

---

5

**RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)  
ANNEE DE REFERENCE 2013**

---

## SOMMAIRE

5.1	CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE.....	148
5.2	TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES.....	156
5.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....	162
5.4	PERFORMANCE SOCIALE .....	177
5.5	PERFORMANCE SOCIÉTALE.....	186
5.6	METHODOLOGIES DE REPORTING.....	196
5.7	TABLEAUX D'INDICATEURS.....	200
5.8	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION.....	206

## **Preambule**

Les informations communiquées dans ce volet 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 le développement durable occupe-t-il au sein de la stratégie du Groupe ?**

La dynamique engagée depuis plus de 4 ans place les enjeux de développement durable au cœur des préoccupations d'Altarea Cogedim. Sur l'ensemble de notre production, notre démarche de progrès, Altageen, vient accompagner notre stratégie et notre principe historique de qualité en intégrant de fortes exigences sociétales et environnementales. Altageen contribue à pérenniser notre patrimoine et nos activités.

Plus largement, notre démarche RSE constitue un levier de transversalité, créateur de valeur pour le Groupe. Plus que jamais, aujourd'hui, la prise en compte des enjeux RSE fait partie des priorités d'Altarea Cogedim.

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

Notre Groupe a progressé sur la gestion des risques et des opportunités que représentent les enjeux de développement durable. Au titre de l'année 2013, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- La hiérarchisation des enjeux de développement durable dont la traduction concrète est l'élaboration de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim définissant nos priorités stratégiques pour la période 2014-2017,
- La signature de la Charte du Plan Bâtiment Durable 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, sur la réduction des consommations d'énergie du parc immobilier tertiaire. Pour Altarea Cogedim, cet engagement vient confirmer les objectifs environnementaux que nous nous sommes fixés sur notre patrimoine,
- Enfin, l'exhaustivité de notre reporting RSE, avec un taux de couverture proche de 100% pour chacune de nos activités ainsi que les bons résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières, qui viennent témoigner de la pertinence et de l'efficacité de notre action.

### **Quelles sont les priorités pour 2014 ?**

Si en 2013, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en structurant ses efforts autour de ses enjeux significatifs, l'année 2014 sera consacrée à l'intensification de la dynamique existante. Nous veillerons à la déclinaison opérationnelle des enjeux RSE prioritaires du Groupe qui se traduira par l'amélioration continue de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau ou la quantification et le développement des emplois indirects supportés par les activités du Groupe.

En parallèle, pour notre activité de promotion, nous continuerons d'intégrer une exigence de qualité généralisée à l'ensemble de nos projets et sur leur insertion dans l'environnement urbain. Pour notre activité de foncière, nos axes prioritaires seront le déploiement de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'actions ambitieux animera les collaborateurs d'Altarea Cogedim, pour faire progresser, à nouveau, l'intégration des enjeux de Développement Durable dans les métiers du Groupe.

---

## 5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE

---

### 5.1.1 LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

---

#### 5.1.1.1 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.

#### 5.1.1.2 Contexte réglementaire

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.

##### 5.1.1.2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise 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.

##### 5.1.1.2.2 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. Dans le prolongement des groupes de travail pilotés par Maurice GAUCHOT, Président de CBRE, ce décret devra notamment préciser la définition des niveaux de performance à atteindre en fonction de l'état initial du bâtiment, de sa typologie, de son intensité d'usage et du niveau de responsabilité de chacune des parties prenantes. 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 prévu au second semestre 2014.

### 5.1.1.2.3 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 Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités. Afin de démontrer la compatibilité du reporting du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle 2, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au chapitre 5.8.

### 5.1.1.3 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 ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun et sur la proximité des services ;
- 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 compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité de foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant), sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

### 5.1.1.4 Enjeux et perspectives 2014 - 2017

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2014 sa démarche continue de reporting, de maîtrise de son empreinte environnementale et son action sociale et sociétale.

Les impacts de la Réglementation Thermique 2012, du futur décret sur l'amélioration énergétique du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le reporting RSE des sociétés 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, le Groupe priorisera son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2014 -2017. 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.

---

## 5.1.2 GOUVERNANCE RSE

---

### 5.1.2.1 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.

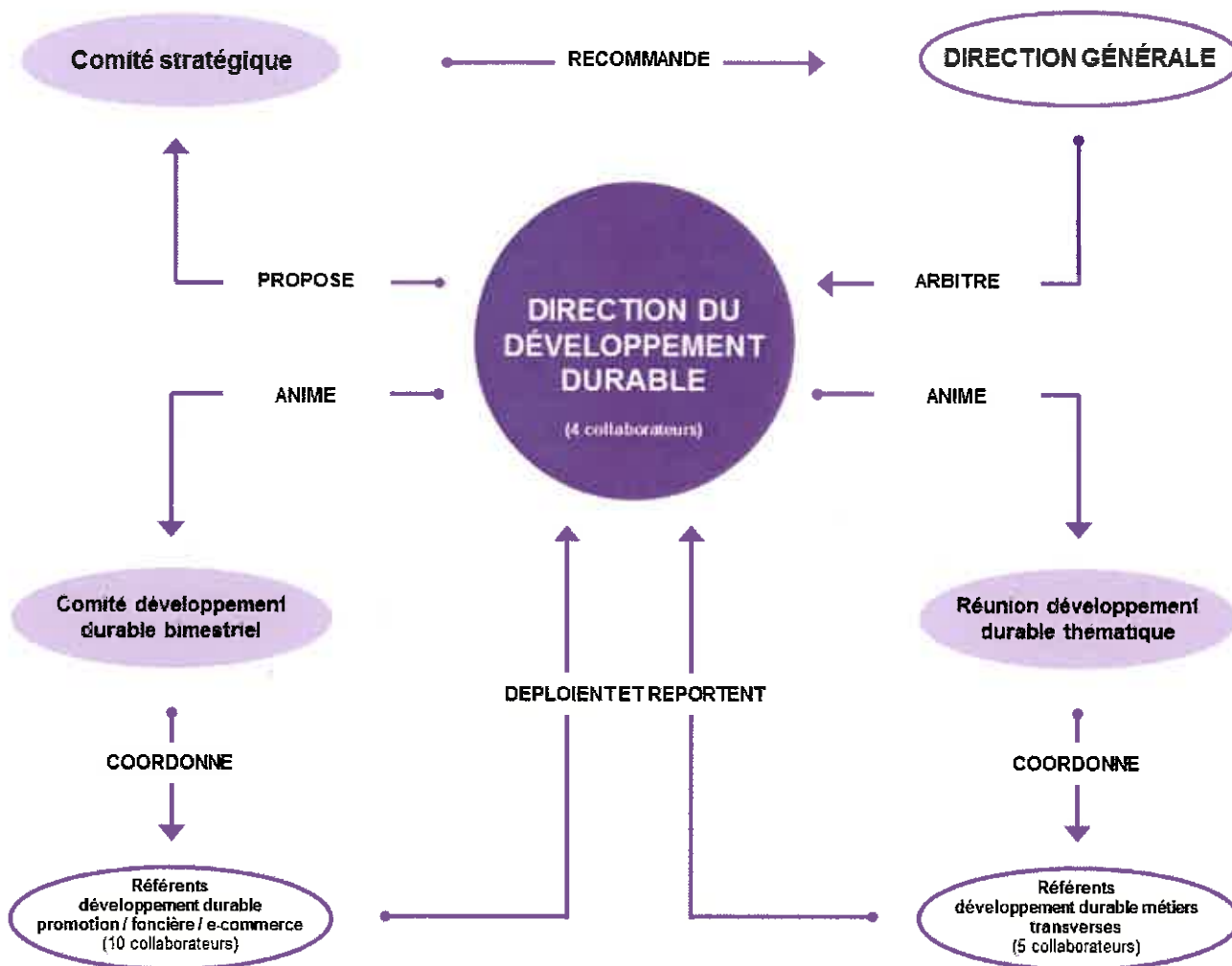
La Direction du Développement Durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- 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 la direction générale du Groupe 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 (promotion, foncière et e-commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées 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 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 Altageen, 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 développement durable.

### 5.1.2.2 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.

## Système de Management Général d'Altarea Cogedim



### 5.1.2.2.1 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.

### 5.1.2.2.2 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 (commerces, bureaux et hôtels).

### 5.1.2.2.3 Système de Management Qualitatif e-commerce

Pour l'activité e-commerce, la réparation de produits high-tech sous garantie bénéficie d'une certification ISO 9001 délivrée par l'AFAQ. Cette certification impose le respect de procédures écrites intégrant le suivi quotidien de différents indicateurs (comme les délais de réalisation) par plusieurs services (Qualité, SAV, Service Client, Service achats). Lorsqu'un indicateur est défaillant, des actions correctives sont mises en place. Une fois par an, un auditeur de l'AFNOR vérifie la bonne application des procédures et le suivi des indicateurs dans le but de maximiser la satisfaction client.

## 5.1.3 STRATÉGIE RSE

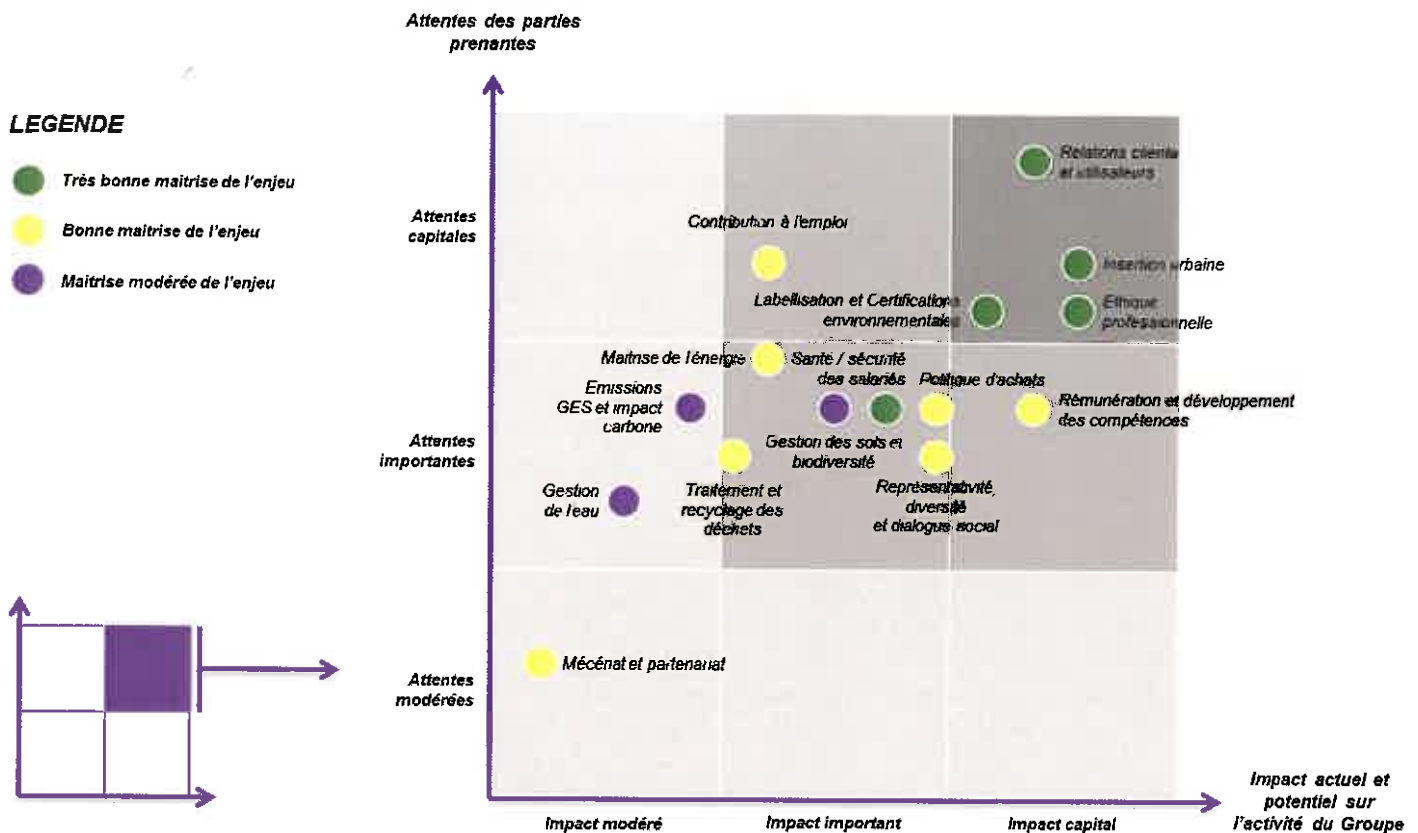
Le Groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (RueduCommerce), s'est engagé avec l'ensemble de la Direction Générale et du Comité Exécutif dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de trois 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, associations, fournisseurs...);
- le niveau de maîtrise de l'enjeu.

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.



### 5.1.3.1 Matrice de matérialité RSE



### 5.1.3.2 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, des attentes des parties prenantes et des niveaux de maîtrise 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 Comité Exécutif).

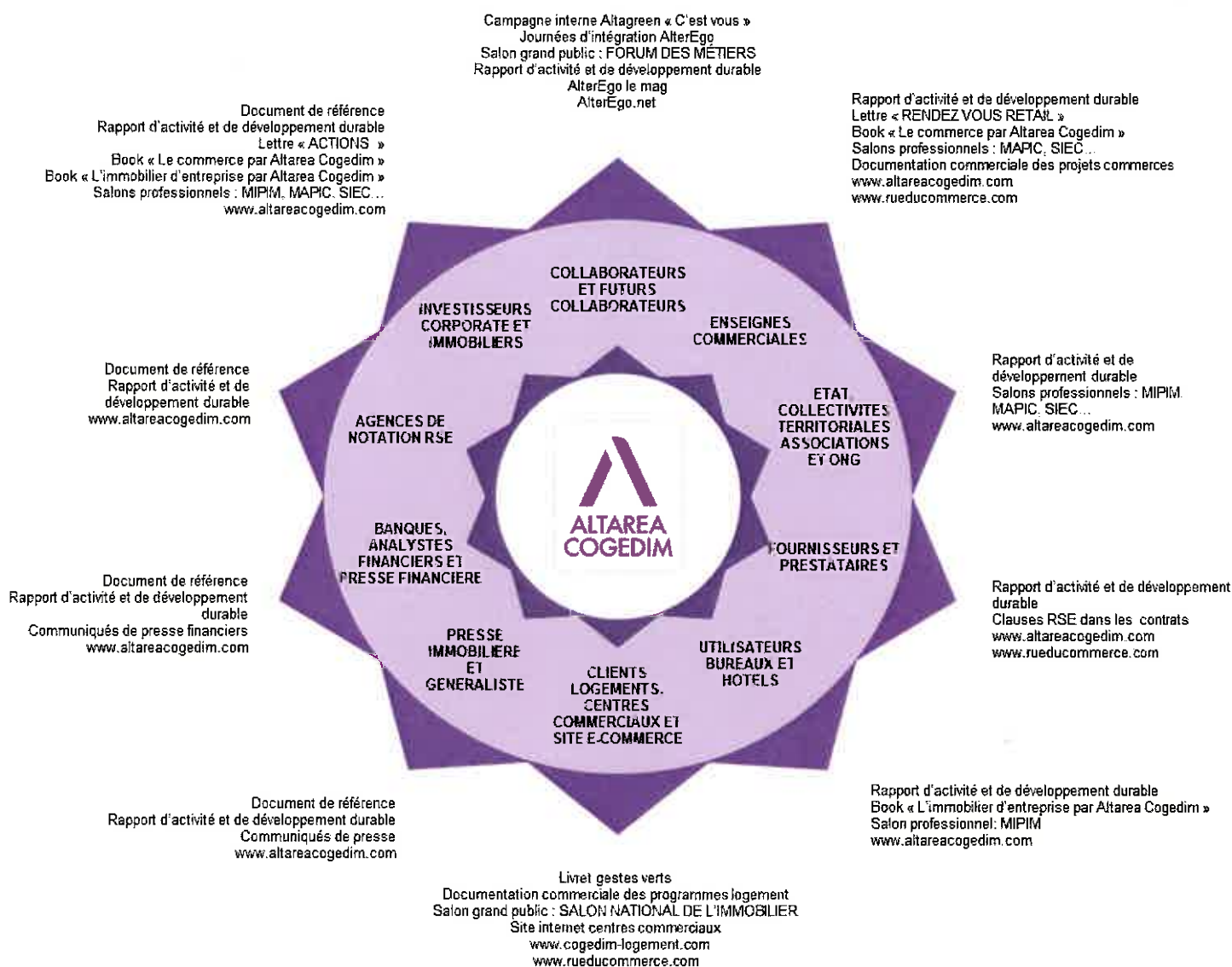
Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la Direction du Développement Durable et des référents développement durable a été présentée au Comité Exécutif. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les 6 membres du Comité Exécutif, pour arbitrage et validation.

