



Logement : succès notable auprès des Particuliers dans un marché en baisse de - 26%¹

Réservations - 12% en valeur (particuliers + 1,4%, ventes en bloc - 29%)

Pilotage agile des engagements fonciers de fin d'année

Résultat opérationnel : 155,8 M€ (- 15,3 % vs 2021)

Immobilier d'entreprise : forte contribution en 2022

Nombreuses transactions, tous produits, tous territoires

Résultat opérationnel : 52 M€ (x 2,5 vs 2021)

Résultats financiers :

Chiffre d'affaires ² : 2 729 M€ (- 3 %)

Résultat opérationnel récurrent ³ : 205,8 M€ (+ 0,2 %)

Résultat net FFO part du Groupe ⁴ : 138,2 M€ (+ 1,8 %)

Endettement net ⁵ : 146 M€ (vs 267 M€ fin juin 2022)

Gearing ⁶ : 0,13x (vs 0,10x fin 2021)

Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2022. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés et individuels sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à leur certification sont en cours d'émission.

A PROPOS D'ALTAREIT - FR0000039216 - AREIT

Filiaire à 99,85% du groupe Altarea, Altareit est un pure player de la Promotion immobilière en France. Son expertise unique en promotion multiproduit en fait un acteur de référence sur les grands projets mixtes des métropoles françaises. Altareit dispose de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altareit est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Général Finance
edumas@altarea.com, tél : + 33 (0)1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 (0)6 43 34 57 13

AVERTISSEMENT

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altareit. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altareit, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altareit.com. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

¹ Estimation d'Altarea basée sur les données publiées par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) pour les 9 premiers mois de 2022.

² Chiffre d'affaires à l'avancement (hors prestations de services externes).

³ Correspond au résultat opérationnel colonne Cash-flow courant des opérations (Funds From Operations ou FFO) du Compte de résultat analytique.

⁴ Correspond au résultat net part du Groupe colonne Cash-flow courant des opérations (FFO) du Compte de résultat analytique.

⁵ Endettement net bancaire et obligatoire consolidé.

⁶ Endettement net bancaire et obligatoire rapporté aux capitaux propres consolidés.



RAPPORT D'ACTIVITE

31 DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

1.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIERE BAS CARBONE EN FRANCE.....	3
1.2 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE.....	4
1.2.1 Logement.....	4
1.2.2 Immobilier d'entreprise.....	7
1.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : TAXONOMIE EUROPEENNE ET PERFORMANCE CARBONE ..	10
1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale	10
1.3.2 Performance carbone	11
1.4 RÉSULTATS FINANCIERS.....	13
1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES.....	15

1.1 Pure player de la promotion immobilière bas carbone en France

Filiaire à 99,85% du groupe Altarea, Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes.

En Logement, Altareit est le 2^{ème} promoteur français⁷, et vise un potentiel de 18 000 lots vendus par an à terme.

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur⁸ pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs ;
- en tant que développeur-investisseur-asset manager à moyen terme dans certains actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund⁹).

Un positionnement unique

Le Groupe a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone.

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

Tout le savoir-faire du Groupe est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Ses différentes marques opérationnelles¹⁰ couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

Pipeline de projets

Avec près de 870 opérations maîtrisées fin 2022, Altareit développe ainsi le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle de près de 20,2 milliards d'euros¹¹ pour près de 4,4 millions de m².

Les projets du pipeline sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle de type « promoteur » (développement en vue de la cession). La quasi-totalité des projets est contrôlée sous forme d'options que le Groupe peut exercer en fonction de critères prudentiels adaptés à chaque situation.

⁷ Source : Classement des Promoteurs 2022 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

⁸ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

⁹ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

Le Groupe maîtrise 21 grands projets de renouvellement urbain d'une valeur potentielle cumulée de près de 5,1 milliards d'euros pour une surface de près de 1,3 million de m², comprenant notamment 15 800 lots résidentiels (y compris hôtellerie et résidences services).

Véritables condensés de la ville dans toutes ses composantes, ces nouveaux quartiers contribuent à lutter contre l'artificialisation des sols par la densification et la reconversion du foncier existant.

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les vendeurs - différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier s'opposent aux demandes formulées qu'elles considèrent infondées et considèrent tout à l'inverse que ce sont les vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération. Altarea sollicite ainsi leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subis. A cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

Dans leurs conclusions en réplique des 21 novembre 2022 et 16 janvier 2023, les différents groupes d'actionnaires ont maintenu et développé leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 118 988 650 euros pour les vendeurs managers et de 588 082 058,50 euros en l'état, pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son sens, imputable aux vendeurs, de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés au regard des éléments de fait et de droit. Altarea développera son argumentation dans ses prochaines conclusions en réplique.

A la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

¹⁰ Cogedim, Pitch Immo, Histoire & Patrimoine, Severini, Woodeum, Altarea Entreprise, Cogedim Club, Altarea Solutions et Services.

