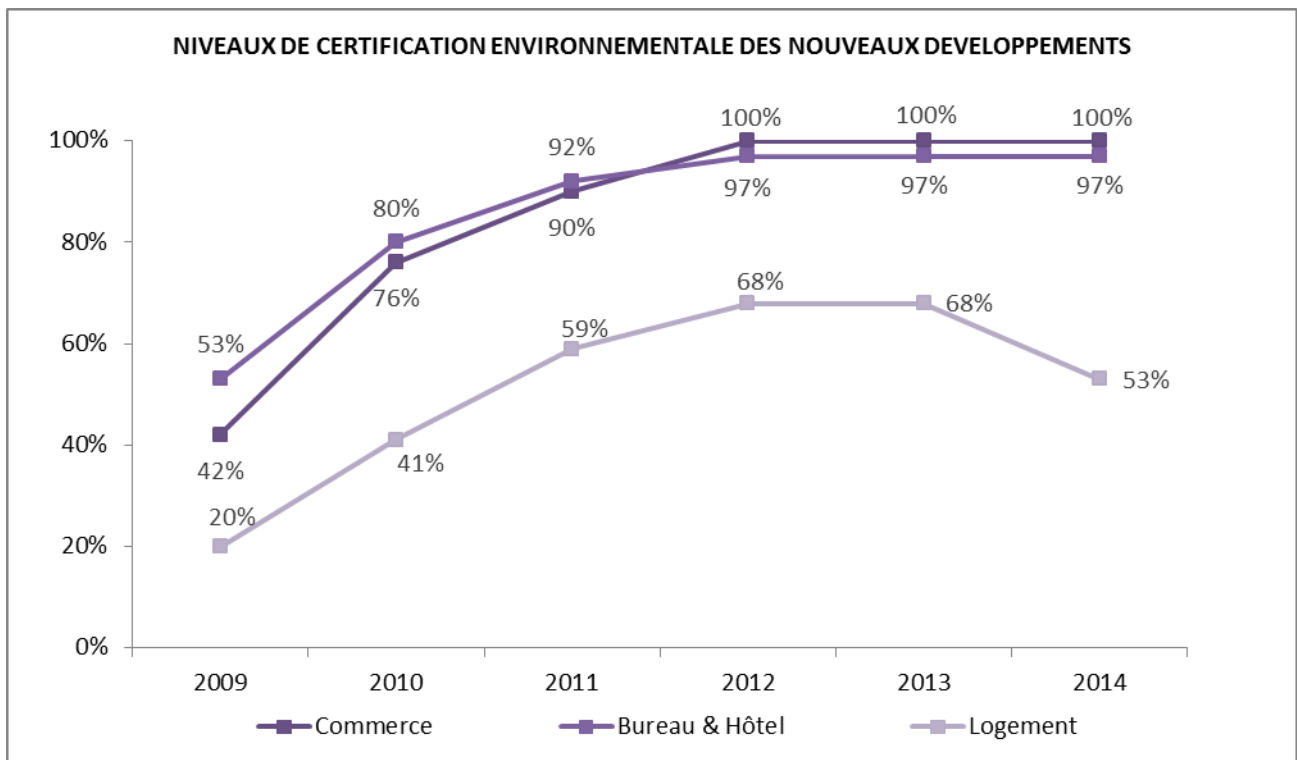
1.5.1.1 Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- Les certifications environnementales NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® ou BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- La certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie de ses projets logement en régions ;
- La certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de la production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveau de certification environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



Part des surfaces (HON ou SDP) de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE[®], Habitat & Environnement[®] ou BREEAM[®] pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

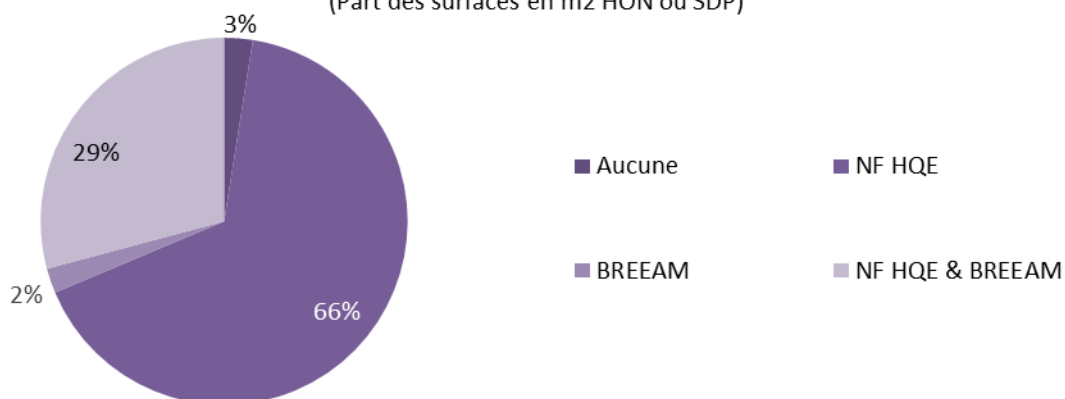
Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreen en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur. Ainsi, plus de 98% des mètres carrés tertiaires en cours (Commerces, Bureaux et Hôtels réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2014.

En 2015, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de bureaux et d'hôtels et renforcera ses ambitions en généralisant les niveaux BREEAM[®] « Very Good » et NF HQE[®] « Excellent » pour les nouveaux développements de bureaux.

1.5.1.1.1 Certifications environnementales des projets Bureaux et Hôtels

En 2014, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 384 940 m², soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE[®] soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+26% par rapport à 2013) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.

VENTILATION DES PROJETS BUREAUX ET HÔTELS PAR CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE (Part des surfaces en m² HON ou SDP)

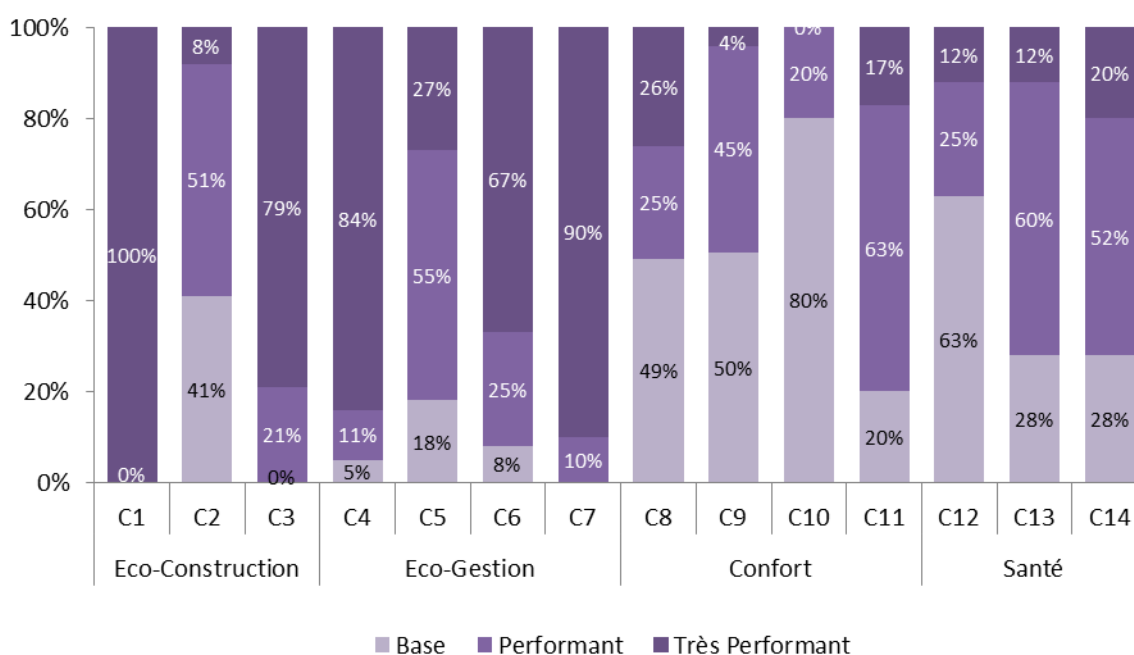


Conformément aux objectifs 2014 de généralisation des niveaux NF HQE[®] « Très Bon » et BREEAM[®] « Very Good », a minima :

- 95% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE[®] obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5% soit 17 986 m², « Très Bon » : 49% soit 176 915 m², « Excellent » : 29% soit 105 554 m², « Exceptionnel » : 16% soit 58 946 m²)
- 79% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM[®] obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 21% soit 26 602 m², « Very Good » : 16% soit 19 694 m², « Excellent » : 63% soit 77 457 m²)

Le score BREEAM[®] moyen (pondéré surface) des nouveaux projets Bureaux et Hôtels (123 753 m², soit 31% des surfaces) est de 66%, correspondant au niveau « Very Good ». Cette valeur est en hausse par rapport à 2013 (63%), ce qui s'explique par l'entrée au périmètre de reporting de deux nouveaux projets visant un niveau « Excellent ».