### 5.1.3.3 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 actionnariat 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



### 5.1.3.4 Classements des agences de notation et distinctions RSE

#### 5.1.3.4.1 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. Après un renforcement des critères de notations, le Groupe se voit classé, en 2013, à la première place ex-aequo des promoteurs (50%) et à la troisième place des foncières (66%). Depuis 3 ans, le Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans chacun des deux classements NOVETHIC promotion et foncière.

#### 5.1.3.4.2 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2012, est de 52% sur la partie foncière (172<sup>ème</sup> sur 543), et de 77% sur la partie nouveaux développements, soit la 9<sup>ème</sup> place mondiale (1<sup>ère</sup> Française) sur 276 répondants.

#### 5.1.3.4.3 Carbon Disclosure Project (CDP)

Egalement de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2013 au CDP (Carbon Disclosure Project), le plus important classement international sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette première participation, le Groupe a obtenu la note de 90% en transparence et la note B en performance positionnant le Groupe à la 1<sup>ère</sup> place des foncières commerces Françaises.

#### 5.1.3.4.4 France Green Building Council (FRGBC)

En 2013, le groupe a été distingué dans le cadre de la première édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Eco Conception ».

### 5.1.3.5 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.

## 5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES

### 5.2.1 TABLEAU DE BORD

		Unité	2010	2011	Évolution 2011/2010	Vérification BY 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 GRES	
ENVIRONNEMENT	<b>Labels et certifications environnementales</b>								
	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale								
	Promotion	Bureaux et Hôtels	%	80%	97%	+21,5%	✓	100%	CRE 8
		Logements	%	41%	65%	+55,9%	✓	100%	
	<b>Maîtrise de l'énergie</b>								
	Part des surfaces ou du nombre de logements bénéficiant d'un niveau de performance énergétique HPE, THPE, BBC ou Plan Climat								
	Promotion	Bureaux et Hôtels	%	77%	91%	+15,2%	✓	100%	CRE 8
		Logements	%	42%	89%	+111,5%	✓	100%	CRE 1
	<b>Biodiversité et Gestion des sols</b>								
	Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude écologique								
	Promotion	Bureaux & Hôtels	%	N/D	25%	NA		100%	EN 12
	Part d'opérations de logements dont la surface non bâtie est supérieure ou égale à l'emprise au sol du bâtiment								
		Logements	%	N/D	82%	NA		100%	EN 12
	<b>Traitement et recyclage des déchets</b>								
	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'une charte chantier propre								
	Promotion	Bureaux et Hôtels	%	N/D	97%	NA	✓	100%	EN 1
		Logements	%	N/D	64%	NA	✓	100%	EN 2
	Part des surfaces faisant l'objet d'un traitement Performant ou Très Performant sur la cible NF HQE® 6 : Gestion des déchets d'activités								
		Bureaux et Hôtels	%	N/D	97%	NA		85%	EN 1
		Logements	%	N/D	51%	NA		47%	EN 2
<b>Emissions de gaz à effet de serre et impact carbone</b>									
<b>Bilan Carbone® scopes 1,2,3</b>									
Groupes	Promotion, Foncière, E-commerce, Corporate	100tCO <sub>2</sub> e/collaborateur	555 (2012)	517	-6,8%		100%	EN 15	
<b>Bilan Carbone® scopes 1,2,3 par m<sup>2</sup></b>									
Promotion	Bureaux et Hôtels	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	505 (2012)	565	+7%		100%	CRE 4	
	Logements	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	629 (2012)	629	+0%		100%		
<b>Maîtrise de l'eau</b>									
Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'un traitement Performant ou Très Performant sur la cible NF HQE® 5 : Eco Gestion de l'eau									
Promotion	Bureaux et Hôtels	%	N/D	52%	NA		85%	CRE 2	
	Logements	%	N/D	78%	NA		47%		

Objectifs	Echéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	Niveau de matérialité
Certifier 100% des nouveaux projets bureaux NF Bâtiment certifié - Démarche HQE® niveau "Très Bon" et BREEAM® niveau "Very Good" à minima*	continue	😊	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets bureaux et hôtels. Valeur stable par rapport à 2012.	Capital
Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment certifié - Démarche HQE®	continue	😊	Bon niveau de certification sur les nouveaux projets logement. La contribution de la filiale Ile de France représente 63% du nombre total de logement bénéficiant d'une certification environnementale.	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	😊		
Developper l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 +10%) à minima	2014	😊	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre	Important
Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE 2012, TriPE 2012 et Effinergie+	2014	😊	Bonne anticipation et adaptation à la RT 2012, en attente des labels HPE 2012 et TriPE 2012 réglementaires	Important
Generaliser les études d'écologie en amont des nouveaux projets	Continue	😞	Bon niveau d'application pour les opérations en cours de certification BREEAM. Démarche plus difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une certification NF HQE® seule	Important
Developper des espaces verts significatifs dans les nouveaux projets	Continue	😊	Bon niveau d'application	Important
Generaliser une charte chantier à faible nuisance pour 100% des nouveaux projets tertiaires	Continue	😊	Excellent niveau d'application.	Important
Generaliser une charte chantier à faible nuisance pour 100% des nouveaux projets de logements	Continue	😊	Nouvel objectif.	Important
Permettre aux futurs occupants et utilisateurs une gestion et un tri des déchets facilités pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	😊 😊	Très bon niveau d'application pour les opérations bénéficiant d'une certification environnementale	Important
Réaliser le Bilan Carbone® scope 1,2,3 de l'ensemble des activités du Groupe	Continue	😊	Photographie 2013 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...)	Moderé
Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scope 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	Continue	😊	Réalisation de Bilans Carbone® de projets bureaux et hôtels	Moderé
Réalisation de Bilans Carbone® (scope 1,2,3) correspondant aux 3 gammes des nouveaux projets de logement	2015	😊	Échéance renouvelée. Réalisation de Bilans Carbone® de projets logement	Moderé
Mise en place systématique d'équipements économiques en eau pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	😊 😊	Installation d'équipements économiques, difficultés liées à l'amélioration du débit de fuite sur la parcelle	Moderé

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
SOCIAL	Représentativité, diversité, dialogue social																					
	Collaborateurs																					
	Groupe	Effectif total	Nombre	767	1 256	+ 67,7%	✓	100%	SD 10													
		Egalité Homme / Femme																				
		Nombre de femmes dans les instances dirigeantes	Nombre	10	24	+ 140%	✓	100%	LA 11													
	Handicap																					
	Nombre de salariés déclarés en situation de handicap	Nombre	2	4	+ 300%	✓	100%	LA 12														
	Rémunération et développement des compétences																					
	Groupe	Formations																				
		Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen	heures/collaborateur	7	8,5	+ 21,4%	✓	100%	LA 8													
Santé et sécurité des salariés																						
Groupe	Absentéisme																					
	Taux d'absentéisme global	%	5,5% (2012)	6,4%	- 2,0%	✓	100%	LA 6														
SOCIÉTAL	Insertion urbaine																					
	Promoteurs	Part des surfaces ou du nombre de logements situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport																				
		Bureaux et hôtels	%	94%	100%	+ 6,4%	✓	100%	EN 30													
		Logements	%	92%	99%	+ 7,6%	✓	100%	EN 30													
	Ethique professionnelle																					
	Formations et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption																					
	Groupe	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque																				
		Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe																				
	E-commerce																					
	Indicateur qualitatif																					
NA																						
SD 4																						
Politique d'achat																						
Intégration de clauses sociales et environnementales dans les contrats avec les fournisseurs et prestataires																						
Groupe	Promotion																					
	E-commerce																					
Indicateur qualitatif																						
NA																						
EN 82 EN 88 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11																						
Contribution à l'emploi																						
Groupe	Nombre d'emplois indirects supportés au cours de l'année																					
	Nombre d'emplois indirects	nombre	11 729	13 000	+ 10,8%	✓	100%	EC 8														
Marketing et partenariats																						
Groupe	Montants alloués																					
	Montants alloués cumulés	euros	940 000	2 140 000	+ 126%	✓	100%	SO 1														

Accompagner la croissance du Groupe	continue	😊	Organisation de deux journées Crescendo d'intégration pour accueillir les nouveaux collaborateurs	Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	continue	😊	Sur l'ensemble des salariés promus en 2013, 51% sont des femmes	Important
Double le nombre de travailleurs handicapés	2017	😊	Signature de la charte de diversité, mise en œuvre d'un diagnostic conseil approfondi fin 2015	Important
Augmenter la part de formation "en ligne"	continue	😊	Mise en place d'une plateforme bureautique en e-learning accessible à tous les collaborateurs	Capital
Mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2015	😊	Nouvel objectif	Important
Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500m d'un réseau de transports en commun (Bus, Tramway, Métro, RER, Train)	Continue	😊 😊	Excellente application dans la sélection des nouveaux fonciers	Capital
Délivrer des formations aux collaborateurs concernées par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, déclarations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	continue	😊	Travail en collaboration avec des cabinets spécialisés	Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	😞	Echec 2013 reportée à 2015	Capital
Intégrer des clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats pour 100% des nouveaux projets certifiés	continue	😊	Intégration dans les contrats types, en 2015, de clauses traitant de : travail décent, règles de sécurité des chantiers, santé et sécurité des ouvriers, certifications environnementales...	Important
Généraliser l'évaluation des entreprises et prestataires des opérations résidentielles		😊	Pour les projets Logements, création d'une grille d'évaluation des entreprises selon 7 critères validés par CERQUAL en 2010, et depuis 2015 pour les autres prestataires (architectes, BET, AMO, ...)	
Renforcer les clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats		😊	Intégration de clauses traitant de : conformité respect des droits de l'homme en du travail, santé et sécurité des consommateurs...	Important
Calculer annuellement le volume d'impôts indirects supportés à 100% par les activités du Groupe	Continue	😊	Premier calcul en 2013	Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	Continue	😊	Renouvellement pour 5 ans du partenariat avec Habitat et Humanisme	Moderé

## 5.2.2 PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux 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 aux parties prenantes une lecture facilitée. Pour plus de transparence, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

### 5.2.2.1 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
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition Interne (chapitre « Méthodologies de reporting chapitre 5.6)			GRI CRESS Recommandations EPRA Guide de reporting RSE CNCC	GRI CRESS
PÉRIODE	1 <sup>er</sup> septembre année N-1 31 août année N	1 <sup>er</sup> janvier année N - 31 décembre année N			1 <sup>er</sup> janvier année N 31 décembre année N	1 <sup>er</sup> janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIÈGE SOCIAL 8 248 m <sup>2</sup> utile	LOGEMENT 234 opérations 18 704 logements	BUREAUX & HOTELS 22 opérations 364 997 m <sup>2</sup> HON ou SDP	COMMERCE 5 opérations 196 691 m <sup>2</sup> HON ou SDP	COMMERCE 646 107 m <sup>2</sup> GLA	GRUPE (Promotion, Foncière, E- commerce) 1 286 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	87,1% (en surface) 90,1% (en valeur)	100 %

#### 5.2.2.1.1 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 son référentiel interne 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 4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

#### 5.2.2.1.2 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 environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1<sup>er</sup> septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.



## 5.2.2.2 Description des périmètres de reporting environnementaux

### 5.2.2.2.1 Description du 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.

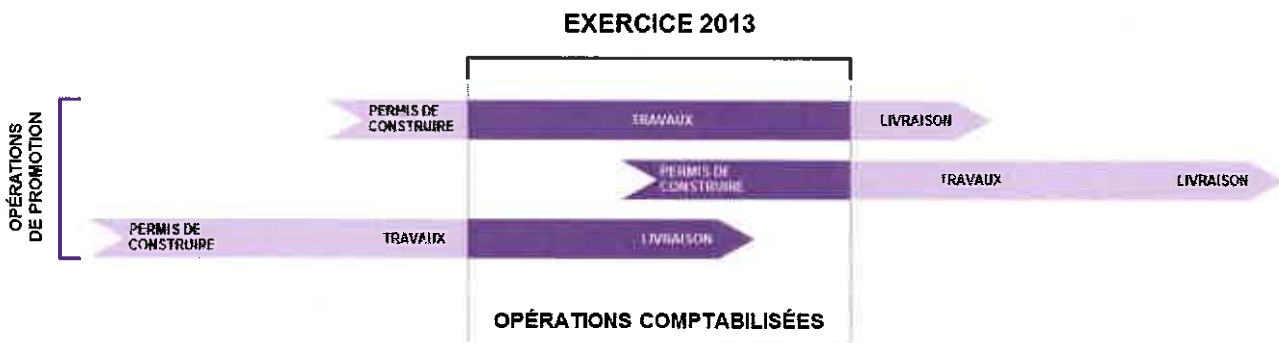
### 5.2.2.2.2 Description du périmètre de reporting pour l'activité promotion (nouveaux développements)

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

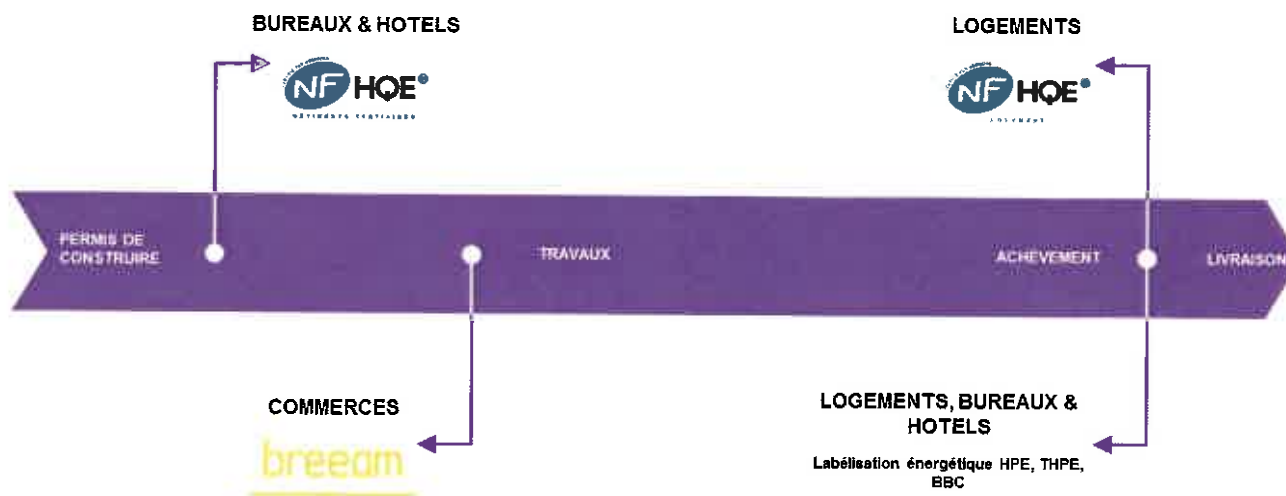
### Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



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



### 5.2.2.3 Description du 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.

## 5.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

### 5.3.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant leur typologie, pour l'ensemble de ses projets.

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

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

#### 5.3.1.1 Labellisations et certifications environnementales activité promotion

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

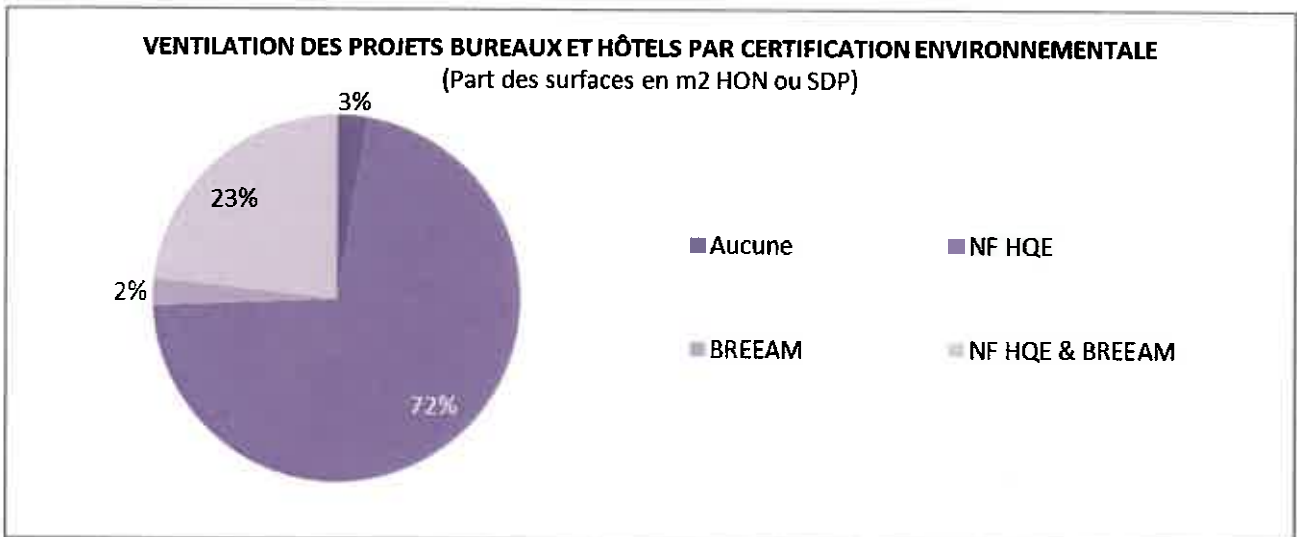
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Très Bon » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- La certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie des logements 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...