¹¹ Valeur potentielle = valeur de marché à date de livraison. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

1.2.1.1 Stratégie

Altareit est le 2^{ème} promoteur de logements en France¹². Le Groupe s'est structuré afin d'atteindre de l'ordre de 18 000 lots vendus par an à moyen terme en fonction du marché.

Une couverture géographique nationale

Le Groupe détient des positions particulièrement fortes, au sein des grandes métropoles où il occupe une position de leader ou co-leader. Depuis quelques années, il se développe également à un rythme soutenu sur les villes de taille moyenne qui constituent de nouveaux territoires de conquête. Ces territoires particulièrement dynamiques sont généralement situés le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles ou dans des zones littorales ou frontalières.

La quasi-totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est située dans des zones en fort développement et concerne des immeubles collectifs disposant d'un très haut niveau de certification (qualité et environnementale).

Une stratégie multimarque

Des marques complémentaires pour couvrir l'ensemble du marché

Cogedim (« des biens qui font du bien ») est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de gammes et de notoriété (Cogedim a notamment été « Elu service client de l'année » pour la 6^{ème} année consécutive début 2023). Cogedim propose une offre autour de 10 engagements mettant en avant la santé, le bien-être et l'environnement, avec notamment un soin particulier apporté en matière de qualité de l'air, de neutralité des matériaux, de réduction des émissions de CO₂, d'économies d'énergie, de luminosité et de confort thermique et acoustique. Cette offre est particulièrement en ligne avec les nouvelles attentes des français en matière de logement de qualité¹³. Cogedim est structurée pour atteindre un potentiel de 10 000 à 11 000 lots vendus à terme.

Pitch Immo (« plus proche de vous pour aller plus loin ») a un positionnement incarné par quatre valeurs : l'humain au coeur (renforcement du maillage territorial pour plus de proximité), l'intégration locale (des programmes sur mesure développés avec des acteurs locaux), la qualité de vie et la RSE (espaces extérieurs et espaces verts, qualité de l'air, certifications NF Habitat, HQE et Energie*Carbone). Les marques **Severini** (spécialisée dans la région Aquitaine), et **Groupe XF** (promoteur toulousain acquis en juillet 2022) lui sont rattachées opérationnellement. Au total, Pitch Immo a un potentiel de 4 000 lots vendus par an à terme.

Histoire & Patrimoine (« faire des lieux d'Histoire, des lieux de vie ») est la marque spécialisée en rénovation et en réhabilitation urbaine du Groupe. Le savoir-faire d'Histoire & Patrimoine se

concentre sur des bâtiments historiques, sites du patrimoine urbain et architectural exceptionnels pour leur donner une seconde vie. Histoire & Patrimoine a un potentiel d'environ 1 500 à 2 000 lots vendus par an à terme.

Woodeum (« 100 % engagé pour la planète et votre bien-être ») est la marque spécialisée dans la construction de logements en bois massif CLT et bas carbone. Les technologies constructives développées par Woodeum contribuent à réduire l'empreinte carbone et les nuisances de construction des bâtiments, tout en offrant un confort d'usage exceptionnel. Woodeum, filiale à 100 % du Groupe depuis début 2023, est structurée pour atteindre un potentiel de 1 500 à 2 000 lots vendus à terme.

Cogedim Club (« l'esprit maison de famille ») est la marque spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs proposant des appartements à la location, assortis de services personnalisés et d'animations, pour le confort et le bien-être de leurs occupants.

Les différentes marques du Groupe sont dotées d'une autonomie opérationnelle (clients, produits) tout en bénéficiant de la puissance du Groupe incarnée par la marque ombrelle Altarea (stratégie, finances, supports).

Une stratégie multiproduits

Le Groupe apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

- Haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- Milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession qu'à l'investissement particulier qu'aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels ;
- Résidences Services : le Groupe conçoit des résidences pour seniors actifs (sans suivi médical quotidien), des résidences de tourisme ainsi que des résidences étudiants alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logements sociaux en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;
- Promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France.

¹² Source : Classement des Promoteurs 2021 réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur et retrace leurs projets et leurs stratégies.

¹³ Cogedim a mené en 2021 avec l'institut OpinionWay une étude intitulée « Les Français, le logement et la santé », dont les résultats sont disponibles sur le site internet altarea.com, rubrique Newsroom.

Le Groupe a également développé Altarea Solutions & Services, une plateforme de services internalisés à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires tout au long de leur projet immobilier (accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic...). Fin 2022, le Groupe gère déjà dans le cadre de son activité de syndic près de 16 100 lots répartis sur 382 immeubles, et plus de 6 650 lots dans le cadre de son offre de gestion locative.