PROFIL PERFORMANTIEL NF HQE DES PROJETS BUREAUX & HÔTELS

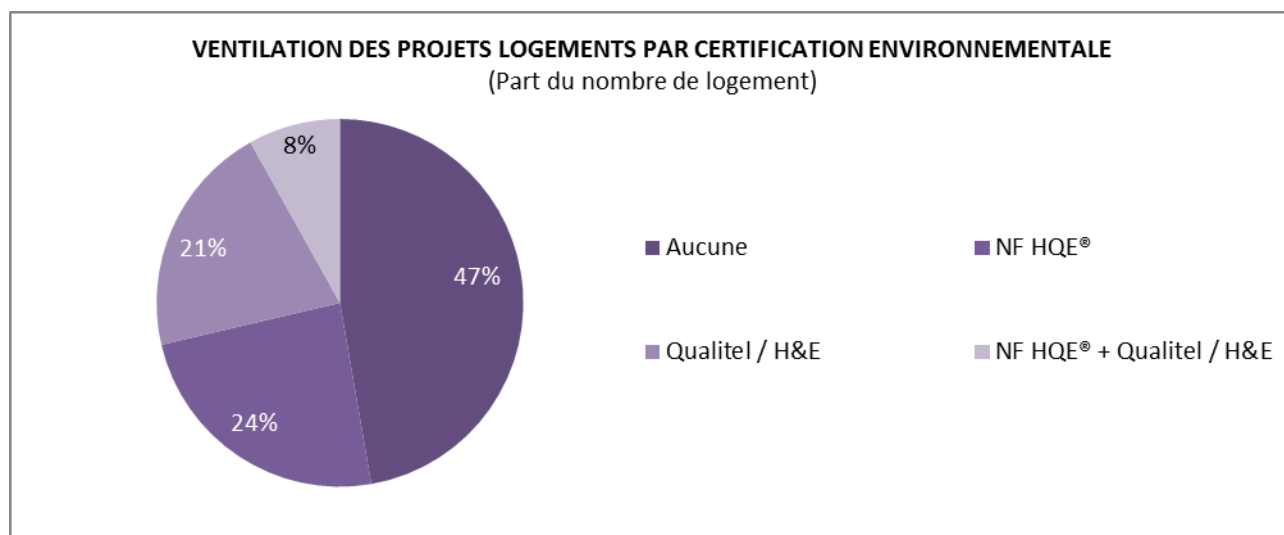


L'analyse du profil type NF HQE® pour les opérations de Bureaux et Hôtels (sur la base des surfaces de Bureaux et Hôtels certifiées NF HQE® soit 359 401 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

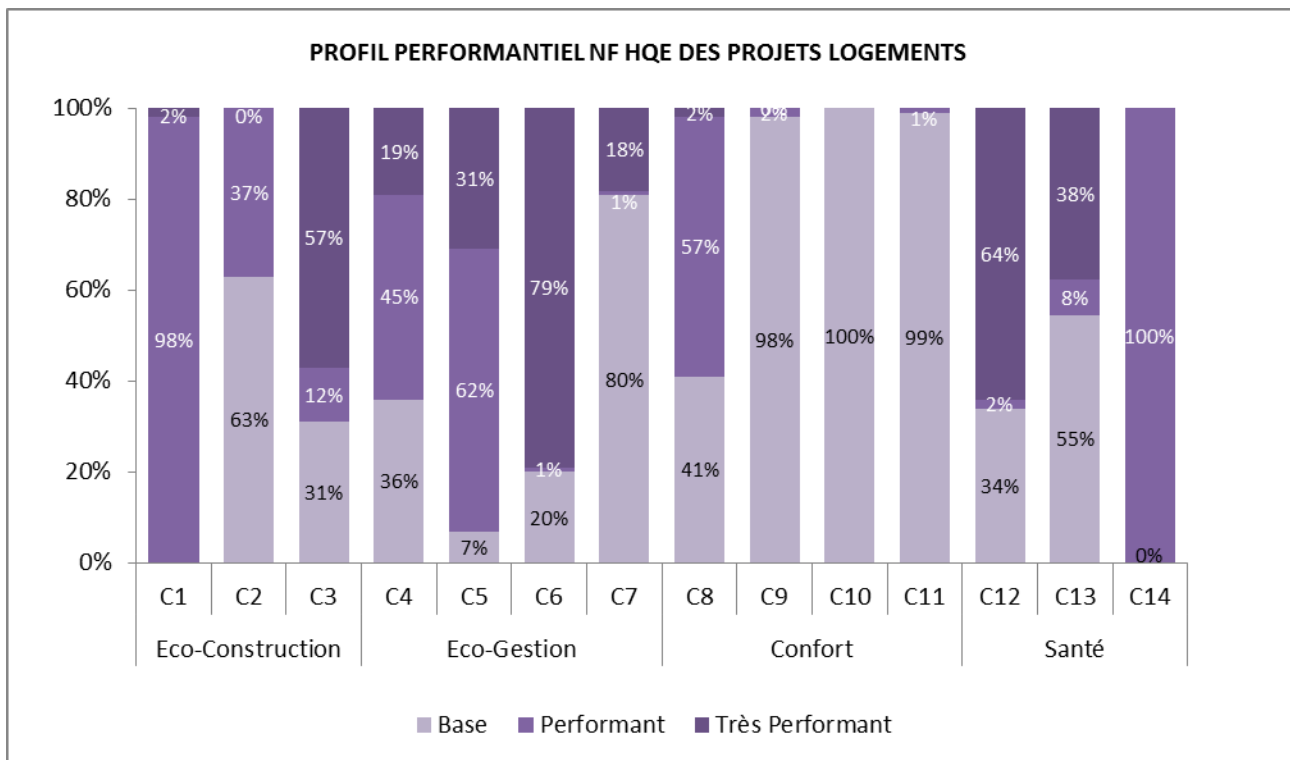
1.5.1.1.2 Certifications environnementales des projets Logements

En 2014, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 10 541 logements, soit 53% (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat, bien qu'en baisse de 22% par rapport à 2013 (due à une plus faible proportion d'opérations certifiées, engagées en 2014 dans les filiales régionales du Groupe) demeure néanmoins très bon au regard des pratiques des concurrents du Groupe. Le taux de certification des opérations franciliennes est également excellent. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement® en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.

La baisse du taux d'opérations certifiées traduit d'autre part le manque d'attrait commercial des certifications environnementales, dont les fins et les bénéfices sont souvent difficiles à appréhender pour les acquéreurs particuliers.



Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement - Démarche HQE®. Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.



Le profil type NF HQE[®] des opérations de Logements (sur la base des logements certifiés NF HQE[®], soit 6 436 logements) démontre l'intérêt d'Altea Cogedim pour les parties prenantes « élus » et « acquéreurs ». En effet, le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (Cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (Cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux élus et aux investisseurs.

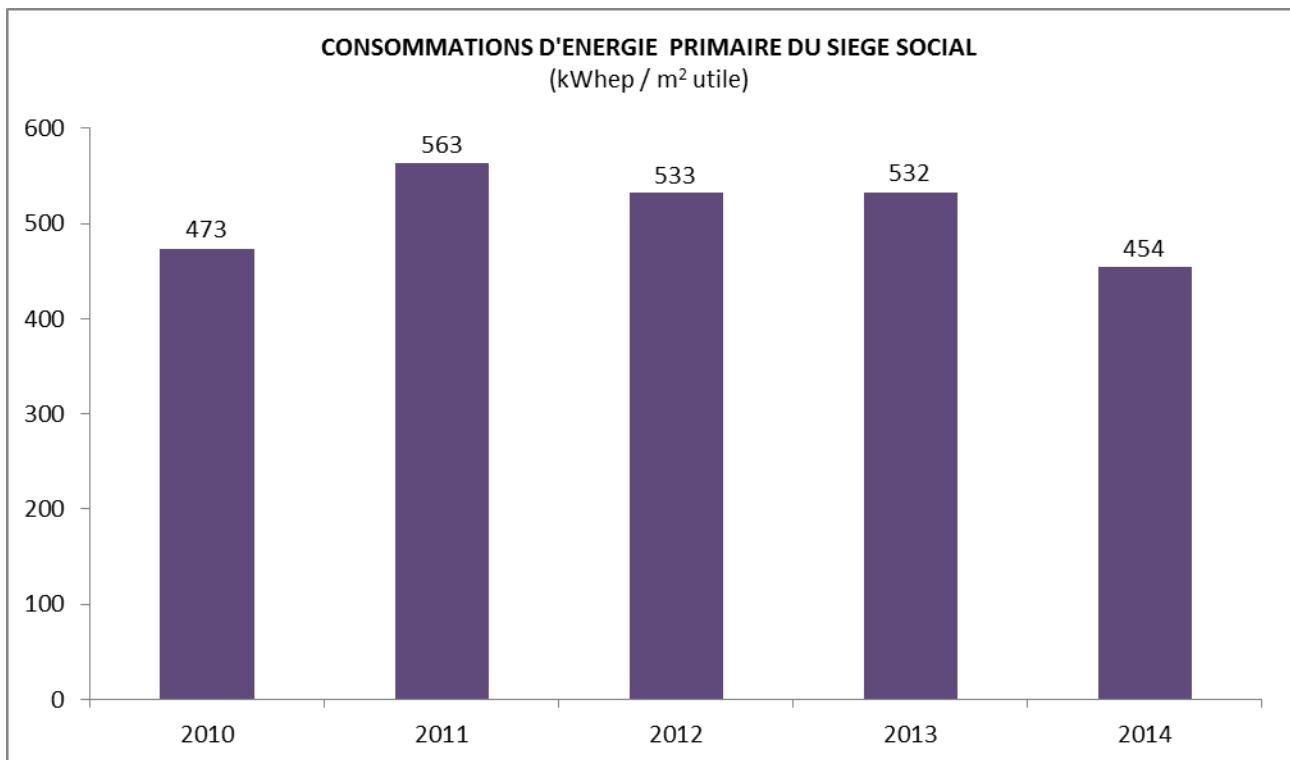
Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la Cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau « Performant », devront néanmoins être confortées dans les années futures.