En 2014, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements et d'hôtels et confirmera ses ambitions de généralisation des niveaux BREEAM® « Very Good » et NF HQE® « Très Bon » pour les nouveaux développements de bureaux.

### 5.3.1.1.1 Certifications environnementales des projets Bureaux et Hôtels

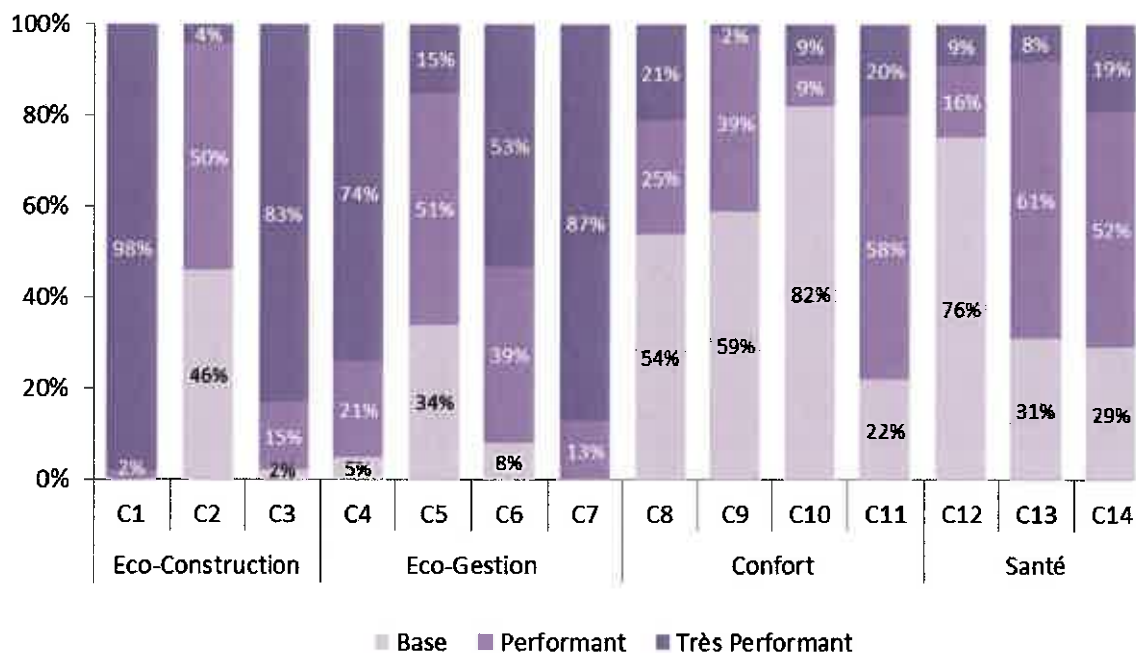
En 2013, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 355 068 m<sup>2</sup>, soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+11,1% par rapport à 2012) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux.



Conformément aux objectifs 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 m<sup>2</sup>, « Très Bon » : 63% soit 206 418 m<sup>2</sup>, « Excellent » : 32% soit 105 125 m<sup>2</sup>)
- 72% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 28% soit 26 602 m<sup>2</sup>, « Very Good » : 21% soit 19 694 m<sup>2</sup>, « Excellent » : 51% soit 47 223 m<sup>2</sup>)

### 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 346 452 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.

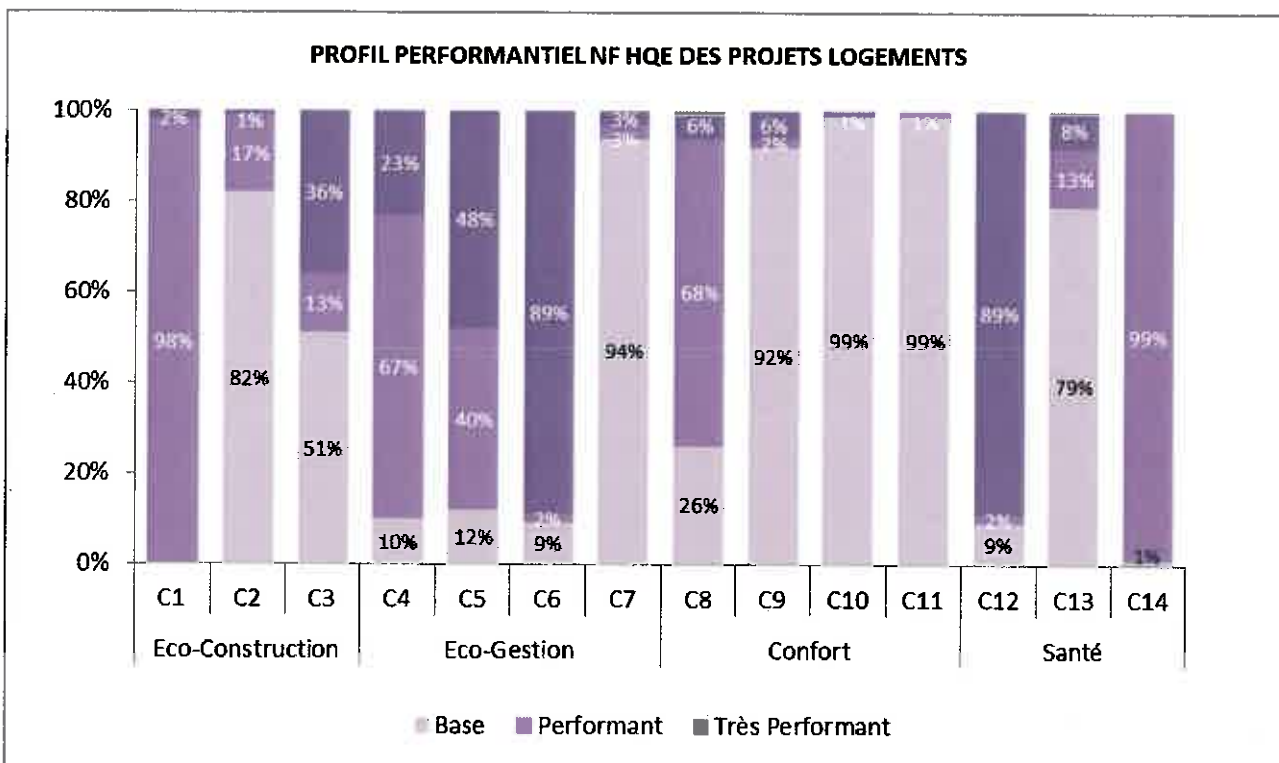
#### 5.3.1.1.2 Certifications environnementales des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 12 651 logements, soit 68% (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat stable par rapport à 2012 vient témoigner d'un excellent niveau de certification pour les opérations franciliennes conformément à l'objectif et à un niveau de certification environnementale plus mesuré en régions. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement® en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.

#### VENTILATION DES PROJETS LOGEMENTS PAR CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE (Part du nombre de logement)



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 8 799 logements) démontre l'intérêt d'Altarea Cogedim pour les cibles « 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 décideurs et aux investisseurs.

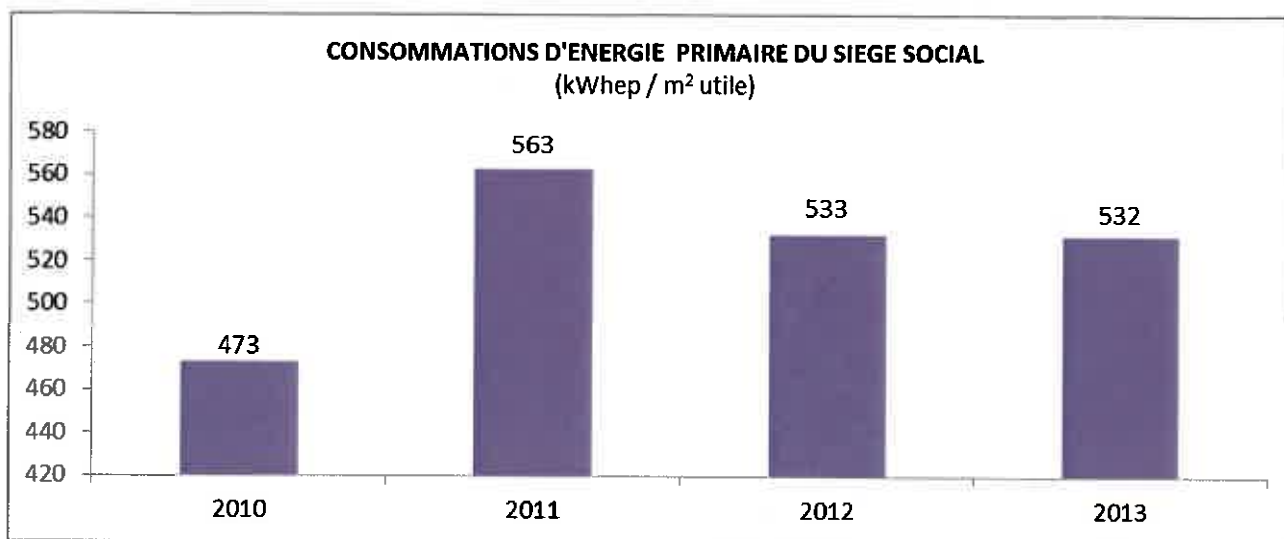
Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altarea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la Cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau Performant, devront néanmoins être confortées dans les années futures.

D'autre part, 65% des 5094 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.

## 5.3.2 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

### 5.3.2.1 Maitrise de l'énergie activité corporate

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



On observe sur la période 2010-2013 une augmentation de 12,5% des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années. Les consommations d'énergie primaire du siège social sont quasiment équivalentes en valeur absolue aux consommations de 2012.

Par ailleurs, le siège social d'Altarea Cogedim a fait l'objet de nouveaux aménagements en son sous-sol. Les nouveaux équipements techniques installés (luminaires asservis à des détecteurs de présence, ventilo-convecteurs à débit variable, ...), ainsi que la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs, devraient permettre de contribuer à la réduction des consommations énergétiques du Groupe.

### 5.3.2.2 Maîtrise de l'énergie activité promotion

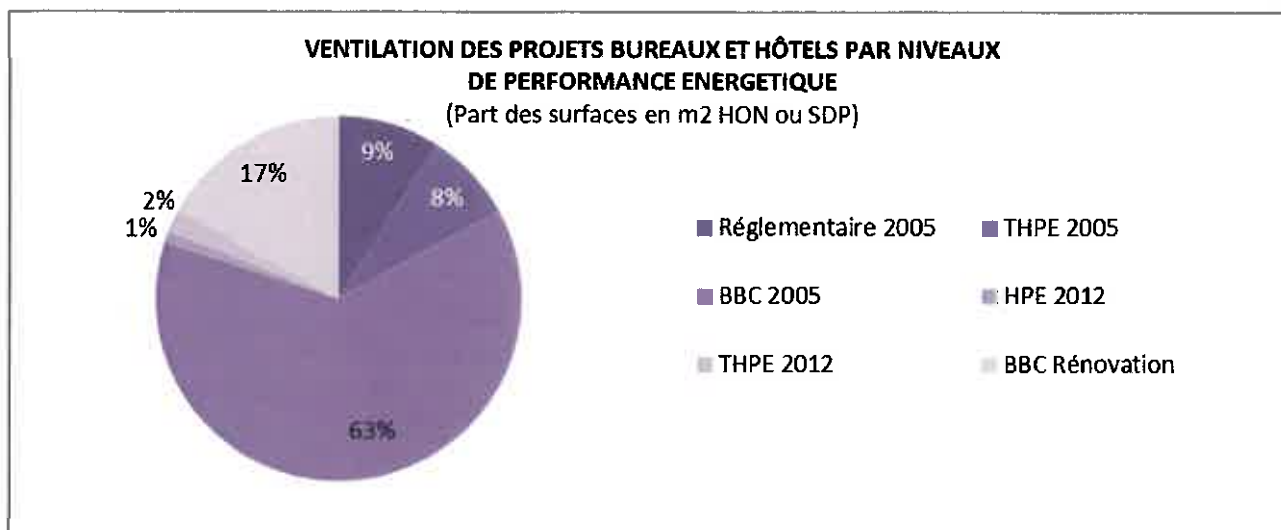
Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC<sup>®</sup> RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, dans l'attente de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (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 totalité des opérations commerciales, et la quasi-totalité des projets Bureaux et Hôtels. Pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels, et dans les prochains exercices pour les projets de logements : 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 bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique. L'ensemble des niveaux de performance énergétique est précisé dans la note méthodologique au chapitre 5.6.1.3.2.

### 5.3.2.2.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux et Hôtels

En 2013, 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 333 803 m<sup>2</sup>, soit 91% (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en hausse de 2 points par rapport à 2012 alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altea Cogedim.



Conformément aux objectifs 2013 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 2013 soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau HPE 2012 ou supérieur.

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 sera mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de bureaux à partir de 2014. Cette série de contrôles, permettra de garantir le bon niveau de fonctionnement des équipements et d'éviter les surconsommations énergétiques liées à une mauvaise mise en service ou à un mauvais équilibrage.

### 5.3.2.2.2 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98% de sa production, Altea 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.

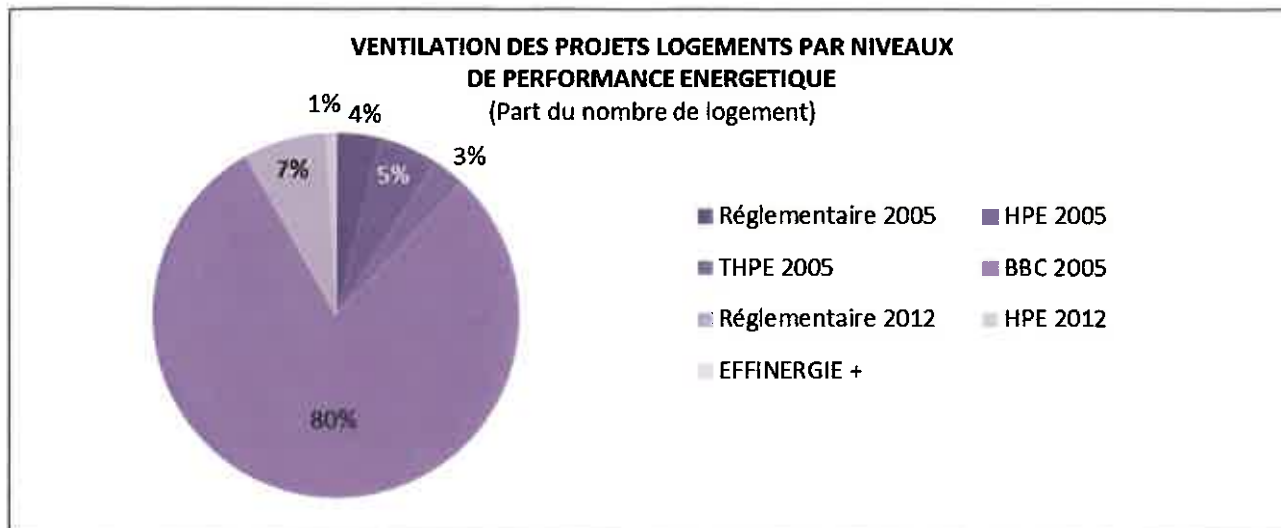
Le traitement au niveau « Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 NF HQE<sup>®</sup>), validé pour 100% des projets tertiaires (commerces, bureaux et hôtels) certifiés NF HQE<sup>®</sup>, soit 95% de la production du Groupe, garantit ainsi le comptage énergétique a minima des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur.

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.

### 5.3.2.2.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logements bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 16 613 logements, soit 89% (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur, en hausse de 3 points par rapport à l'année 2012, prouve à nouveau les capacités d'Altarea Cogedim à anticiper les nouvelles exigences réglementaires sur différentes typologies d'actifs.



### 5.3.3 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITE

#### 5.3.3.1 Gestion des sols et biodiversité activité promotion

##### 5.3.3.1.1 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 plus de 100 000 m<sup>2</sup>, soit 29% des opérations d'immobilier d'entreprise en cours. 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. 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. C'est pourquoi 82% des opérations bénéficient d'un espace non construit au moins égal à l'emprise du bâtiment. Ces espaces verts sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

##### 5.3.3.1.2 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.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM<sup>®</sup> : 100% (en surface) des opérations tertiaires certifiées BREEAM<sup>®</sup> ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 262 487m<sup>2</sup>.

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.



Par ailleurs, le Groupe lancera en 2014 des opérations de logements pilotes intégrant un volet biodiversité comprenant espaces verts et installations de ruches. Cette démarche permettra de sensibiliser les occupants des logements ainsi que les collaborateurs du Groupe aux enjeux de respect de la biodiversité.

## 5.3.4 TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DECHETS

### 5.3.4.1 Traitement et recyclage des déchets activité corporate

En 2013, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 648 tonnes. Cette valeur, en hausse de 21,1% 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 3 derniers exercices.

### 5.3.4.2 Traitement et recyclage des déchets activité promotion

#### 5.3.4.2.1 Déchets de chantier

Pour son activité de promotion, Altarea Cogedim s'appuie sur les certifications environnementales dans sa recherche d'amélioration du traitement des déchets.

Le Groupe impose ainsi 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 mètres carrés) de sa production tertiaire.

Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations de logement. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, cette charte impose 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.

Afin d'optimiser sa gestion des déchets de chantier, le Groupe pourra, à moyen terme, imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour l'activité de promotion.

D'autre part, les réhabilitations représentent une part importante des projets tertiaires. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

#### 5.3.4.2.2 Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE<sup>®</sup>, BREEAM<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible HQE<sup>®</sup> 6 – Gestion des déchets :

- Commerces : 100% (188 216 m<sup>2</sup>) des opérations certifiées NF HQE<sup>®</sup>, soit 96% (en m<sup>2</sup>) de la production totale du Groupe ;
- Bureaux et Hôtels : 87% (303 167 m<sup>2</sup>) des opérations certifiées NF HQE<sup>®</sup>, soit 83% (en m<sup>2</sup>) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 81% (7 105 logements) des opérations certifiées NF HQE<sup>®</sup>, soit 38% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

---

## 5.3.5 EMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

---

### 5.3.5.1 Emissions de GES du Groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 656 300 tCO<sub>2</sub>e. 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<sup>®</sup>, 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.

#### 5.3.5.1.1 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 (RueduCommerce).

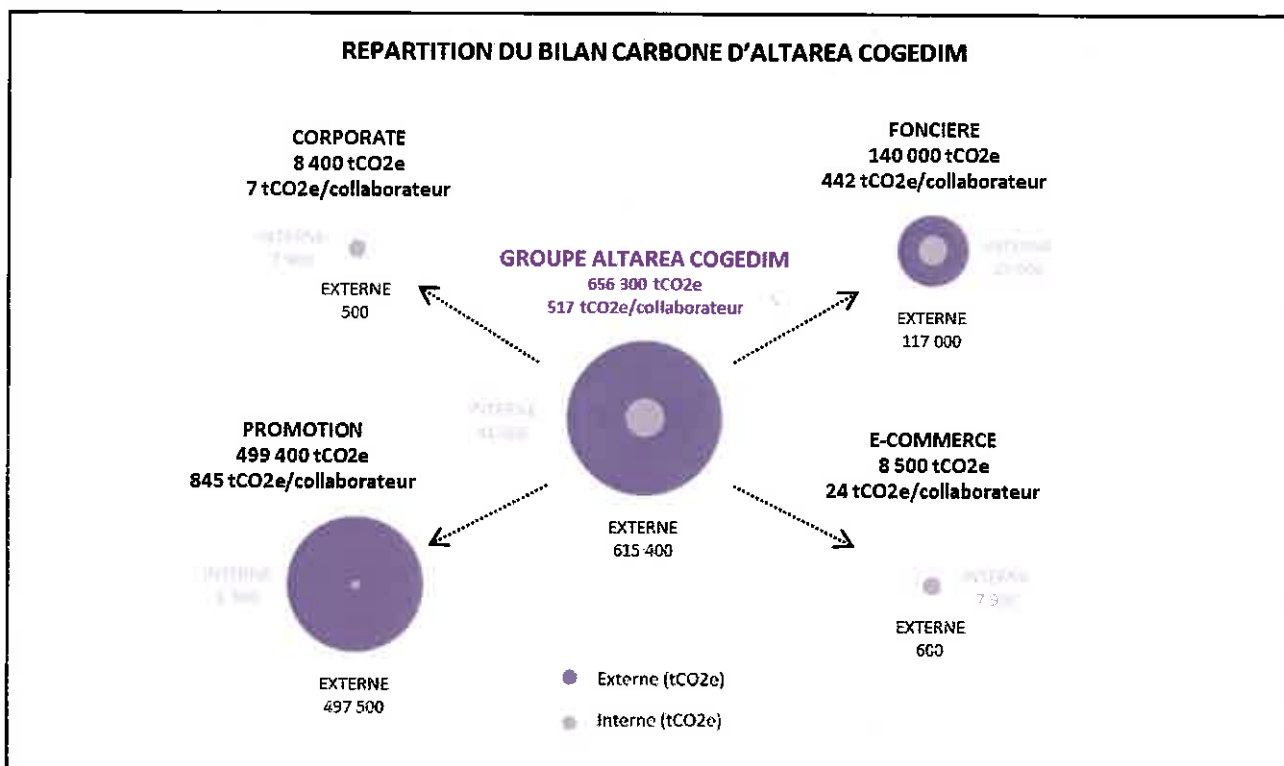
Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

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.

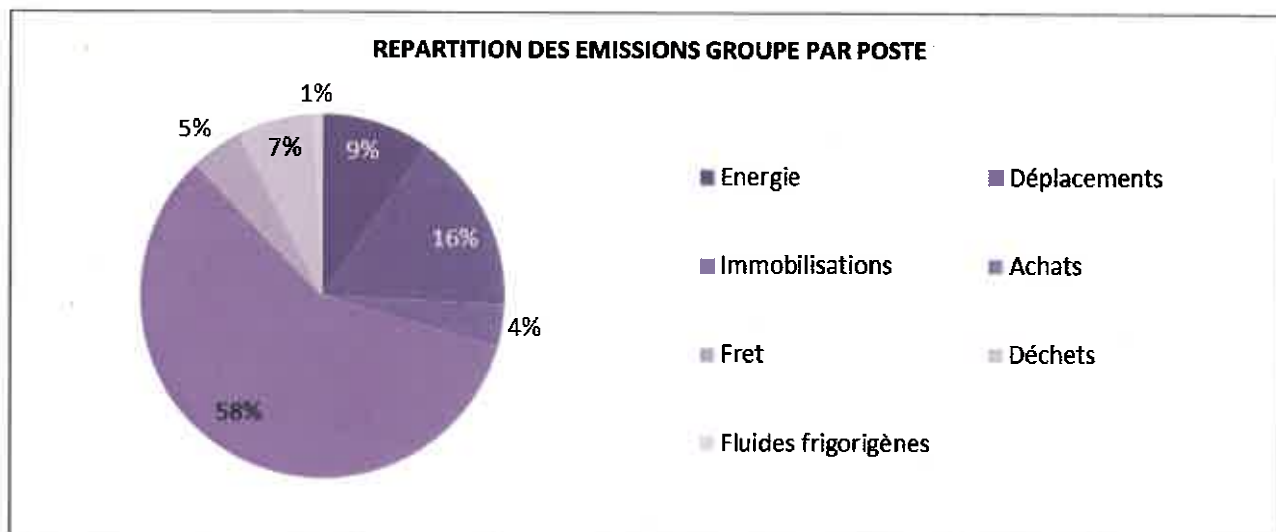
Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

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 5.7.1.2



L'activité de promotion constitue 76% 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 21 % des émissions globales dont 17 % 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.



#### 5.3.5.1.2 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 activités font l'objet d'un plan d'action 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 corporate, 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 2013, les émissions CO2 de la flotte se situaient à 127,6 g CO2e/km, soit une baisse de 6,1% par rapport à 2012. 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, 76 % des émissions sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.3.5.3.1) 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 déterminant. L'enjeu d'écomobilité, 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 (voir paragraphe 5.5.2).

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

#### 5.3.5.1.3 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.

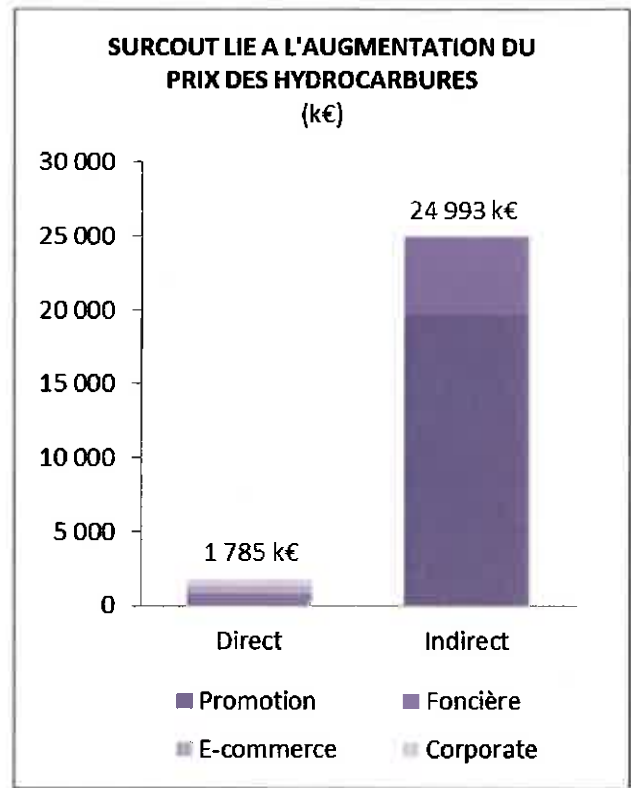
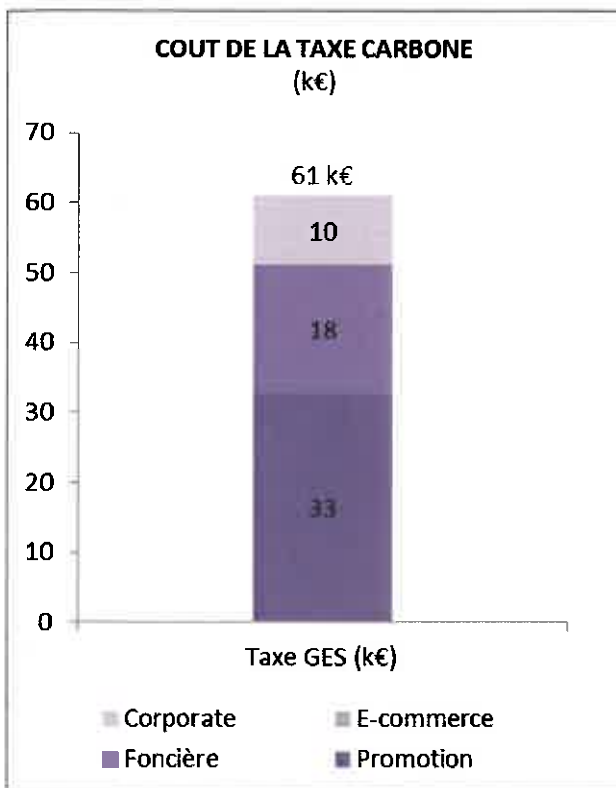
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

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 %).

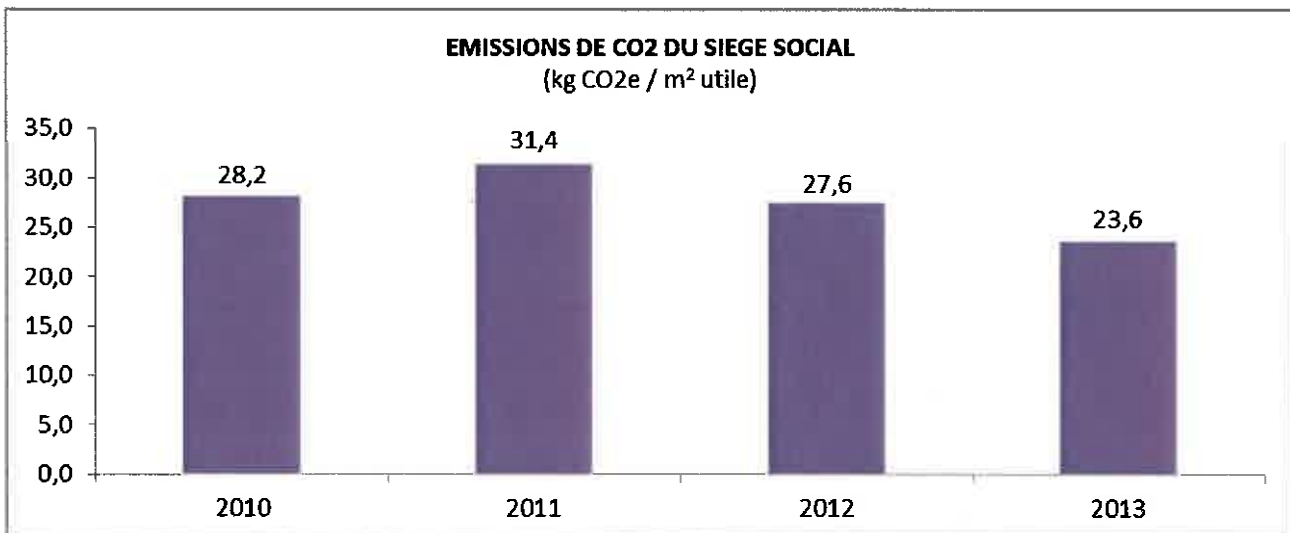
L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 dollars à 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 61 k€ par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 26,8 M€ par an. Ce surcoût est pour 7 % « direct », 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 5.3.5.1.1.

### 5.3.5.2 Emissions de GES activité corporate

Les émissions de CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> de chaque fournisseur d'énergie.