D'autre part, 65% des 5 728 logements certifiés Qualitel / H&E présentent un profil Habitat et Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

1.5.2 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

1.5.2.1 Maitrise de l'énergie activité Corporate

Altea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8^e. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.



A l'issue de la cinquième année de reporting, on observe sur la période 2010-2014 une baisse de 4% des consommations d'énergie primaire par mètre carré. Malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs induisant une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment, la baisse constatée s'explique majoritairement par :

- L'augmentation de la surface utile du siège ;
- L'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- L'installation de nouveaux équipements plus économes (luminaires asservis à des détecteurs de présence, nouveaux terminaux CVC dans les salles de réunion, ...) ;
- Les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

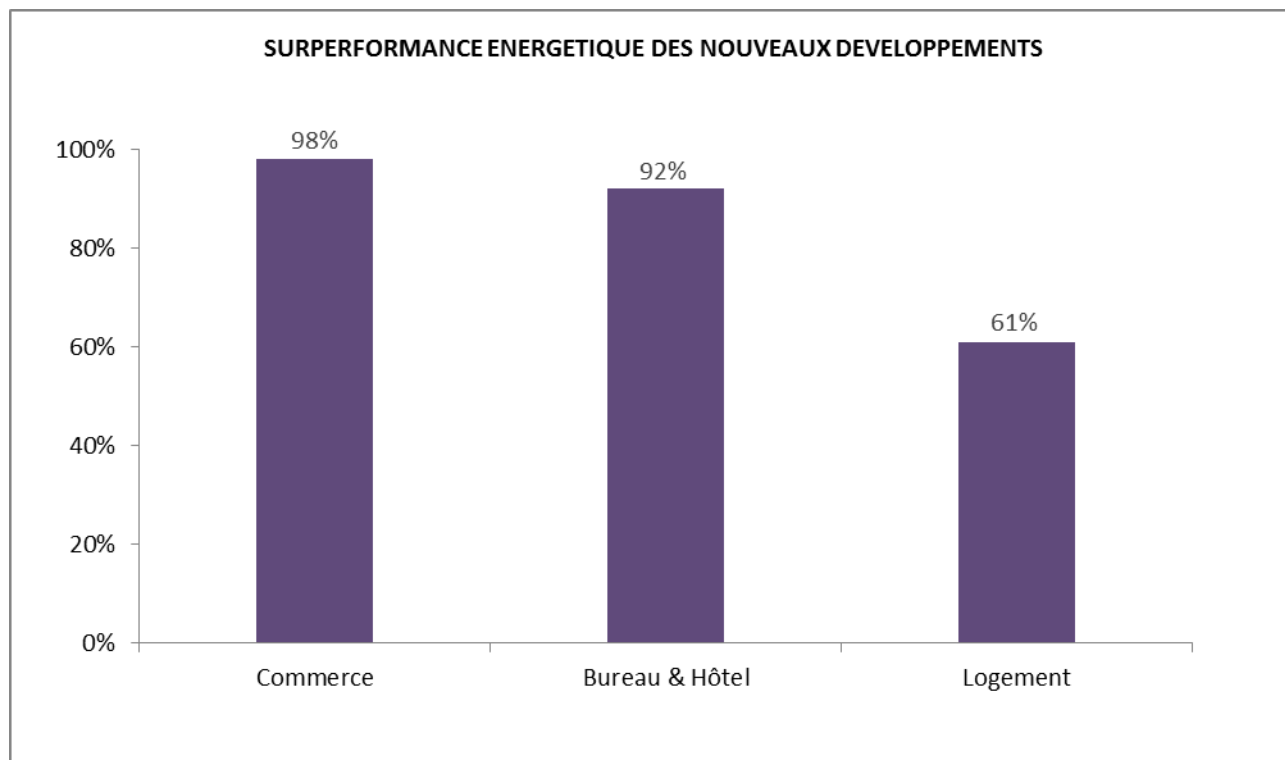
En valeur absolue, la consommation totale d'énergie primaire du siège passe de 4 389 827 kWhep en 2013 à 4 375 225 kWhep en 2014, soit une baisse de 0,3%.

1.5.2.2 Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC[®] RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, en anticipation de la mise en application progressive de la RT 2012. Deux ans après l'entrée en vigueur de cette nouvelle Réglementation Thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne à nouveau dans l'anticipation en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (équivalent RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante, soit la quasi-totalité des opérations tertiaires. Ainsi, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de surventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes ...

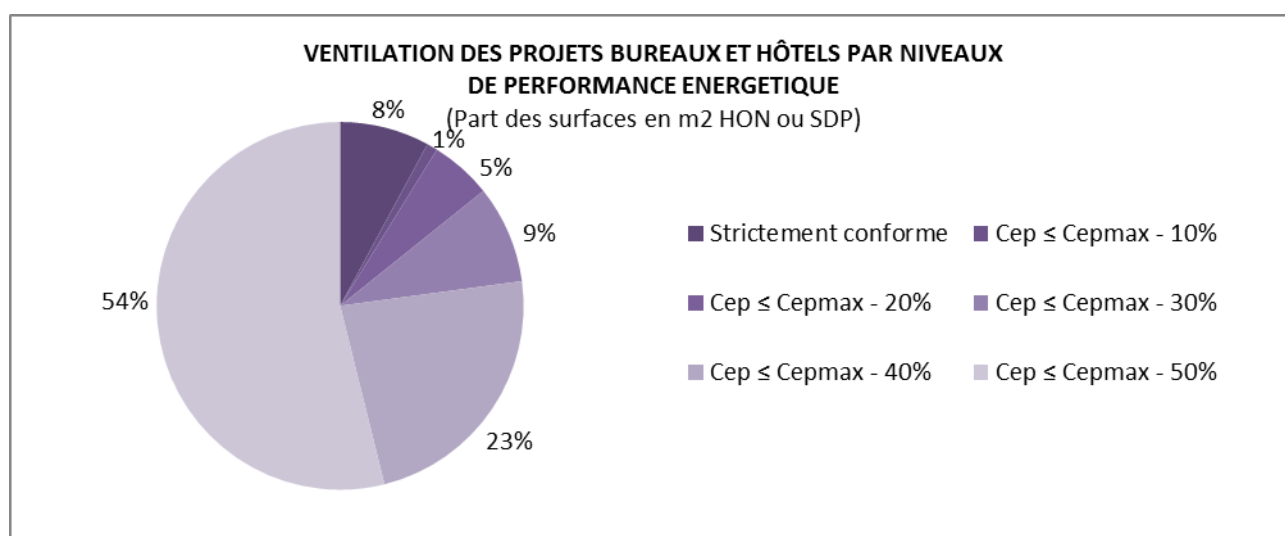
Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique.



Part d'opérations (en surface HON ou SDP Commerce, Bureaux et Hôtels ou nombre de logements) dépassant les exigences énergétiques de la Réglementation Thermique applicable à chaque opération (RT2000, RT2005, RT2012, RT Existant)

1.5.2.2.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux et Hôtels

En 2014, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 363 675 m², soit 92% (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en légère hausse par rapport à 2013 (91% en 2013) alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altarea Cogedim.