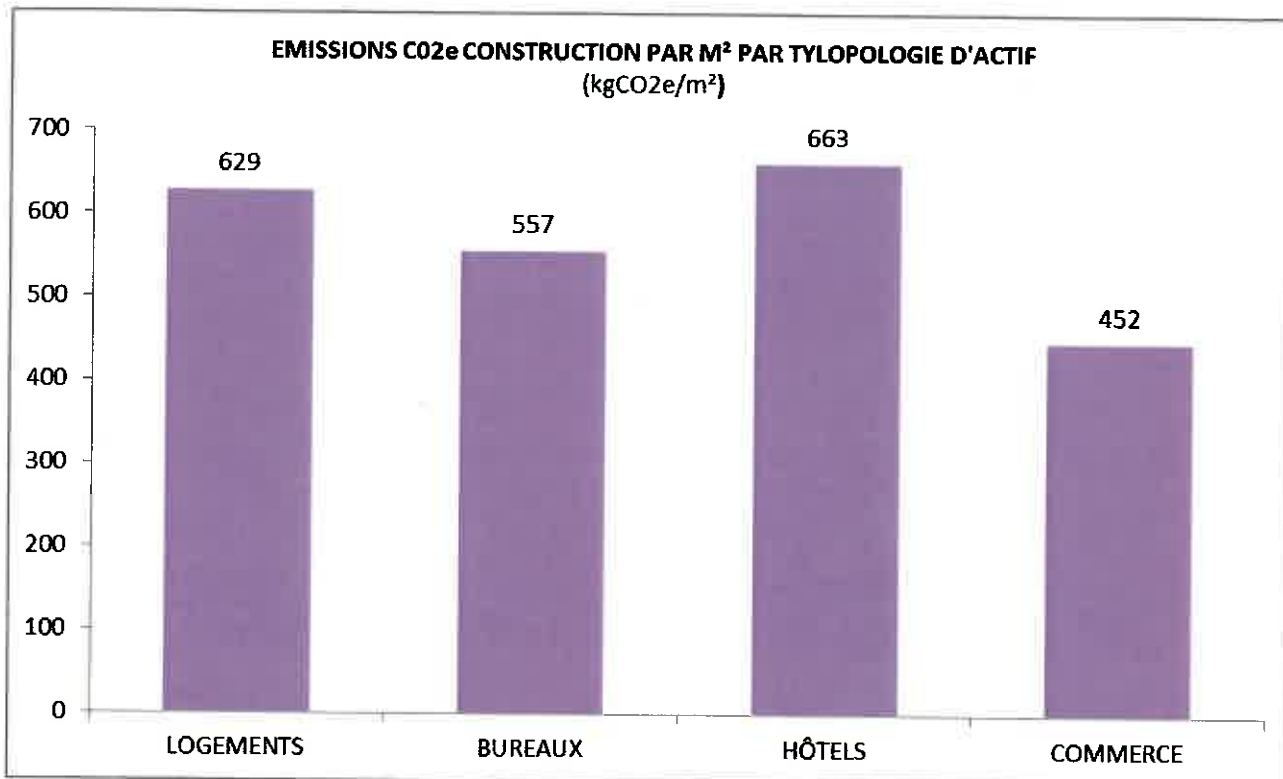
On observe sur la période 2010-2013 une baisse de 16% des émissions de CO<sub>2</sub> qui récompense la démarche interne initiée auprès des collaborateurs.

### 5.3.5.3 Emissions de GES activité promotion

#### 5.3.5.3.1 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 m<sup>2</sup>.

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® 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 76 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition.

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 et 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 le cycle de vie de l'immeuble. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

#### 5.3.5.3.2 Emissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO<sub>2</sub> 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.

A compter de 2014, le Groupe systématisera les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études auront 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.

---

## 5.3.6 GESTION DE L'EAU

---

### 5.3.6.1 Gestion de l'eau activité corporate

En 2013, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 748 m<sup>3</sup>. Cette valeur, en hausse de 7,7% 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 trois dernières années.

### 5.3.6.2 Gestion de l'eau activité promotion

Pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faibles nuisances. Pour les opérations de logements, une charte chantier Groupe sera mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouveaux projets. Cette charte impose notamment aux entreprises la réalisation d'un suivi des consommations durant toute la durée du chantier et la sensibilisation des ouvriers sur ces sujets.

Dans le cadre de 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.

Tous les nouveaux développements intègrent également des équipements sanitaires hydro-économiques. Par exemple, des urinoirs secs ont été installés en équipements pilotes dans le Family Village Costières Sud à Nîmes.

Le niveau d'engagement d'Altarea Cogedim sur ces thématiques peut être attesté par le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible NF HQE® 5 – Gestion de l'eau :

- Bureaux et Hôtels : 63% (217 489 m<sup>2</sup>) des opérations certifiées NF HQE®, soit 60% (en m<sup>2</sup>) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 78% (6 871 logements) des opérations certifiées HQE NF HQE®, soit 37% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 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.

Le traitement au niveau « Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 HQE®), validé pour 95% des projets bureaux et hôtels certifiés HQE®, soit 90% de la production du Groupe, garantit aux

occupants l'installation d'outils de pilotages nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide d'éventuelles fuites.

---

## 5.3.7 AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

---

### 5.3.7.1 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. Pour ce faire, le Groupe conçoit des bâtiments adaptables et modulables. 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 trois.

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 décrits au paragraphe 5.3.5.3.

### 5.3.7.2 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 les opérations tertiaires. Le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 3 NF HQE® - Chantier à faible impact environnemental permet d'attester de l'engagement du Groupe sur ces sujets :

- Bureaux et Hôtels : 93% (322 938 m<sup>2</sup>) des opérations certifiées NF HQE®, soit 88% (en m<sup>2</sup>) de la production totale du Groupe ;

Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations de logements. Cette charte impose 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.

### 5.3.7.3 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.



## 5.4 PERFORMANCE SOCIALE

### 5.4.1 REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIALE

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

Après une année 2012 marquée par l'intégration de l'ensemble du personnel de RueduCommerce, l'effectif du Groupe a continué à progresser en 2013, avec 1 221 collaboratrices et collaborateurs en CDI au 31 décembre, soit une augmentation de 5%. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2013, ce chiffre s'élève à 1 286 personnes, avec 56% de femmes et 44% d'hommes, une répartition équivalente à celle de 2012. La part des cadres dans l'entreprise, de l'ordre de 63%, est quant à elle en augmentation (60% en 2012).

Chaque année le Groupe confirme son engagement dans le développement de ses trois métiers en privilégiant les embauches en CDI, avec 188 recrutements réalisés en 2013. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe.

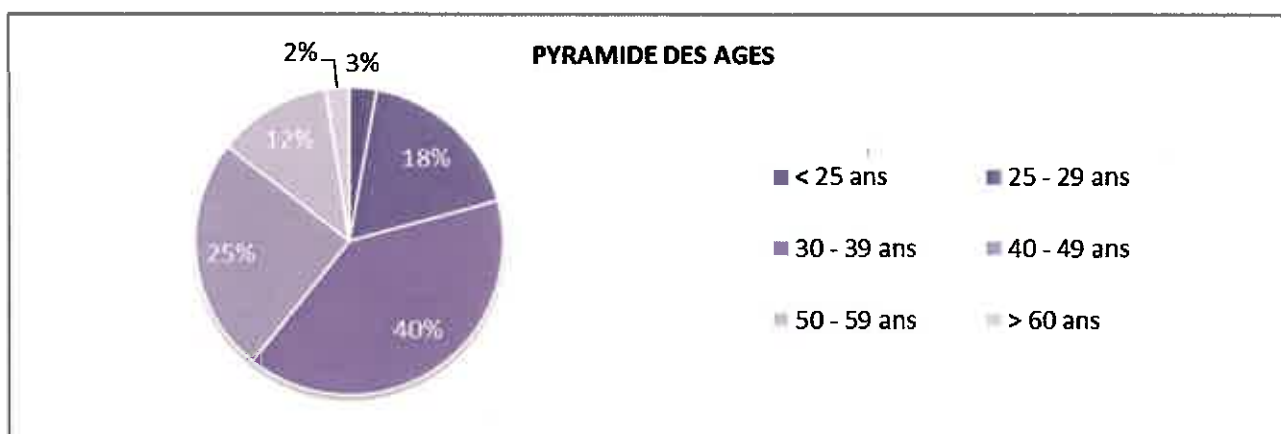
Quant aux CDD, sur les 186 contrats au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 32 d'entre eux (soit 17%) se sont conclus par une intégration dans le Groupe en CDI.

Comme l'année passée, l'âge moyen est de 38 ans; l'ancienneté moyenne a, quant à elle, augmenté, passant de 5,5 ans à un peu plus de 6 ans à fin décembre 2013.

97% des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

#### Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD) par sexe par âge et ancienneté

	CDI	CDD	Total Groupe	Age moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	548	22	570	37,5	5,6
Femmes	673	43	716	38,6	6,7
Total	1 221	65	1 286	38,1	6,2



## Répartition des effectifs par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	558	10	1	1	570
Femmes	692	19	5	0	716
Total	1 250	29	6	1	1 286

### 5.4.1.2 Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée active, avec un total de 310 embauches (CDI et CDD confondus), mais différenciée selon les besoins de chaque activité.

Pour le logement, des créations de postes ont été nécessaires pour poursuivre le développement dans un certain nombre de filiales régionales, et pour accompagner l'évolution de la stratégie de l'entreprise vers une production généraliste générant plus de volumes, nécessitant le renforcement des équipes notamment sur les postes de responsables développement.

Dans le commerce, les enjeux relatifs à l'ouverture de nouveaux centres commerciaux tels que le Quartz à Villeneuve la Garenne ont généré la constitution de nouvelles équipes. Il est à noter que dans le cadre de cessions totales ou partielles d'actifs, la foncière veille à conserver les mandats de gestion et par conséquent les personnels en place.

RueduCommerce a continué à recruter de manière importante pour accompagner le développement de la société. Ainsi, 80 personnes ont été embauchées en CDI, notamment pour accompagner la stratégie de développement du département informatique.

Dans les fonctions transverses, la Direction du développement durable a été renforcée.

Au total, le Groupe a embauché 188 personnes en CDI, pour pourvoir, à 46% des créations de postes, et à 54% des remplacements.

- 42% ont concerné le e-commerce,
- 37% le logement,
- 14% le commerce,
- 5% les fonctions transverses,
- 2% les bureaux.

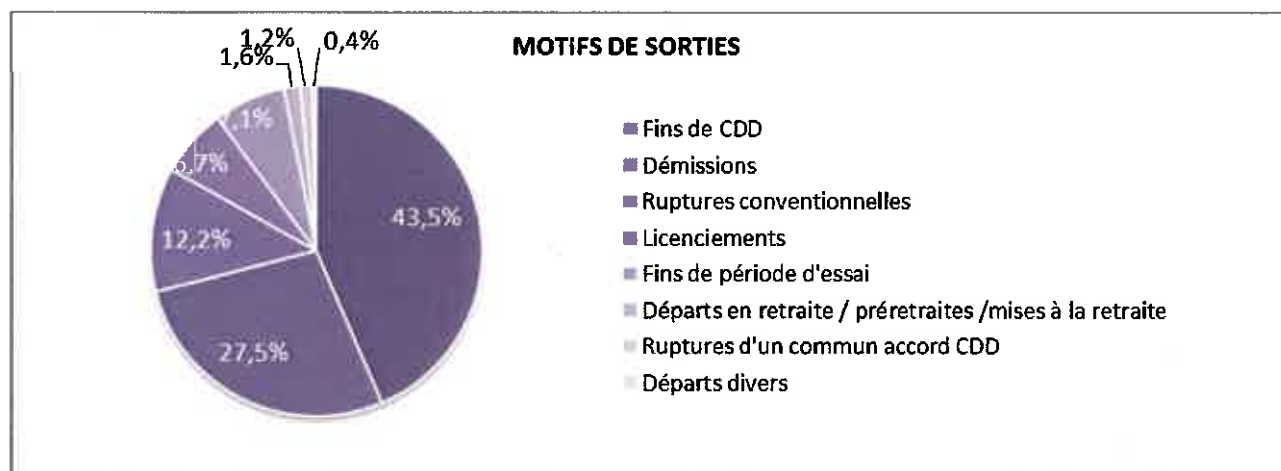
Les embauches en CDD concernent pour 52% d'entre elles RueduCommerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité. En effet, lors de la période de Noël ou des soldes, l'activité nécessite des ressources supplémentaires. Enfin, la population de RueduCommerce est jeune : ainsi, les salariés en congé maternité ou congé parental sont naturellement remplacés par des personnes en CDD. RueduCommerce encourage la pérennisation des emplois puisque sur les 80 personnes embauchées en CDI, 26 sont des passages de CDD à CDI, soit 33% des embauches en CDI.

### Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité

	E-commerce	Logement	Commerce	Bureaux	Fonctions transverses	Total
CDI	80	69	26	3	10	188
CDD	64	38	13	0	7	122
Total	144	107	39	3	17	310

Le taux de départ (hors RueduCommerce) enregistré à fin 2013 est de 14 % (nombre de départs/effectif moyen), soit une stabilité par rapport à 2012. En intégrant les départs de RueduCommerce, ce taux s'élève à 20%. 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 2012, les fins de CDD constituent donc le motif majoritaire de départ (43,5%), suivi des démissions (27,5%). 17 licenciements ont été enregistrés, soit 7% des départs. Enfin, sur la totalité des départs, seuls 13% des salariés démissionnaires avaient moins de 3 ans d'ancienneté.



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. 90 nouveaux embauchés ont apprécié cette année de pouvoir échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, et de visiter l'après-midi le programme de logement la Villa aux Fleurs à Nanterre représentatif de la gamme A et B, et le chantier du futur centre commercial Le Quartz à Villeneuve la Garenne.

La synergie est également à l'honneur dans le cadre des « Comités des Managers », qui permettent aux 100 managers du Groupe, deux à trois fois par an, d'échanger sur des thématiques organisationnelles et stratégiques, et de partager leurs expériences et savoir-faire. Ces mêmes managers sont également au fait de l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité et de l'ensemble des thématiques RH du Groupe à travers les « Rendez-vous RH » animés entre février et mars par la Direction des Ressources Humaines.

### 5.4.1.3 L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors RueduCommerce) : 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 RueduCommerce, 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.

3,73% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 54% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80% d'un temps plein, ils sont majoritaires comme en 2012. 27% des salariés à temps partiel sont sur un taux compris entre 50 et 80%, et 19% avec un taux d'activité inférieur à 50%.

Sur les 48 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 45 sont des femmes.

Les 1 286 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 246 ETP (Equivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires est de 1 982 297 heures.

Seule RueduCommerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (3 370 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 24 597 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,24%, un chiffre en baisse par rapport à 2012. Cela s'explique par la diminution significative, de l'ordre de 61%, du recours à l'intérim au sein de RueduCommerce, qui reste donc dans sa logique de pérennisation des emplois et utilise l'intérim majoritairement pour des surcroûts d'activité liés encore une fois à la saisonnalité de l'activité (essentiellement dans l'entrepôt de Saint Quentin Fallavier).

#### 5.4.1.4 Respecter 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.

La signature de la Charte de la diversité en 2013 formalise cet engagement et vise à approfondir la démarche du Groupe dans ce domaine. Conformément aux engagements formulés l'année dernière, l'ensemble du personnel RH impliqué dans ces thématiques a participé à une journée de « formation RH : non-discrimination et diversité » animée par un consultant expert de la diversité. Cette journée a permis d'alimenter la réflexion sur les enjeux du Groupe et pour le sujet du handicap, d'aboutir à un partenariat avec les Agefiph.

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 ».

Par ailleurs, Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

25 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

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.

Les femmes représentent comme en 2012, 56% de l'effectif total, et 44% des cadres de l'entreprise. La part des cadres parmi les femmes est en augmentation, de l'ordre de 50% (contre 46% en 2012). Elles représentent 52% de l'effectif formé.

En matière d'embauches en CDI, on constate comme en 2012 une parfaite égalité entre les hommes et les femmes. Il en est de même pour les promotions, puisque 51% des salariés promus sont des femmes. D'autre par, parmi les salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité, 48% sont des femmes.

La part des femmes dans le Comité des managers s'est maintenue, de l'ordre de 24%, comme en 2012.

Les actions en direction des jeunes et des seniors ont fait l'objet en 2013 d'un contrat de génération conclu dans chaque entité juridique du Groupe, dans la continuité du plan d'action en faveur des seniors qui était en vigueur jusqu'en 2012. Le contrat de génération a pour objectif de faciliter l'insertion durable des jeunes âgés de moins de 27 ans dans l'emploi par leur accès à un contrat à durée indéterminée, 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 2013, avec le déploiement des savoir-faire de 9 tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés à 34 salariés en 2013 et ont abouti dans plusieurs cas à la mise en œuvre de formations ou de bilans de compétences.

L'insertion des jeunes en entreprise s'est nettement accentuée en 2013, avec 53 stagiaires rémunérés et 69 jeunes en contrats en alternance (36 en 2012), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac +5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles. 4 d'entre eux ont pu aboutir à un CDI en cours d'année. Par ailleurs, 2 autres jeunes précédemment en stage ont rejoint le Groupe en CDI en 2013.

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

Dans le domaine du handicap, Altarea Cogedim est impliqué de par ses activités dans les aspects d'accessibilité des centres commerciaux, logements et bureaux.

Au-delà, des initiatives ont été prises depuis plusieurs années en faveur de l'emploi des personnes handicapées : réunions d'informations au siège, diffusion d'informations sur l'intranet du Groupe, recours à des ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail). En 2013, le recours aux ESAT s'est maintenu à travers le renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de RueduCommerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe. L'étude plus systématique du recours à du personnel handicapé sur des fonctions support a permis d'aboutir à l'embauche d'un salarié en situation de handicap au sein de RueduCommerce ; avec son accord, une formation de sensibilisation de l'équipe et de son manager a été organisée afin d'accompagner au mieux son intégration.

Malgré ces actions, au 31 décembre 2013, comme à fin 2012, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,31% de l'effectif total. Des freins ont en effet pu être identifiés et de nombreuses questions ont été soulevées par la Direction des Ressources Humaines, nécessitant la réalisation par un cabinet spécialisé d'un diagnostic-conseil approfondi en partenariat avec l'Agefiph. Lancé fin 2013, ce diagnostic-conseil permettra de définir au 1er semestre 2014 un plan d'action concret et opérationnel pour une politique handicap pérenne adaptée au groupe, à ses spécificités, et privilégiant le droit à la compensation et l'égalité des chances.

#### **5.4.1.5 Dialoguer 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 RueduCommerce, réunissant 46 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs.

Quatre réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. 7 réunions supplémentaires ont été réalisées au sein de RueduCommerce pour le réaménagement complet des locaux du siège social à Saint Ouen.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2013 :

- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Altarea,
- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Cogedim,
- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de RueduCommerce,
- L'accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 au sein de RueduCommerce.

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.

Les salariés et leurs ayant-droits bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance. Pour Altarea et Cogedim, une consultation a été faite en 2013 pour aboutir à une amélioration des prestations et des garanties dans ce domaine, tout en garantissant la stabilité des taux de cotisations pendant 2 ans. Dans ce cadre afin d'assurer à long terme l'équilibre financier du dispositif, le Groupe a opté pour le système Santéclair, un réseau de praticiens médicaux agréés qui adhèrent au respect d'une politique tarifaire et d'une charte éthique renommée.

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 :

- 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.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des droits de l'homme.

Mise en œuvre en 2011, actualisée fin 2012, 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.

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

---

## 5.4.2 REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

---

### 5.4.2.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La compétence des collaborateurs étant l'un des atouts majeurs de l'entreprise, la formation professionnelle est au centre de la politique RH d'Altarea Cogedim. 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.

Pour leur permettre de réaliser pleinement leurs missions ou pour accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise depuis plusieurs années des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales, fixées à 1,6% de la masse salariale. Ainsi, en 2013, c'est 1,84% de la masse salariale (1,47 M€) qui a été consacré à la formation professionnelle. 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 métier 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 le parcours de montée en compétences déployé pour l'ensemble du personnel des forces de Vente Logement entre fin 2012 et l'année 2013, ou les actions dédiées aux techniques de négociation des ventes pour les équipes commerciales de RueduCommerce.

Une approche pédagogique opérationnelle est privilégiée : jeux de rôle, mises en situation et partage d'expériences pour une appropriation et une mise en application facilitées dans son univers professionnel. En 2013, de nouvelles thématiques ont été mises en œuvre avec succès telles que la gestion des conflits. Certains contenus ont été renouvelés pour concilier l'exigence de qualité, d'accompagnement sur la durée et la maîtrise des coûts de formation : le cursus management ou parcours du leadership a laissé place à un programme de Training Management, véritable parcours de développement managérial progressif sur 2 ans et par niveaux (« Responsables » et « Directeurs »).

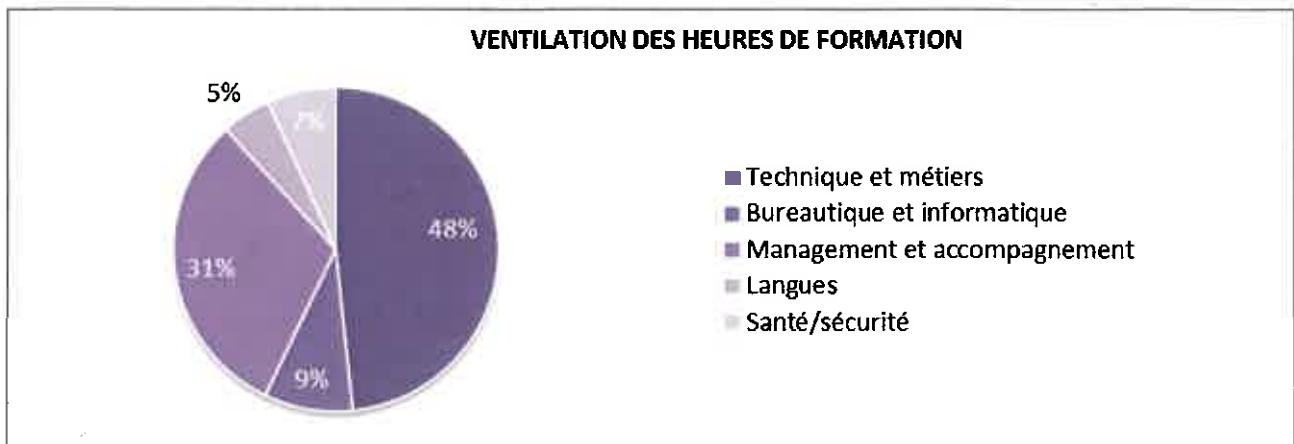
Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentielle, mais aussi distancielle comme l'atteste la mise en place en novembre 2013 de la plateforme de formations bureautiques en e-learning, accessible à toutes et à tous. Fort du constat que « chaque semaine, vous perdez 30 mn par manque de compétences bureautiques » (Source université de Tweente), Altarea Cogedim a souhaité investir dans une méthode reconnue pour sa flexibilité (possibilité de se former à son rythme quand on en a besoin), et dont les bénéfices sont nombreux : augmentation du nombre de personnes formées, augmentation du niveau moyen de maîtrise des outils bureautiques des salariés, baisse des coûts de formation, et surtout une autonomie accrue au quotidien. Cette plateforme de formation bureautique est accessible sur l'intranet du Groupe du lundi au vendredi, durant les horaires de travail pour se former sur plus de 1 000 modules pédagogiques d'une durée de 5 minutes chacun proposant des exercices pratiques, des évaluations et des certifications, permettant ainsi d'évaluer son degré de connaissances et sa progression.

Pour accompagner le déploiement de cette formule innovante, une démonstration a été faite lors d'un « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçu pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2013, 8 conférences ont regroupé près de 300 salariés sur des thématiques aussi variées que l'activité de RueduCommerce, la présentation de l'Hôtel-Dieu à Marseille, du nouveau concept des Résidences Séniors ou un spécial Altagreeen sur la Qualité de l'air avec des intervenants externes. Des interventions de ce type seront reconduites en 2014, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (ALTEREGO le mag) et des séminaires Groupe.

#### **5.4.2.2 Le nombre total d'heures de formation**

10 678 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), contre 11 220 heures en 2012, pour un total de 884 sessions de formation suivies. Comme en 2012, un salarié sur 2 a bénéficié d'au moins une formation en 2013. Le nombre moyen d'heures de formation a été de près de 8,5 heures, soit plus d'une journée par collaborateur. Pour la France, près de 28% des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.

La répartition des heures de formation démontre une diminution significative des actions présentielles en bureautique (le déploiement d'un logiciel métier pour le Logement avait fortement impacté les heures pour cet axe en 2012) au profit des formations métiers (48% des heures de formation réalisées) et des actions consacrées au management et aux thématiques d'accompagnement (gestion du temps, prise de parole en public etc.), pour lesquelles 3 317 heures ont été consacrées (1 679 heures en 2012). Cela explique que 72% des heures de formation aient bénéficié aux cadres du Groupe. Le volet santé et sécurité a été développé, particulièrement au sein de RueduCommerce pour répondre aux normes de sécurité en vigueur au siège social. Pour responsabiliser les collaborateurs du Groupe aux enjeux RSE, un guide de sensibilisation est en permanence en ligne sur l'intranet. Par ailleurs, tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés à cette thématique lors des journées d'intégration.



### 5.4.2.3 Promotions et mobilités

L'entretien annuel représente depuis plusieurs années une pratique managériale incontournable au sein du Groupe. Il permet de faire un bilan des actions réalisées, de fixer les objectifs à venir avec les besoins de formation qui peuvent en découler, mais également de faire un point sur le projet professionnel des collaborateurs. Fixer un cadre et des attentes claires sur les rôles et les attributions dans une équipe, donner du sens et de la valeur à chaque personne et à son activité, renforcer la confiance mutuelle entre managers et collaborateurs, tels sont les enjeux de l'entretien annuel au sein du Groupe.

En 2013, 920 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de près de 80%. Une refonte complète du processus a été réalisée au sein de RueduCommerce, avec un nouveau support allégé et structuré, un accompagnement des managers ayant permis d'aboutir à un taux de couverture de 88% des salariés.

Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions. Ainsi, 161 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 13% de l'effectif en CDI au 31 décembre 2013.

### 5.4.2.4 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 brut (hors part variable) s'élève à 51 755 euros. La part variable représente, comme en 2012, 13% de la rémunération globale.

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 novembre 2013.

Au sein de RueduCommerce, en décembre 2013, un accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 a été conclu. Sa mise en œuvre donnera lieu à :

- 1% pour les salariés en CDI dont la rémunération annuelle est inférieure à 30 K€, présent depuis plus d'un an, avec un plancher de 250 € annuels bruts (50% de l'effectif)

Des ajustements au titre de la parité soit :

- 1% minimum pour les retours de congé maternité/parental avec un plancher de 250 €,
- 0,5% supplémentaires pour les employées de plus de 5 ans d'ancienneté,
- 1% minimum pour les femmes cadres de plus de 5 ans d'ancienneté.



## 5.4.3 SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

### 5.4.3.1 L'absentéisme

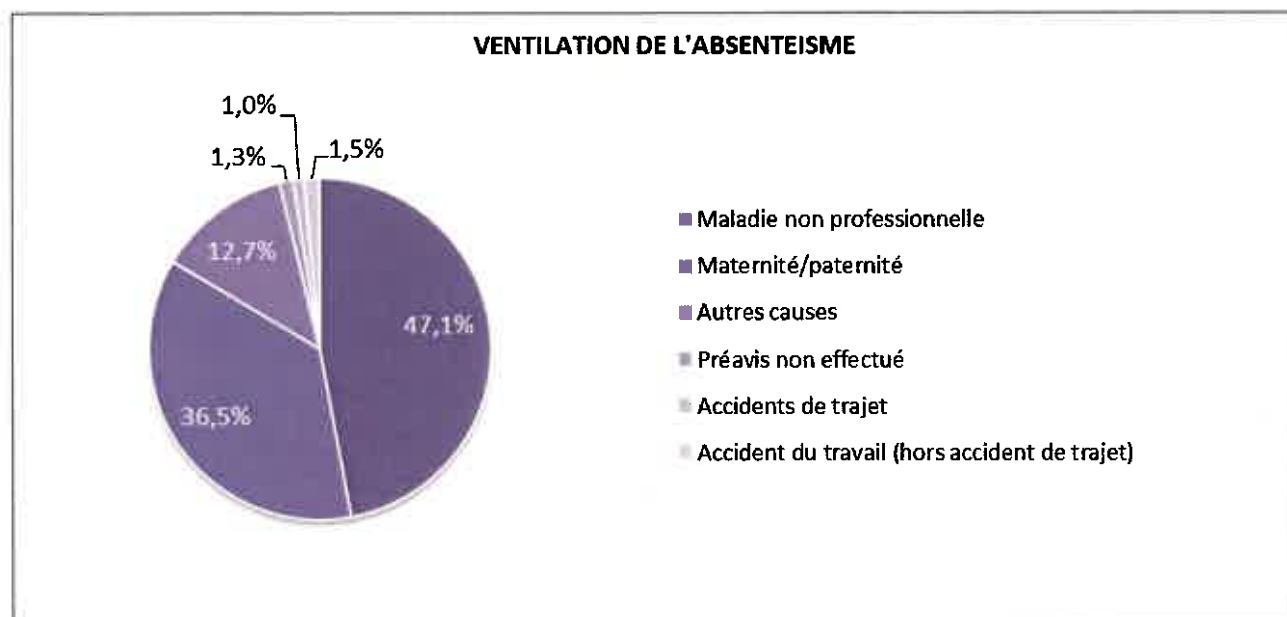
L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,43%. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x100.

Les absences pour maladie restent majoritaires (47% des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité pour 36,5% des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4%.

L'absentéisme dû aux accidents du travail demeure faible, soit 1,45% du total des absences. L'absentéisme de court terme qui correspond au nombre de journées d'absence inférieures à un mois sur l'effectif moyen, est de moins de 3,5 jours.



### 5.4.3.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés

4 CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez RueduCommerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2013.

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 2013 dans ce domaine.

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 2013, au sein de RueduCommerce, plus de 700 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail avec l'identification de 18 Sauveteurs Secouristes du Travail, de 25 guides/serre-files (Equipier Evacuation), une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux risques incendie (Témoins Premier Incendie).

Au-delà de ces actions, 2013 a été marquée par des travaux importants menés d'une part au siège social d'Altarea Cogedim, d'autre part au sein de RueduCommerce.

Afin de rendre les locaux de l'avenue Delcassé plus opérationnels et apporter plus de fluidité au quotidien, une extension de 1 250 m<sup>2</sup> du siège social par la location du sous-sol a été réalisée. Après de lourds travaux, 14 salles de réunion supplémentaires, un grand espace modulable avec une capacité d'accueil de 300 personnes debout, une salle des maquettes, ainsi que des espaces détente et cafétéria, ont été créés pour un meilleur confort de travail.

Ce nouveau plateau a été conçu conformément à l'engagement environnemental du Groupe avec, par exemple, un éclairage basse consommation dernière génération géré par des détecteurs de présence, pour un budget travaux final d'environ 250 000 €.

Le siège social de RueduCommerce, situé à Saint Ouen, a été entièrement repensé pour apporter aux salariés plus d'ergonomie, de convivialité et d'espaces détente et collaboratifs, en multipliant par deux la surface occupée, dé-densifiant les locaux, en curant et rénovant entièrement les locaux.

Le réaménagement qui a été décidé privilégie la fin des grands open spaces au profit d'espaces partagés ne dépasse pas 25 collaborateurs, l'utilisation de matériaux écologiques et à haute performance, le renouvellement complet du mobilier, la création d'espaces de réunions et d'espaces multimédia collaboratifs avec accès libre, et d'espaces détente avec notamment une cafétéria de 80 places assises entièrement équipée.

Le budget global du projet sera d'environ 3 400 000 €, la dernière phase de livraison se terminant au mois de mars 2014.

## 5.5 PERFORMANCE SOCIÉTALE

### 5.5.1 RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

#### 5.5.1.1 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 et 68% 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.

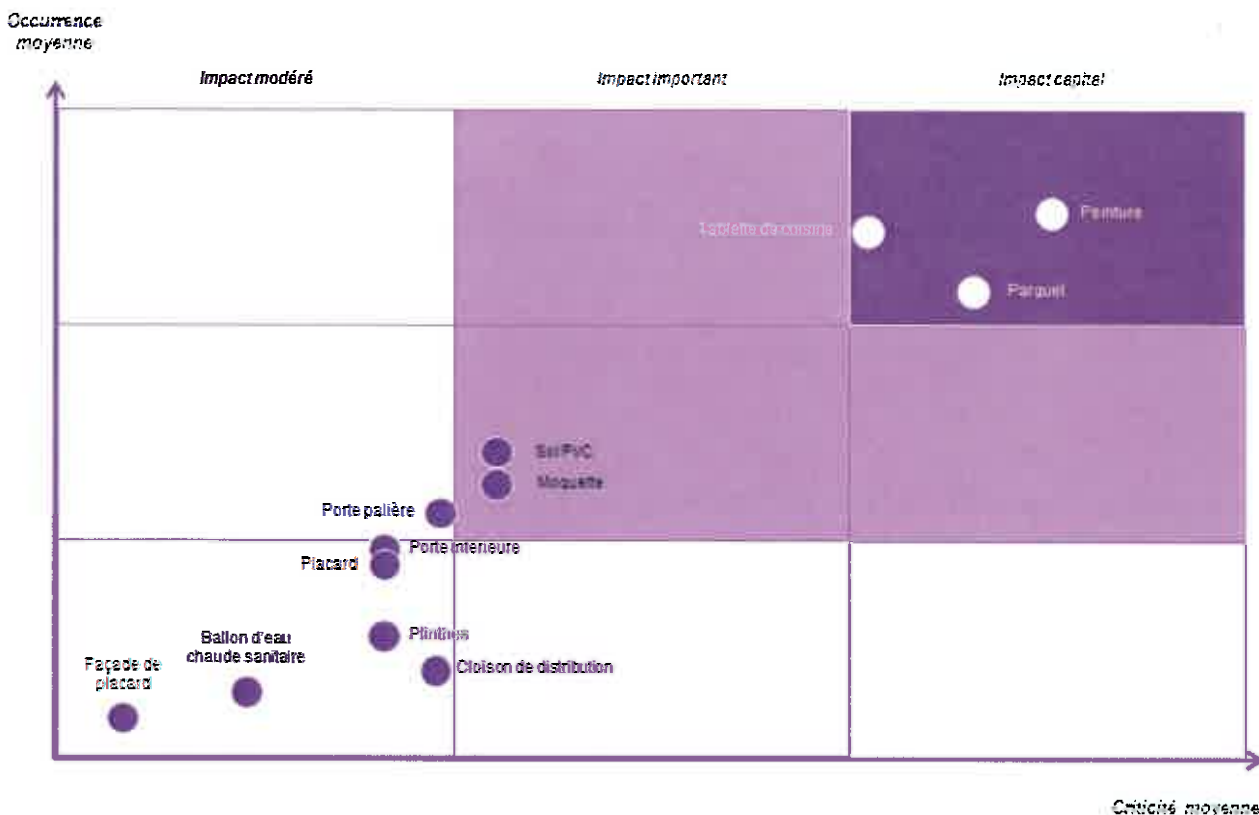
En 2013, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureau, de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme, et de réaliser une campagne de mesures de la qualité de l'air sur une opération de logement pilote. Ce travail de cartographie, d'analyse et de mesure a permis de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

D'autre part, le processus de commissioning mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de Bureaux à partir de 2014 permettra 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.