Conformément aux objectifs du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100% des nouveaux projets bureaux soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau HPE 2012 ou supérieur. D'autre part, 54% (en surface) des opérations du Groupe, soit 212 797 m², améliorent d'au moins 50% les exigences de la réglementation thermique applicable à chaque opération. En 2014, Altarea Cogedim a également engagé la première opération BEPOS du Groupe.

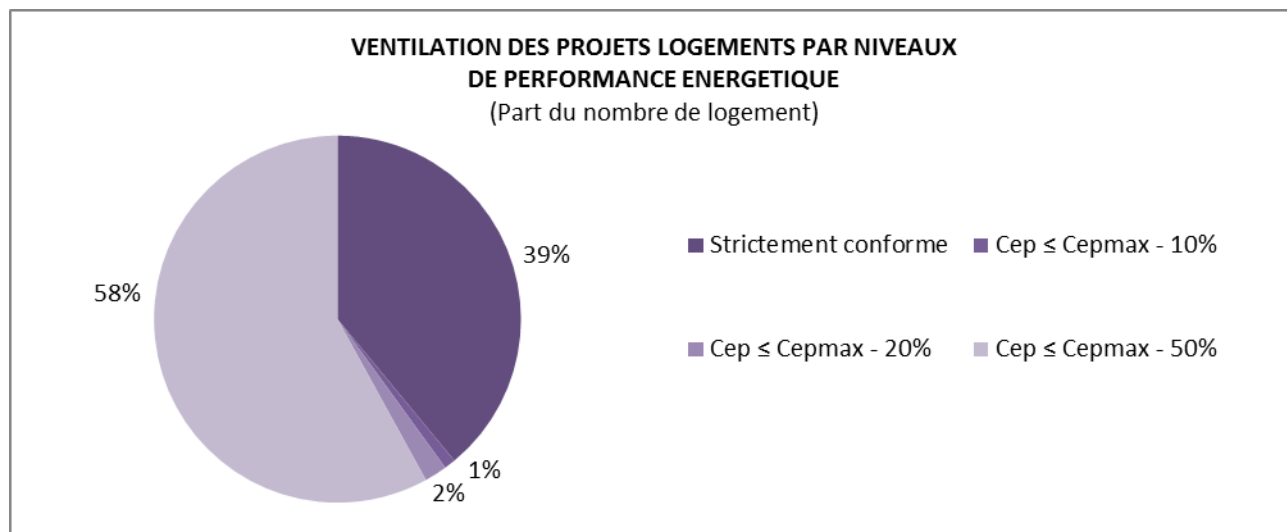
D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur / refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100% des nouvelles opérations de bureaux initiées en 2014.

1.5.2.2.2 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie. Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce disposent de moyens de comptage par usage et par zone permettant le comptage énergétique a minima des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur.

1.5.2.2.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logement



En 2014, les nouveaux développements Logement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 12 261 logements, soit 61% (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur connaît une baisse importante comparativement à 2013 (-31%), liée au passage à la Réglementation Thermique 2012 qui a généralisé le niveau énergétique BBC. En effet :

- 90% des opérations soumises à la RT2005 dépassent les exigences de cette réglementation
- 8% des opérations soumises à la RT2012 dépassent les exigences de cette réglementation

En 2015, Altarea Cogedim engagera des opérations pilotes dépassant les exigences de la RT 2012 dans le but de généraliser à terme le niveau de performance RT 2012 – 10%.

1.5.3 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITE

1.5.3.1 Gestion des sols et biodiversité activité promotion

1.5.3.1.1 Gestion des sols activité promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altarea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations de logements, bureaux, hôtels et commerces, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres.

Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarii sont imaginés (démolition-reconstruction, réhabilitation, restructuration lourde, ...). La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations de logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées, ces espaces non bâtis sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

1.5.3.1.2 Biodiversité activité promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications environnementales.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 342 852 m².

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

1.5.4 TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DECHETS

1.5.4.1 Traitement et recyclage des déchets activité Corporate

En 2014, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 660 tonnes. Cette valeur, en hausse de 23,4% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les quatre derniers exercices.

1.5.4.2 Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

1.5.4.2.1 Déchets de chantier

Pour son activité de Promotion, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit 98% (en surface) de sa production tertiaire. Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouvelles opérations de logement. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, les chartes imposent des mesures tendant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets.

D'autre part, en immobilier d'entreprise, les réhabilitations représentent près d'un projet sur cinq. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

1.5.4.2.2 Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE[®], BREEAM[®], LEED[®]), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

1.5.5 EMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

1.5.5.1 Emissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de groupe s'élèvent à 692 400 tCO₂e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone[®], le GHG protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

1.5.5.1.1 L'empreinte carbone du Groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- E-commerce (Rue du Commerce).

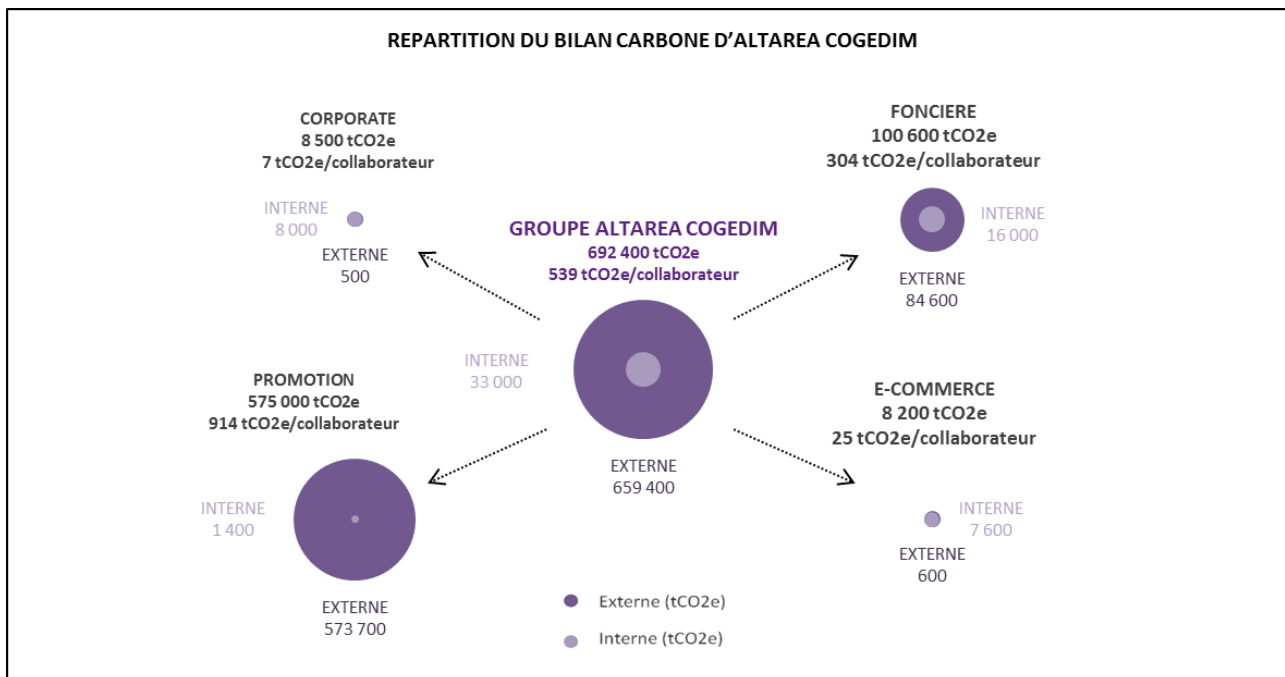
Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, pour la promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs.

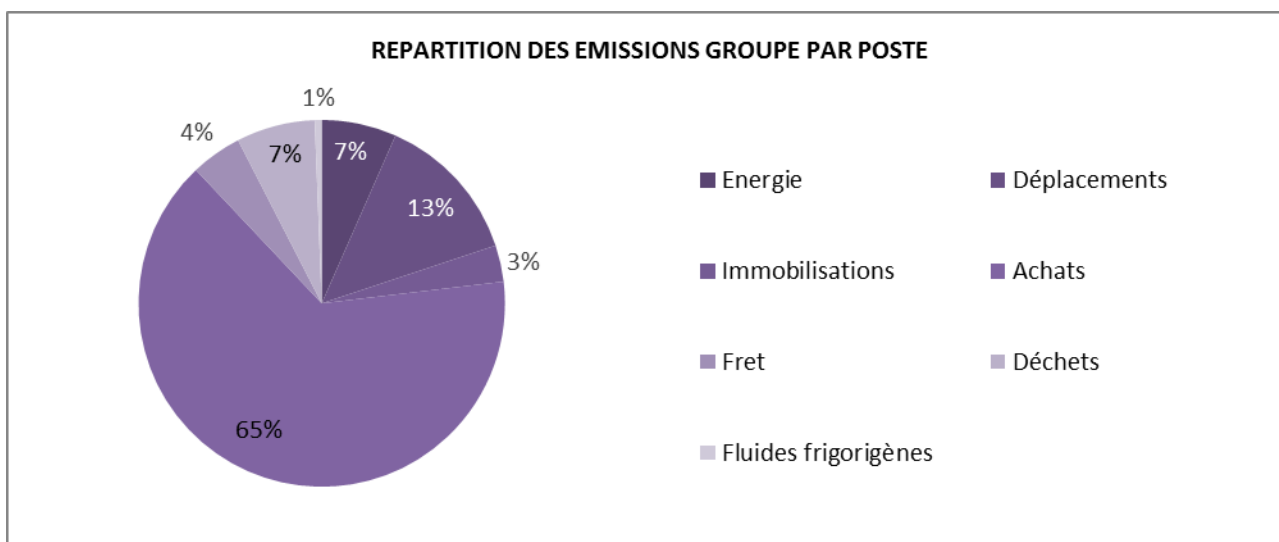
Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1



L'activité de promotion constitue 83% des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière quant à elle, représente 14 % des émissions globales dont 16 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.