### 5.5.1.1.2 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Une analyse sanitaire critique du cahier des prestations logements a été réalisée en 2013 dans le but de connaître l'impact sur la qualité de l'air intérieur des matériaux et procédés mis en œuvre par Altarea Cogedim. L'analyse, réalisée selon des critères de criticité et d'occurrence des risques, a abouti à la réalisation d'une cartographie de l'impact sanitaire des matériaux et produits mis en œuvre.

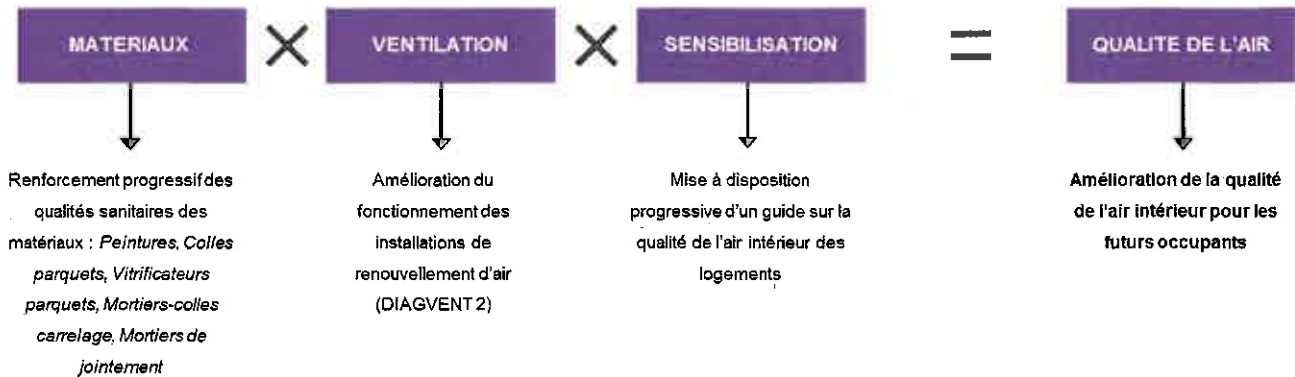
#### Analyse du cahier des prestations logement - détermination des matériaux prioritaires



Pour compléter cette étude, des mesures in situ ont été réalisées dans un logement de l'opération « Promenade Sisley » à Suresnes : à la livraison, et en phase d'occupation.

- Les mesures effectuées à la livraison ont confirmé l'influence sur la qualité de l'air des produits précédemment identifiés (notamment les peintures, ainsi que les colles et vitrificateurs pour parquet) mais ont également permis d'ajouter les mortiers-colles et mortiers de jointement pour carrelages à la liste des matériaux fortement émissifs.
- Les mesures réalisées en phase d'occupation ont permis de constater les plus faibles niveaux d'émissions des matériaux quelques mois après leur mise en œuvre, et de noter l'influence des comportements de l'utilisateur sur la qualité de l'air intérieur du logement.

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



Par ailleurs, 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, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », 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 m<sup>3</sup>/h/personne et des sondes de CO<sub>2</sub> 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.

### 5.5.1.1.3 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, et prochainement pour les projets de logements. 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 scénarios de mise en place de protection 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®.

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, l'immeuble en réhabilitation 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).

#### 5.5.1.1.4 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altea 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, Altea 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.

#### 5.5.1.1.5 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 », Altea 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.

#### 5.5.1.2 Service Après-Vente Qualité Livraison des nouveaux projets logements

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.

### 5.5.1.3 Service Apres Vente activité e-commerce

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 20 h. Ces équipes sont joignables 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. Plus de 1 500 000 contacts ont ainsi été traités en 2013.

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. Le traitement de ces retours est assuré par l'équipe SAV qui est physiquement basée sur la plateforme logistique de Saint-Quentin Fallavier. 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.

---

## 5.5.2 INSERTION URBAINE

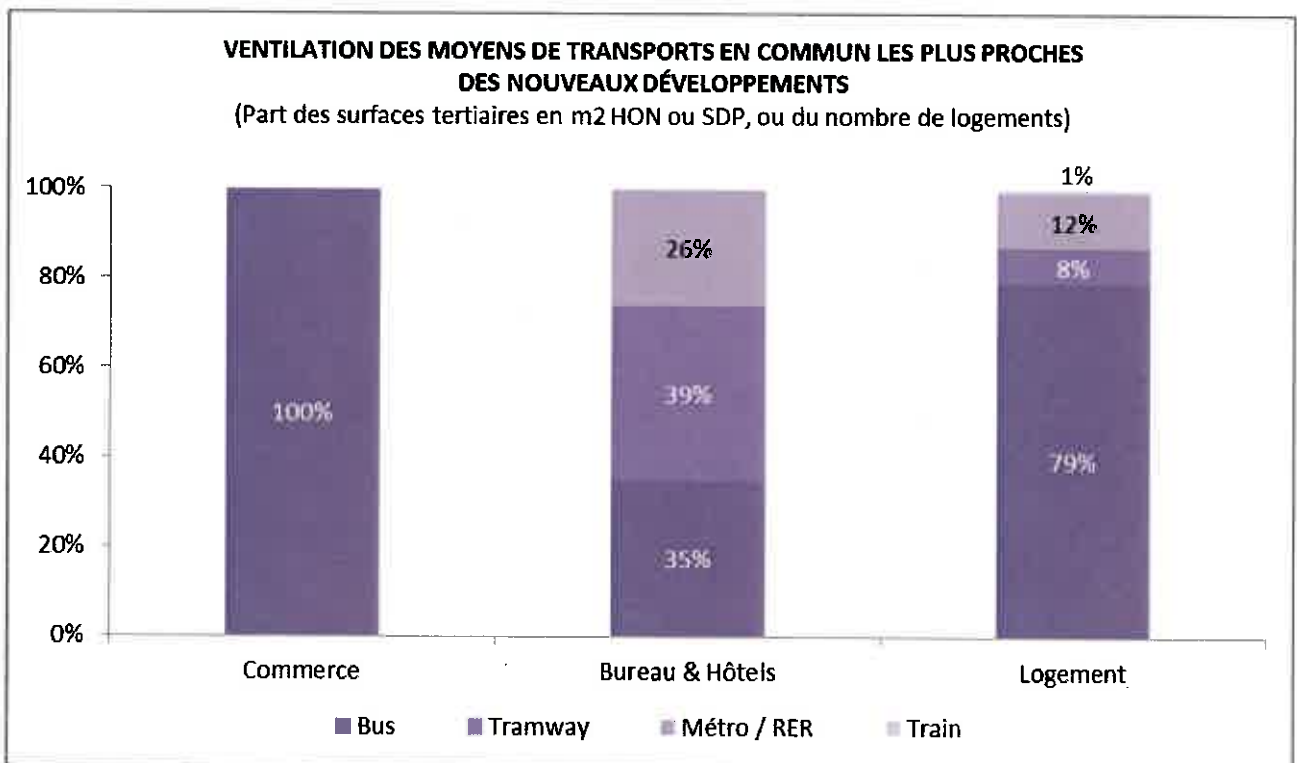
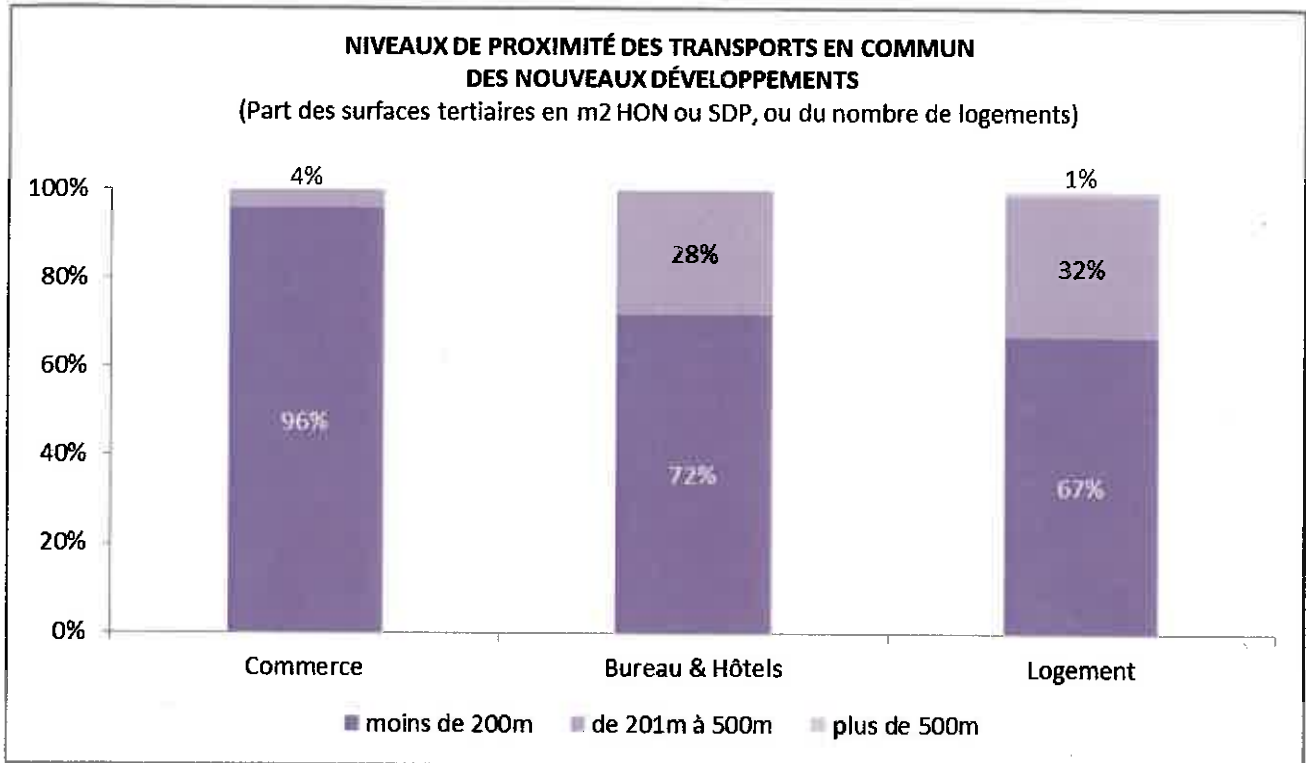
---

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.

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 confortable et plus durable auprès de ses clients et utilisateurs.

### 5.5.2.2 Accessibilité en transports activité promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets aux réseaux de transports en commun afin d'offrir à ses clients une mobilité économique à faible impact environnemental.



#### 5.5.2.4 Relation du projet avec son environnement

Altarea Cogedim se doit également de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation. Afin d'éviter toute forme de nuisance envers les riverains, le Groupe s'emploie à mettre en œuvre les meilleures pratiques en termes d'accès aux vues et à la lumière naturelle des bâtiments voisins, d'éclairage artificiel non intrusif, et d'émergences sonores limitées. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 1 NF HQE® - Relation du bâtiment avec son environnement immédiat :

- Bureaux et Hôtels : 95% (329 529 m<sup>2</sup>) des opérations certifiées NF HQE® soit 95% (en m<sup>2</sup>) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 89% (7 808 logements) des opérations certifiées NF HQE® soit 42% (en nombre) de la production totale du Groupe ;

---

### 5.5.3 ETHIQUE PROFESSIONNELLE

---

#### 5.5.3.1 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 le cadre de la charte éthique du Groupe, 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 actuellement à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2014.

#### 5.5.3.2 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.

#### 5.5.3.3 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.

Pour accompagner le bon déploiement de l'ensemble de sa démarche de lutte antiblanchiment, fraude et corruption, le Groupe prévoit des actions de sensibilisation auprès de ses salariés. Ainsi, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés devraient notamment être délivrées à compter de 2014 aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés.

---

## 5.5.4 POLITIQUE D'ACHATS

---

### 5.5.4.1 Politique d'achats et fournisseurs activité promotion

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achat du Groupe. Altarea Cogedim intègre dans ses critères de sélection des prestataires leur capacité à respecter les exigences des certifications qualitatives ou 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 et leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Dans le cadre des nouvelles opérations tertiaires, des contrats types de maîtrise d'œuvre (Architecte, Maître d'œuvre d'exécution et Bureau d'études techniques), ainsi que leurs annexes communes ont été mis en place. En 2014, ces contrats seront applicables pour 100% des nouvelles opérations tertiaires engagées. Les principaux objectifs de ces contrats sont :

- 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 développer et de préciser les objectifs et enjeux liés à la mise en place de démarches environnementales sur les opérations tertiaires ;
- De mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de nos prestataires maître d'œuvre et la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

L'intégration de critères durables dans le processus d'achat pour l'activité de promotion tertiaire s'applique également pour le choix des matériaux et systèmes : prise en compte de l'efficacité des systèmes et de leurs consommations de ressources, prescription de systèmes et matériaux facilement exploitables, maintenables et réparables, prescription de produits labellisés et avec FDES, réflexion en coût global, ...

Dans le cadre de leur certification environnementale, 100% des projets tertiaires font l'objet d'une charte chantier à faible nuisance. Cette démarche a été étendue à l'ensemble des nouvelles opérations de logement en 2013 au niveau national par l'élaboration d'une Charte chantier à faible nuisance Altarea Cogedim. L'entreprise en charge des travaux est directement responsable de la bonne application de la charte dont les principaux objectifs sont :

- La réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ;
- La limitation des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- Le tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge.

#### **5.5.4.2 Politique d'achat et fournisseurs activité e-commerce**

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et RueduCommerce 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 normes environnementales (collecte des déchets...) ;
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...) ;
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

RueduCommerce 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, RueduCommerce 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.

Début 2014, RueduCommerce enrichira à son tour le contrat de Partenariat conclu avec les marchands qui distribuent leurs produits au sein de la Galerie Marchande.