1.5.5.1.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités de promotion et de foncière, ces entités font l'objet d'un plan d'actions beaucoup plus développé que les émissions des activités « corporate » et « e-commerce », représentant moins de 2 % des émissions directes et indirectes totales.

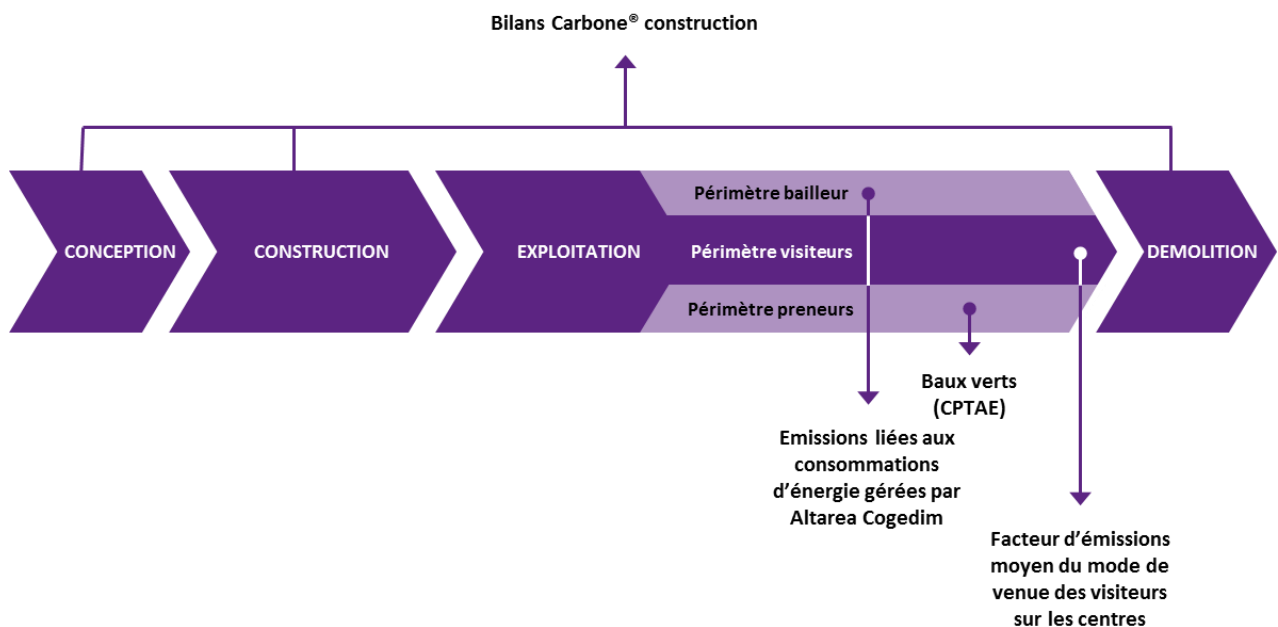
- Pour l'activité corporative, les déplacements constituent 55 % des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. En 2014, les émissions CO2 de la flotte se situaient à 111,2 g CO2e/km, soit une baisse 12,9 % par rapport à 2013. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.
- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98% de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'actions et des indicateurs afin de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, pour l'activité de promotion, 78 % des émissions sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.5.5.3.1) permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant par exemple des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Pour l'activité de foncière, 65 % des émissions sont ainsi dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports.

Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre, avec 13 % des émissions consolidées. Ces émissions sont prise en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamique et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, via des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'actions de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim. D'autre part, l'échange d'informations environnementales et la limitation des consommations d'énergie preneurs sont formalisés dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahiers des Prescriptions Technique, Architectural et Environnemental (CPTAE), signés avec les locataires. Pour aller plus loin, Altarea Cogedim a collecté en 2014 les consommations énergétiques des preneurs sur quatre de ses centres commerciaux. Les résultats obtenus serviront de base à la détermination d'un plan d'actions de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.

Réduire l'empreinte carbone globale d'un centre commercial



- L'activité de e-commerce représentant seulement 1% des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considérée comme prioritaire.

1.5.5.1.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim considère les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

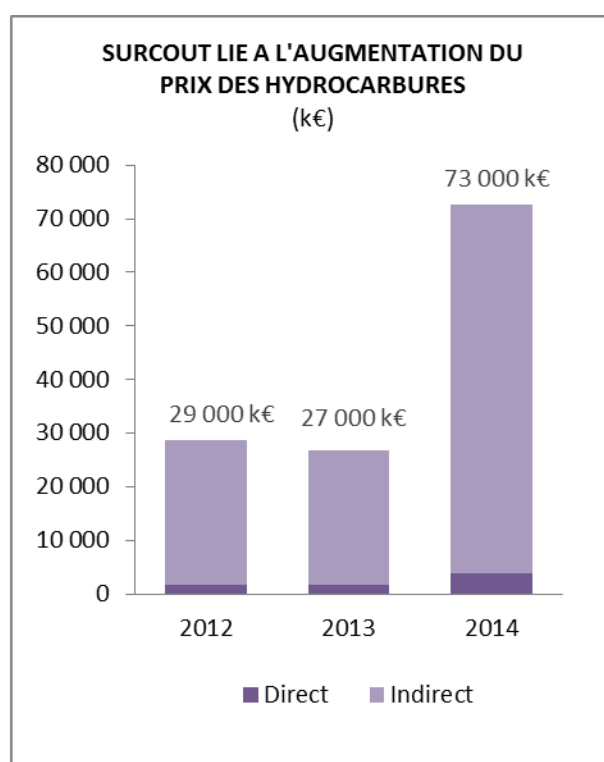
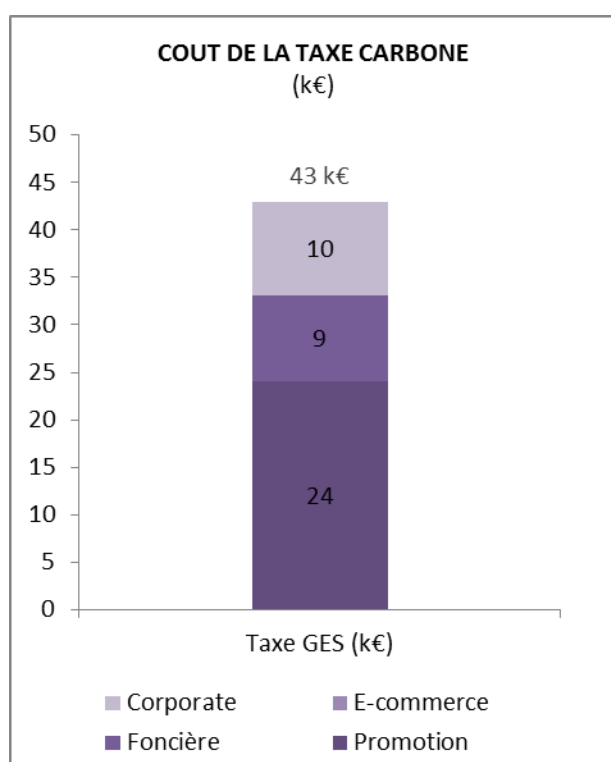
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %).

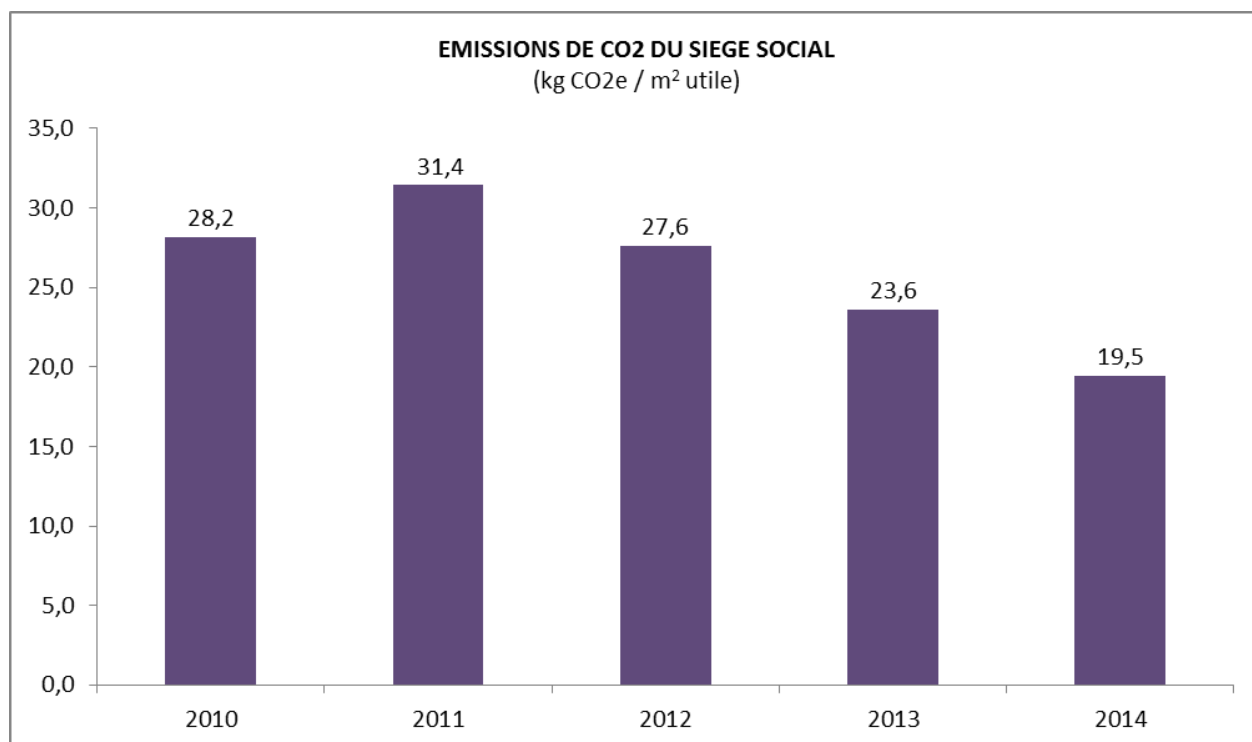
Les surcoûts sont affichés pour chaque année, de 2012 à 2014, en fonction des émissions du Groupe et du prix de baril de pétrole pour l'année considérée. L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de son prix en décembre de l'année considérée à un prix de 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 43 k€ par an. L'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 29 M€ par an avec les hypothèses de 2012, et de 73 M€ par an avec les hypothèses de 2014 : l'écart important se justifie par prix du baril de pétrole en 2014 qui s'élevait à seulement 60\$, contre 110\$ à fin 2012 et fin 2013. Ce surcoût serait pour 6 % « direct » pour 2014, c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.5.5.1.

1.5.5.2 Emissions de GES activité Corporate

Les émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO2 de chaque fournisseur d'énergie.



On observe sur la période 2010-2014 une baisse de 31% des émissions de CO2 qui s'explique majoritairement par :

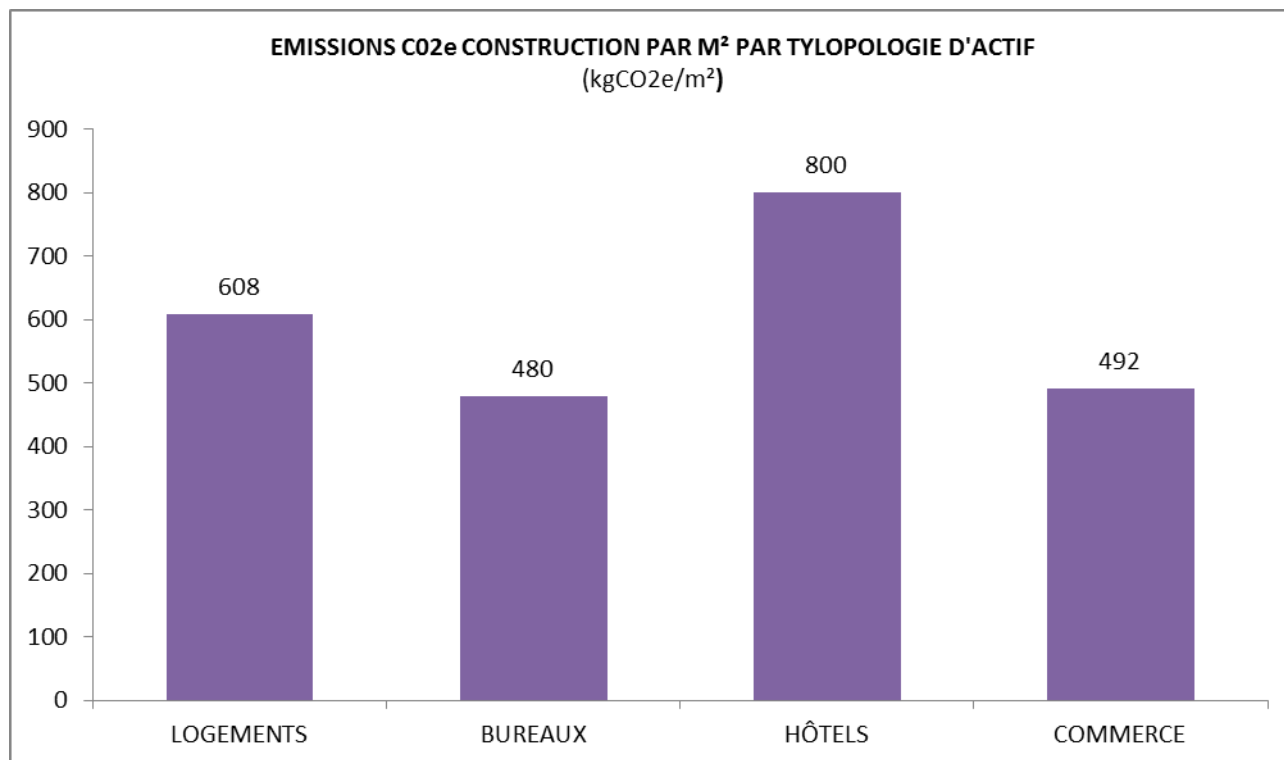
- L'augmentation de la surface utile du siège ;
- L'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- Les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

1.5.5.3 Emissions de GES activité Promotion

1.5.5.3.1 Bilans Carbone® construction - Energie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerces, Bureaux, Hôtels) d'une surface supérieure à 10.000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone® construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 78 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5% des émissions globales sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

1.5.5.3.2 Emissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO2 en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO2 associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logement. La réalisation de simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO2 associées.

Le Groupe systématise les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études ont pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

1.5.6 GESTION DE L'EAU

1.5.6.1 Gestion de l'eau activité Corporate

En 2014, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 924 m³. Cette valeur, en hausse de 10,5% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces quatre dernières années.

1.5.6.2 Gestion de l'eau activité Promotion

En amont de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim réalise systématiquement une analyse de site permettant d'identifier les contraintes (débits de fuites, infiltration,...) et les opportunités (récupération d'eau, noues, ...) de chaque site. Les conclusions de ces analyses sont alors intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

Au moment de la conception, tous les projets du Groupe intègrent de manière quasi-systématique des équipements permettant de limiter l'impact du projet sur le cycle de l'eau, et de maîtriser sa consommation d'eau potable. En particulier pour ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton poreux, places en Evergreen, espaces verts, ...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet. D'autre part, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie. De même, tous les nouveaux développements commerciaux intègrent des équipements sanitaires hydro-économiques.

La consommation d'eau prévisionnelle des projets commerciaux du Groupe est calculée systématiquement. Celle-ci intègre un usage standardisé des équipements sanitaires par les visiteurs et les employés des centres commerciaux, ainsi que les possibilités offertes par le projet en termes de récupération d'eaux. En 2014, la valeur moyenne (pondérée surface) des consommations d'eau prévisionnelles des projets du Groupe (342 852 m² soit 100% des surfaces Commerce) s'élève à 8,69 Litres/personne.jour (9,06 Litres/personne.jour en 2013, soit une baisse de 4%).

D'autre part, pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau. En particulier, 100% des nouveaux projets commerciaux du Groupe sont équipés de moyens de comptage et de systèmes de détection de fuite. Ces systèmes sont :

- Audibles lorsque une fuite est détectée : l'alarme est donnée lorsque le débit de consommation d'eau dépasse la valeur seuil fixée pour une période donnée ;
- Capables de différencier les types de fuites : continues en petite quantité, importante mais sur une petite durée ;
- Programmables pour ajuster l'occupation à la consommation d'eau ;
- Conçus pour éviter un déclenchement de l'alarme lorsque des opérations spécifiques consommant plus d'eau que la normale sont prévues.