---

### **5.5.5 CONTRIBUTION À L'EMPLOI**

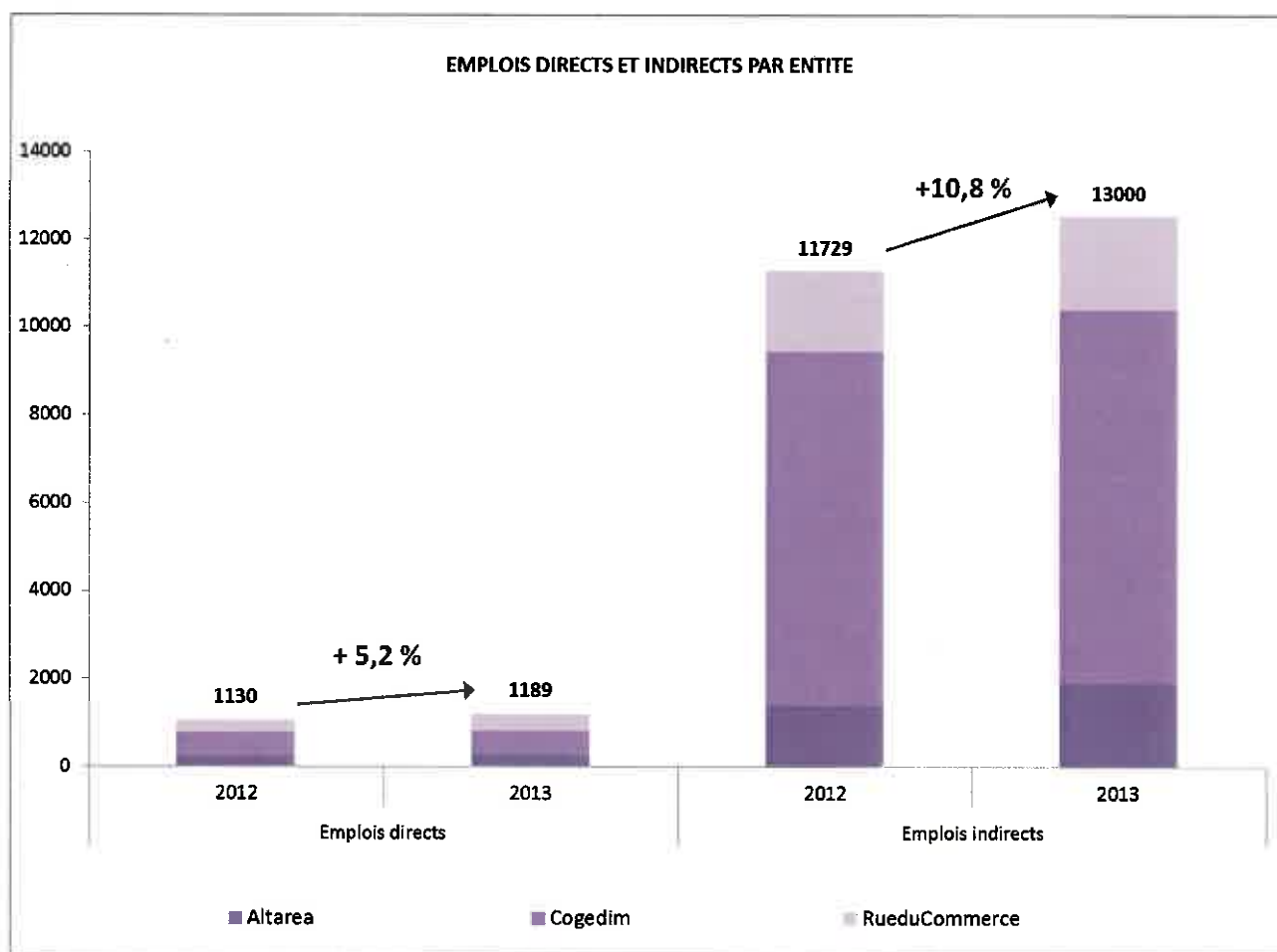
---

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 les emplois indirects qu'il supporte à 100% en France dans le cadre de ses achats de biens et services.

## Emplois indirects supportés 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 un celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.



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.

Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (92), 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.

---

## 5.5.6 MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

---

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 6 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 deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2013 un investissement financier global de 2,140 millions d'euros sur les 5 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 6 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 2 aujourd'hui en fonctionnement, 3 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 5 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. Ce chiffre a été porté à 6 en 2013, avec 2 nouveaux cadres volontaires ;
- des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de RueduCommerce fin 2012, consistant à reverser 1 centime d'euro par commande, le versement à partir de février 2013 de 1 000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés ;
- 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.

Une 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.

## 5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING

---

### 5.6.1 MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

---

#### 5.6.1.1 Sources de données

##### 5.6.1.1.1 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.

##### 5.6.1.1.2 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 : 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.

### 5.6.1.2 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.

#### 5.6.1.2.1 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.

#### 5.6.1.2.2 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'Altea 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.

#### 5.6.1.2.3 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 RueduCommerce 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 RueduCommerce, 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 RueduCommerce. 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.

### 5.6.1.3 Indicateurs environnementaux pour l'activité promotion

#### 5.6.1.3.1 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.

**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<sup>®</sup>, H&E<sup>®</sup>, BREEAM<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>) 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<sup>®</sup>, BREEAM<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

#### 5.6.1.3.2 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<sup>®</sup>) — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE 2005<sup>®</sup>) — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie<sup>®</sup>) / Plan Climat — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les logements ;
- BBC Rénovation<sup>®</sup> — Référence améliorée de 40% ;
- Réglementaire 2012 — Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE 2012<sup>®</sup>) — Base RT 2012 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE 2012<sup>®</sup>) — Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+<sup>®</sup>) — 45 kWhep/m<sup>2</sup>/an modulé pour les logements (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015), 30 kWhep/m<sup>2</sup>/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**

#### 5.6.1.3.4 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.

Pour les Family Village® et Retail Parks, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

---

## 5.6.2 METHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIETAUX

---

Les emplois indirects correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1, 2, 3 et 4 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 preneurs sont exclus de l'indicateur, les méthodes d'évaluation des emplois indirects des enseignes n'étant pas suffisamment robustes ni homogènes pour assurer la fiabilité du calcul. Le calcul repose sur des ratios d'emploi définis par secteur économique et calculés à partir de données économiques issues d'Eurostat.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2012 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2011 et les indicateurs 2013 sur la base du volume d'achats 2012.

## 5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS

### 5.7.1 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

#### INDICATEURS ENERGIE

CORPORATE - CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS

Consommations énergétiques totales - EN 3 & EN 4

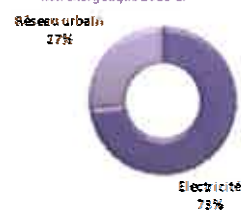
Consommations énergétiques totales par m<sup>2</sup> et par colocataire - CRE 1

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

**Dénominateur** : Calculs établis sur la base de 5 248 m<sup>2</sup> et de 497 ETP pour 2013

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	Variation 2010-2013	2013 EF
Consommations totales GWh	3,90	4,64	4,39	4,39	+12,5%	1 001
<b>RATIOS :</b>						
	Consommations totales par m <sup>2</sup> kWh / m <sup>2</sup>			592	-	246
	Consommations totales par équivalent temps plein kWh / ETP			8 833	-	4 088

Mix énergétique 2013 EF



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 logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2013, par niveau de performance énergétique

ANNEE 2013	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment Basse Consommation (BBC)
Commerces (m <sup>2</sup> )	4,3%	0,0%	0,0%	95,7%
Bureau et hôtel (m <sup>2</sup> )	9,6%	1,0%	10,1%	80,3%
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m <sup>2</sup> )	7,1%	0,7%	6,6%	85,7%
Surfaces totales (m <sup>2</sup> )	39 669	3 742	3 702,7	48 129,0
Logements (nbr)	11,2%	5,9%	3,8%	80,6%
Nombre de logements (nbr)	2 091	1 100	553	14 960



## 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	187 556	1%	1%	98%
SIREN Cogedim	457 835	6%	1%	93%
SIREN Rue du Commerce	10 922	2%	2%	97%
<b>Altarea Cogedim</b>	<b>656 324</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>	<b>94%</b>

\* 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 m<sup>2</sup> : 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 8 248 m<sup>2</sup> et 497 ETP pour 2013

	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
<b>Emissions totales de GES</b>					
téqCO2	232	259	227	195	-16,1%
<b>RATIOS :</b>					
	Emissions totales par m <sup>2</sup>			24	
	kgéqCO2 / m <sup>2</sup>				
	Emissions totales par équivalent temps plein			392	
	kgéqCO2 / ETP				

#### Répartition par type d'énergie 2012



#### Répartition entre émissions directes et indirectes scope 2



## 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 m<sup>2</sup> et par collaborateur : CRE 2

**Définition :** Consommations d'eau totale et par m<sup>2</sup>, et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m<sup>2</sup> et sur la base de 497 ETP pour 2013

<i>EAU</i>	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Consommations d'eau m <sup>3</sup>	6 263	5 880	5 750	6 748	+7,7%

#### RATIOS :

Consommations d'eau par m <sup>2</sup> L / m <sup>2</sup>	818				
Consommations d'eau par collaborateur L / ETP	13 577				

<i>DECHETS</i>	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Déchets générés t	535	594	547	548	-21,1%

#### RATIOS :

Déchets générés par m <sup>2</sup> kg / m <sup>2</sup>	79				
Déchets générés par équivalent temps plein kg / ETP	1 304				

Répartition par type de déchets



## 5.7.2 INDICATEURS SOCIAUX

### INDICATEURS SOCIAUX

Perimètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/17

#### REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI G4	THEME	Indicateur	Unité	2012	2015	Variation	2013
	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 252	1 266	+ 4,4%	971
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	1 221	+ 4,7%	913
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	65	- 1,5%	56
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,2%	55,7%	- 0,9%	55,6%
		Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	44,3%	+ 1,1%	45,4%
G4-20	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,3%	20,8%	- 4,8%	24,8%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1%	64,9%	- 0,3%	61,0%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1%	14,5%	+ 10,7%	14,2%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5%	97,2%	+ 0,7%	99,9%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	2,8%	- 22,8%	0,1%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,5%	- 4,2%	0,0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	- 4,2%	0,0%
		Part des collaborateurs cadres	%	50,3%	53,5%	+ 5,2%	52,4%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7%	36,5%	- 7,8%	37,6%
	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	188	- 10,5%	157
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	122	+ 2,5%	108
		Part des recrutements cadres	%	41,0%	51,0%	+ 24,2%	49,4%
	Départ	Part des recrutements non-cadres	%	59,0%	49,0%	- 16,5%	50,6%
		Nombre de licenciements	nb	24	27	+ 21,4%	14
		Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,6%	20,2%	+ 2,5%	21,7%
LA 1	Modis de départ	Taux de départ cadres	%	12,6%	12,8%	+ 1,3%	18,2%
		Taux de départ non-cadres	%	50,6%	52,5%	+ 7,1%	35,7%
	Modis de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,3%	7,1%	- 10,2%	6,5%
		Fin de CDD	%	45,9%	48,5%	+ 5,1%	47,8%
		Fin contrat divers	%		0,4%	NA	0,3%
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9%	0,0%	- 100,0%	0,0%
		Démissions	%	29,4%	27,5%	- 5,8%	22,6%
		Licenciements	%	5,1%	6,7%	+ 9,1%	6,5%
		Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	0,4%	1,6%	+ 286,5%	1,9%
		Rupture commun accord CDD	%		1,2%	NA	1,0%
		Rupture conventionnelle	%	10,3%	12,2%	+ 16,0%	15,1%
		Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220	1 246	+ 2,1%	985
	Age moyen	années	38	38	+ 1,2%	37	
	Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	6,2	+ 19,0%	5,9	
	G4-10 Organisation du temps de travail	Part des salariés à temps complet	%	96,5%	96,3%	- 0,3%	96,2%
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6%	95,1%	+ 0,5%	94,4%
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4%	4,9%	- 8,4%	5,6%
		Part des salariés à temps partiel	%	3,3%	3,7%	+ 6,9%	3,8%
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	33,4%	31,7%	- 5,3%	33,2%
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	5,8%	+ 29,2%	10,6%
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 566 239	1 582 297	+ 6,2%	1 460 291
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	55 091	24 897	- 29,8%	13 066
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	1 501	9 370	+ 124,5%	9 370

RESPECTER LA DIVERSITÉ				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
<b>LA 12</b>	<b>Egalité Homme - Femme</b>	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2%	55,7%	- 0,9%	53,6%
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5%	44,0%	+ 3,4%	42,4%
		Part des femmes qui sont cadres	%	45,7%	50,1%	+ 9,8%	49,4%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	76,9%	76,0%	- 1,2%	72,1%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	23,6%	24,5%	+ 3,8%	19,4%
	<b>Handicap</b>	Part des départs qui concernent des femmes	%	55,9%	56,1%	+ 0,3%	52,4%
<b>Lutte contre les discriminations</b>		Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	4	4	+ 0,0%	3
		Nombre de stagiaires période	nb	52	53	+ 1,9%	40
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	39	+ 8,3%	31

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
<b>LA 5</b>	<b>Organisation du dialogue social</b>	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	46	- 6,1%	33
<b>G4-11</b>	<b>Accords collectifs</b>	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,9%	99,7%	- 0,2%	99,6%

## REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
<b>G4-54</b>	<b>Rémunération fixe*</b>	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	51 755	+ 2,4%	47 941
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 432	- 5,7%	26 640
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	67 711	+ 5,1%	64 241
	<b>Rémunération variable*</b>	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6%	13,7%	- 6,6%	15,0%

\*hors Directoire Cogedim

DEVELOPPER LES COMPETENCES				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 9	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	1 473	+ 7,6%	1 098
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,31	+ 6,5%	2,23
		Taux d'investissement en formation	%	1,85%	1,84%	- 0,4%	1,87%
	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	16,8	- 5,9%	16,9
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	18,3	- 2,7%	18,3
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	13,8	- 15,6%	14,2
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers"	%	38,5%	48,3%	+ 25,5%	47,5%
		Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	39,1%	8,8%	- 77,4%	8,7%
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	15,0%	31,1%	+ 107,5%	32,9%
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	7,5%	4,9%	- 34,2%	2,1%
Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"		%		6,9%	NA	8,8%	
LA 11	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	132	99	- 25,0%	80
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,3%	7,8%	- 30,7%	8,4%
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	71	62	- 12,7%	46
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	6,1%	4,9%	- 19,4%	4,9%

\* Dont formations internes

## SANTE ET SECURITE DES SALARIES

ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 6	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5%	6,4%	- 1,1%	6,2%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5%	4,3%	- 2,4%	4,1%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6%	10,0%	+ 4,5%	9,6%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,1%	- 5,8%	4,0%
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2%	1,5%	NA	1,8%
Absence pour cause de maladie professionnelle		%	0,0%	0,0%	NA	0,0%	
LA 8	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	19	+ 58,3%	15
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
LA 6	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,03	6,46	NA	7,90
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00	0,14	NA	0,17
		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

\* toute absence hors congé annuel et RTT

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

### Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2013

### Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC 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 2013, 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 dans leurs versions datées d'octobre 2013 (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 septembre 2013 et mars 2014 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 3000<sup>1</sup>.

## **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.

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 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.2.2 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, secrétariat général 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.

<sup>1</sup> ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

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 importantes<sup>2</sup>, 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 l'activité de promotion, les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales des logements, commerces et bureaux (permis, situation, certifications, etc.) sont centralisés au siège de la société. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont également 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.

<sup>2</sup> **Informations environnementales** : l'organisation et les démarches d'évaluation ou de certification (part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale), le traitement et recyclage des déchets, la maîtrise de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (niveaux de performance énergétique).

**Informations sociétales** : l'impact territorial économique et social (emploi directs et indirects), l'accessibilité des transports en communs (niveaux de proximité), la prise en compte avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la loyauté des pratiques et l'éthique, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

**Informations sociales** : l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.



## **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.

## **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 représentent 75 % des effectifs du groupe Altarea-Cogedim. Seules les données sociales 2013 sont disponibles sur le périmètre Altareit, les variations et analyses des indicateurs sociaux ne sont présentées que sur le périmètre Altarea-Cogedim ;
- Les effectifs de la société Rue du Commerce sont consolidés dans les tableaux de bord sociaux depuis son acquisition en 2012. Les informations environnementales et sociétales des activités d'e-commerce sont intégrées progressivement à celles des activités historiques (foncière et promotion immobilière) ;

Paris-La Défense, le 20 mars 2014

**L'Organisme Tiers Indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés**

**Eric Duvaud  
Associé Développement durable**

**Bruno Perrin  
Associé**

## 9.4 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Rubrique	Sections	Pages
<b>Environnement</b>		
<b>Politique générale en matière environnementale</b>		
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	5.1.2	150
Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2	150
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2	150
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	5.5.1	186
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	5.3.7	176
<b>Pollution et gestion des déchets</b>		
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.3.3	168
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.3.4	169
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.3.7	176
<b>Utilisation durable des ressources</b>		
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.3.6	175
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.3.2	165
Les recours aux énergies renouvelables	5.3.5	170
L'utilisation des sols	5.3.3	168
<b>Changement climatique</b>		
Les rejets de gaz à effet de serre	5.3.5	170
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.3.5	170
<b>Protection de la biodiversité</b>		
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.3.3	168
<b>Social</b>		
<b>Emploi</b>		
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.4.1.1	177
Les embauches et les licenciements	5.4.1.2	178