D'autre part, en phase de réalisation, Altarea Cogedim impose systématiquement aux entreprises de travaux le comptage et le suivi des consommations d'eau. Un tel dispositif est mis en œuvre pour :

- 98% des projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels) ;
- 100% des projets logements faisant l'objet d'une certification NF HQE® et 100% des nouveaux projets logements initiés à partir de 2014.

1.5.7 AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1.5.7.1 Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Les espaces de boutique des projets commerciaux sont par exemple livrés en « coque brute », permettant aux enseignes de réaliser leurs aménagements sans modifications structurelles. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie.

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC / PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® construction pour les opérations de promotion.

1.5.7.2 Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. A cet effet, une charte de chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour l'ensemble des opérations du Groupe. Les chartes chantier imposent des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

1.5.7.3 Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

1.6 MÉTHODOLOGIES DE REPORTING

1.6.1 MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

1.6.1.1 Sources de données

1.6.1.1.1 Sources de données du périmètre Corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO2 du siège social d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

1.6.1.1.2 Sources de données du périmètre Promotion

Les données utilisées pour le reporting et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales de Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditable :

- Pour les informations générales et administratives (date, adresse, surface) : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux,
- Pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual / Qualitel / Certivea / BRE,
- Pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual / Qualitel,
- Pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

1.6.1.2 Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre Corporate,
- périmètre Promotion,
- périmètre Foncière,
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

1.6.1.2.1 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

1.6.1.2.2 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

1.6.1.2.3 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone[®]. Ont été prises en compte les activités de Rue du Commerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de Rue du Commerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à Rue du Commerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

1.6.1.3 Indicateurs environnementaux pour l'activité promotion

1.6.1.3.1 Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont calculés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Les surfaces totales (HON ou SUP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE[®], H&E[®], BREEAM[®], LEED[®]) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

Les surfaces totales des typologies « Commerce » et « Bureau & Hôtel » peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée (Good, Très bon, Silver...) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE[®], BREEAM[®], LEED[®]) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

1.6.1.3.2 Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005 / RT 2012) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE 2005[®]) — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE 2005[®]) — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie[®]) / Plan Climat — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m²/an pour les logements ;
- BBC Rénovation[®] — Référence améliorée de 40% pour les opérations tertiaires et 80 kWhep/m²/an modulé pour les logements ;
- Réglementaire 2012 — Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE 2012[®]) — Base RT 2012 améliorée de 10 % ;

- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE 2012[®]) — Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+[®]) — 45 kWhep/m²/an modulé pour les logements (jusqu'au 1^{er} janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

1.6.1.3.3 Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (Bus, Tramway, Métro/RER, Train) par classe de distance (0 à 200m, 201m à 500m, plus de 500 m) pour nos nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Pour les immeubles de Logements, Bureaux & Hôtels, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

1.6.2 METHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIETAUX

1.6.2.1 Relation clients

1.6.2.1.1 Taux de recommandation client e-commerce

Pour calculer l'indicateur de taux de recommandation exprimé en pourcentage, le client doit répondre oui ou non à la question suivante : « Recommanderiez-vous notre enseigne à vos amis, vos collègues ? » Le taux provient ensuite du rapport entre le nombre de clients ayant répondu « oui » et le nombre total de répondants à la question. Les données saisies par les clients sont remontées automatiquement et compilées sans aucun filtre.

Afin de contrôler et limiter la sollicitation par e-mail des clients Rue du Commerce, des règles d'exclusion ont été définies. Les clients ayant déjà reçu une enquête d'avis produit ou l'enquête de satisfaction dans les 90 jours et ceux refusant les communications marketing ne reçoivent pas l'enquête de satisfaction envoyée 16 jours calendaires après le passage de leur commande.

1.6.2.2 Contribution à l'emploi

En 2014, Altarea Cogedim approfondi sa méthodologie de calcul pour quantifier son empreinte emploi élargie. 3 périmètres sont comptabilisés :

- Les emplois indirects qui correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1 et 2 situés en France. Sont pris en compte, les achats de biens et services réalisés par les activités de foncière, d'e-commerce (hors galerie marchande) et de promotion (à l'exclusion des entités extérieures),
- Les emplois induits qui repose sur la consommation des employés directs et indirects du groupe en France,
- Les emplois diffus qui sont les emplois hébergés dans les centres commerciaux d'Altarea Cogedim.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2014 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2013.

1.7 TABLEAUX D'INDICATEURS

1.7.1 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

INDICATEURS ENERGIE

CORPORATE - CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

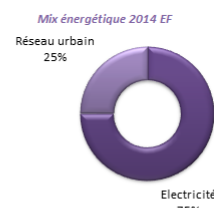
Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4

Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m² et de 539 ETP pour 2014

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	2014 EP	Variation 2010-2014	2014 EF
Consommations totales							
GWh	3,90	4,64	4,39	4,39	4,38	+12,1%	2,00
RATIOS :							
	Consommations totales par m ²						
	kWh / m ²					454	-
	Consommations totales par équivalent temps plein						
	kWh / ETP					8 117	-
							3 713



NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS - REPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Codes GRI G4 - CRESS : CRE 1 et CRE 8

Définition : Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2014, par niveau de performance énergétique

ANNEE 2013	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment Basse Consommation (BBC)
Commerce (m ²)	2,5%	0,0%	26,2%	71,3%
Bureau et Hôtel (m ²)	7,9%	1,0%	14,0%	77,1%
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m²)	5,4%	0,5%	19,7%	74,4%
Surfaces totales (m ²)	39669	3742	145290	549020
Logements (nbr)				
Nombre de logements (nbr)	7727	273	396	11592

INDICATEURS EMISSIONS DE GES (CO2)

ALTAREA COGEDIM - EMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

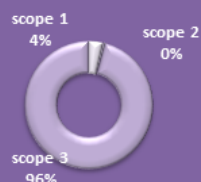
Codes GRI G4 - CRESS :

Emissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 et EN 17

Définition : Emissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG PROTOCOLE *

	téqCO2	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altarea	207 702	3%	1%	96%
SIREN Cogedim	474 351	4%	0%	96%
SIREN Rue du Commerce	10 334	1%	2%	97%
Altarea Cogedim	692 387	4%	0%	96%



* Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'Article 75 du Grenelle 2 elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1%.

CORPORATE - EMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

Emissions directes et indirectes de GES : EN 15 et EN 16

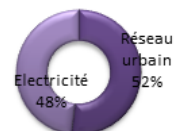
Emissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

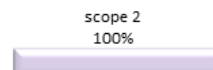
Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m² et 539 ETP pour 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014	
Emissions totales de GES							
téqCO2	232	259	227	195	187	-19,2%	
RATIOS :							
	Emissions totales par m²						
	<i>kgéqCO2 / m²</i>					19	-
	Emissions totales par équivalent temps plein						
	<i>kgéqCO2 / ETP</i>					348	-

Répartition par type d'énergie 2014



Répartition entre émissions directes et indirectes



INDICATEURS EAU ET DECHETS

CORPORATE - CONSOMMATIONS D'EAU ET DECHETS GENERES POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

Consommations totales d'eau : EN 8

Total des déchets générés : EN 23

Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2

Définition : Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m² et sur la base de 539 ETP pour 2014

<i>EAU</i>	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014
Consommations d'eau <i>m³</i>	6 263	5 880	5 750	6 748	6 924	+10,6%

RATIOS :

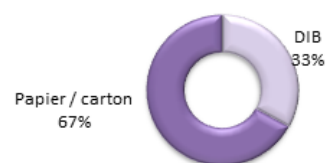
Consommations d'eau par m ² <i>L / m²</i>	719	-
Consommations d'eau par collaborateur <i>L / ETP</i>	12 846	-

<i>DECHETS</i>	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014
Déchets générés <i>t</i>	535	594	547	648	660	+23,4%

RATIOS :

Déchets générés par m ² <i>kg / m²</i>	69	-
Déchets générés par équivalent temps plein <i>kg / ETP</i>	1 224	-

Répartition par type de déchets



1.7.2 INDICATEURS SOCIAUX

INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/14.

REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

2014-12

RECRECUTER ET MANAGER				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 1	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 286	1 298	+ 0,9%	960
		Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 221	1 232	+ 0,9%	908
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDD	nb	65	66	+ 1,5%	52
		Part des collaborateurs femmes	%	55,7%	54,8%	- 1,6%	53,0%
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs hommes	%	44,3%	45,2%	+ 2,0%	47,0%
		Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	20,8%	18,5%	- 10,9%	21,1%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	64,8%	66,6%	+ 2,8%	64,5%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	14,5%	14,9%	+ 3,3%	14,4%
		Part des collaborateurs en France	%	97,2%	97,2%	+ 0,0%	99,9%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en Italie	%	2,3%	2,2%	- 4,3%	0,0%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,5%	+ 15,6%	0,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	- 0,9%	0,1%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	63,5%	64,9%	+ 2,4%	64,2%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	36,5%	35,1%	- 4,1%	35,8%
Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	188	174	- 7,4%	131	
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	122	103	- 15,6%	86	
	Part des recrutements cadres	%	51,0%	50,9%	- 0,1%	50,2%	
	Part des recrutements non-cadres	%	49,0%	49,1%	+ 0,1%	49,8%	
Départ	Nombre de licenciements	nb	17	29	+ 70,6%	28	
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	20,2%	20,5%	+ 1,8%	23,7%	
	Taux de départ cadres	%	12,8%	15,5%	+ 21,1%	18,3%	
	Taux de départ non-cadres	%	32,8%	29,8%	- 9,1%	33,2%	
Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,1%	7,5%	+ 6,5%	4,8%	
	Fin de CDD	%	43,5%	35,0%	- 19,7%	35,8%	
	Fin contrat divers	%	0,4%	0,8%	+ 91,7%	0,4%	
	Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,0%	0,8%	NA	0,4%	
	Démissions	%	27,5%	27,4%	- 0,0%	27,1%	
	Licenciements	%	6,7%	10,9%	+ 63,5%	12,2%	
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	1,6%	2,3%	+ 43,8%	2,6%	
	Rupture commun accord CDD	%	1,2%	1,1%	- 4,1%	1,3%	
Rupture conventionnelle	%	12,2%	14,3%	+ 17,5%	15,3%		
LA 1 Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 245,97	1 281,65	+ 2,9%	958,63	
	Age moyen	années	38,12	38,58	+ 1,2%	37,8	
	Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	6,22	6,51	+ 4,6%	6,2	
	Part des salariés à temps complet	%	96,3%	97,1%	+ 0,8%	97,5%	
	Part des salariés en CDI à temps complet	%	95,1%	94,9%	- 0,2%	94,6%	
	Part des salariés en CDD à temps complet	%	4,9%	5,1%	+ 3,1%	5,4%	
	Part des salariés à temps partiel	%	3,7%	2,9%	- 21,6%	2,5%	
	Part des salariés en CDI à temps partiel	%	91,7%	94,7%	+ 3,3%	95,8%	
	Part des salariés en CDD à temps partiel	%	8,3%	5,3%	- 36,8%	4,2%	
	Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 982 297	1 959 077	- 1,2%	1 446 276	
	Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	24 597	34 931	+ 42,0%	27 225	
Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	3 370	3 866	+ 14,7%	3 866		

RESPECTER LA DIVERSITE				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 13	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	55,7%	54,8%	- 1,6%	53,0%
		Part des femmes parmi les cadres	%	44,0%	43,3%	- 1,6%	42,0%
		Part des femmes qui sont cadres	%	50,1%	51,3%	+ 2,4%	50,9%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	76,0%	76,0%	+ 0,1%	72,7%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	24,5%	28,3%	+ 15,5%	24,2%
		Part des départs qui concernent des femmes	%	56,1%	57,5%	+ 2,6%	55,0%
	Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	4	3	- 25,0%	1
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	53	72	+ 35,8%	63	
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	69	92	+ 33,3%	80	

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	46	50	+ 8,7%	42
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,7%	99,5%	- 0,2%	99,3%

REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	51 755	52 364	+ 1,2%	48 553
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	28 432	29 540	+ 3,9%	27 937
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	67 711	67 081	- 0,9%	63 384
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	13,7%	12,1%	- 11,2%	12,1%

*hors Directoire Cogedim pour 2012

DEVELOPPER LES COMPETENCES				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 473	1 267	- 14,0%	894
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,31	1,44	- 37,8%	1,27
		Taux d'investissement en formation	%	1,8%	1,5%	- 16,3%	1,5%
LA 10	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	16,8	12,5	- 25,4%	12,3
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,3	13,4	- 26,5%	12,9
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	13,8	11,0	- 20,4%	11,4
LA 10	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers"	%	48,3%	46,7%	- 3,4%	47,2%
		Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	8,8%	5,5%	- 38,1%	4,9%
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	31,1%	31,2%	+ 0,3%	33,8%
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	4,9%	10,6%	+ 114,2%	7,9%
		Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"	%	6,9%	6,2%	- 10,2%	6,2%
LA 10	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	58	99	90	- 9,1%	67
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	7,8%	7,0%	- 11,2%	6,9%
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	62	83	+ 33,9%	56
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	4,9%	6,4%	+ 30,8%	5,8%

* Dont formations internes

SANTE ET SECURITE DES SALARIES

ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES				Altarea Cogedim		Altareit	
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 1	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,4%	6,1%	- 5,3%	6,0%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,3%	4,5%	+ 4,1%	4,4%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	10,0%	9,0%	- 9,9%	8,7%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité /autres causes	%	3,3%	3,4%	+ 2,8%	4,1%
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	1,5%	0,0%	- 99,4%	0,2%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	NA	0,0%
LA 9	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	19	17	- 10,5%	13
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	6,46	0,54	- 91,6%	0,73
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,14	0,01	- 92,1%	0,01
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0

1.8 TABLE DE CONCORDANCE TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

SOCIETAL

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	En matière d'emploi et de développement régional	5.3.4	154
	Sur les populations riveraines ou locales	5.3.4	154
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.3.4	154
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.3.6	158
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.3.5	156
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5.3.5	156
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.3.3	153
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.3.1	147
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	5.3.5	156

SOCIAL

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.4.1.1.1	159
	Les embauches et les licenciements	5.4.1.1.2	161
	Les rémunérations et leur évolution	5.4.2.1.3	167
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.4.1.1.3	162
	L'absentéisme	5.4.3.1	167

<i>THEME</i>	<i>THEMATIQUE</i>	<i>CHAPITRE</i>	<i>PAGE</i>
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.4.1.1.5	164
	Les bilans des accords collectifs	5.4.1.1.5	164
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1	167
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1	167
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.3.1	167
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.4.2.1	165
	Le nombre total d'heures de formation	5.4.2.1.1	165
Diversité et égalité des chances / égalité de traitement	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	5.4.1.1.4	162
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.4.1.1.4	162
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.4.1.1.4	162
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	5.4.1.1.5	164
	A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.1.1.5	164
	A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.4.1.1.5	164
	A l'abolition effective du travail des enfants	5.4.1.1.5	164

ENVIRONNEMENT

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales	5.1.2.1	134
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2.2	135
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2.1	134
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	5.3.5.2.2	157
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la société dans un litige cours	5.5.7.3	184
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.5.7.3	184
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.5.4	176
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.5.7.2	184
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.5.6	183
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.5.2	172
	Les recours aux énergies renouvelables	5.5.2	172
	L'utilisation des sols	5.5.3	176
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	5.5.5	177
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.5.5	177
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.5.3	176

1.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC¹ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altareit, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des référentiels de reporting environnemental, social et sociétal d'Altarea Cogedim et applicable à Altareit dans leurs versions datées de novembre 2014 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de reporting et référentiels » dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre octobre 2014 et mars 2015 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

¹ Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code, avec les limites précisées dans la note méthodologie présentée au chapitre 5.6 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec huit personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³:

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (promotion et e-commerce), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- pour les informations environnementales et sociétales, les échantillons ainsi sélectionnés représentent 20 % du nombre de logements et la majorité des bureaux. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont accessibles à son siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

³ Indicateurs environnementaux, sociétaux ou sociaux : *part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale, le traitement et recyclage des déchets, niveaux de performance énergétique; emplois directs, indirects et diffus, accessibilité des transports en communs taux de recommandation clients; effectif total, taux absentéisme, nombre total d'heures de formation.*

Informations qualitatives : *l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches d'évaluation ou de certification, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les mesures prises pour préserver la biodiversité ; l'impact territorial (retombées économiques), la politique d'achats responsables, la loyauté des pratiques, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, la politique en matière de formation.*

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Le chapitre n° 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la société.
- Comme précisé en préambule du rapport, certaines informations, notamment celles relatives à l'organisation et à la stratégie RSE ne sont présentées que sur le périmètre d'Altarea-Cogedim, comprenant, en plus des activités d'Altareit, les activités de foncière. Les effectifs du périmètre Altareit représentant 73 % des effectifs du groupe Altarea-Cogedim. Seules les données 2014 sont présentées sur le périmètre Altareit, les variations et analyses des indicateurs sociaux ne sont présentées que sur le périmètre Altarea-Cogedim.
- Certaines informations (informations sociales, satisfaction client, etc.) des activités d'e-commerce de la société Rue du Commerce, acquise en 2012 ont été consolidées.

Paris-La Défense, le 02 avril 2015

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé développement durable

Bruno Perrin
Associé