1.2.1.2 Contexte 2022

Adaptation de la politique commerciale et de la gestion des engagements fonciers au contexte

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, il est, depuis le début de l'année 2022, contraint par de nombreux facteurs défavorables tant au niveau macro-économique (hausse des taux d'intérêt, taux d'usure, taux d'effort maximum de 35 % du revenu, inflation et pouvoir d'achat) que géopolitique (guerre en Ukraine et pénuries/tensions énergétiques).

Les conditions d'accès au financement, l'envie et le pouvoir d'achat immobilier se sont érodés tout au long de l'année, entraînant une baisse des ventes au dernier trimestre, et affectant l'ensemble des clientèles : particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels.

En conséquence, Le Groupe, dont les ventes étaient encore en croissance au 3^{ème} trimestre 2022, a mis en place une plus grande sélectivité dans ses projets pour donner la priorité à l'écoulement des programmes en cours et au développement des projets les plus rentables. Cette politique a mené à décaler certains lancements commerciaux ainsi que des acquisitions terrains prévues initialement fin 2022.

1.2.1.3 Activité de l'année

Approvisionnements¹⁴

Approvisionnements	2022	2021	Var.
En millions d'euros TTC	6 381	5 502	+16%
En nombre de lots	22 983	21 471	+7%

Les approvisionnements progressent de + 16 % en valeur (+ 7 % en volume) par rapport à 2021, notamment suite à l'entrée dans le pipeline de plusieurs grands projets urbains à horizon moyen terme (Cité de la gastronomie à Rungis, Grands Moulins à Corbeil-Essonnes, Marly-le-Roi,...).

Permis de construire et acquisitions terrains

En nombre de lots	2022	2021	Var.
Dépôts de permis	17 086	17 981	-5%
Obtention de permis	14 052	12 057	+17%
Acquisition de terrains	12 487	11 523	+8%

¹⁴ Promesses de vente sur terrains, valorisées en équivalent réservations TTC ou lots.

Lancements commerciaux (ventes au détail)

Lancements	2022	2021	Var.
Nombre de lots	7 864	7 241	+9%
Nombre d'opérations	182	166	+10%

Livraisons et chantiers en cours

En 2022, plus de 9 170 lots répartis sur 152 programmes ont été livrés (contre 12 175 en 2021 pour 155 programmes).

Fin 2022, 344 opérations étaient en cours de construction en France, pour près de 32 000 lots.

Réservations¹⁵

Réservations	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers - Accession	707	27%	667	22%	+6%
Particuliers -	1 015	38%	1 031	34%	-2%
Ventes en bloc	945	35%	1 340	44%	-29%
Total en valeur (M€ TTC)	2 666		3 038		-12%
Particuliers - Accession	2 000	20%	1 945	16%	+3%
Particuliers -	3 590	36%	3 866	34%	-7%
Ventes en bloc	4 428	44%	5 710	50%	-22%
Total en volume (lots)	10 018		11 521		-13%

Les réservations qui étaient encore en progression à fin septembre 2022, s'inscrivent en baisse de - 12 % en valeur sur l'année avec de fortes disparités selon les clientèles :

- les ventes auprès des Particuliers s'inscrivent en très légère progression (+ 1,4 % sur l'année), tirées par les ventes en accession ;
- les ventes en bloc enregistrent un recul de - 29 % en 2022 lié principalement aux reports d'acquisitions de terrains de fin d'année comportant traditionnellement une part élevée de ventes en bloc.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2022	%	2021	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	6 286	63	7 072	61	-11%
Haut de gamme	1 946	19	2 280	20	-15%
Résidences Services	1 031	10	1 397	12	-26%
Rénovation /	754	8%	772	7%	-2%
Total	10 017		11 521		-13%

Régularisations notariées

En M€ TTC	2022	%	2021	%	Var.
Particuliers	1 943	62%	1 609	55%	+21%
Ventes en bloc	1 182	38%	1 298	45%	-9%
Total	3 125		2 907		+7%

Les ventes notariées ont connu une forte progression auprès des Particuliers (+ 21 %), notamment auprès de ceux qui disposaient de leur financement et qui souhaitaient bénéficier de la dernière année du Pinel dans son format actuel.

¹⁵ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

Stabilité du chiffre d'affaires à l'avancement¹⁶

En M€ HT	2022	%	2021	%	Var.
Entrée/Moyenne	1 578	64	1 595	64	-1%
Haut de gamme	649	26	667	27	-3%
Résidences Services	88	4%	95	4%	-7%
Rénovation	143	6%	128	5%	12%
Total	2 459		2 485		-1%

Le chiffre d'affaires à l'avancement est globalement stable à 2 459 millions d'euros (-1%). Histoire & Patrimoine, marque spécialisée sur la niche des bâtiments historiques réalise une excellente performance (+12%) dans un contexte plus difficile pour la promotion résidentielle.

1.2.1.4 Perspectives

Pipeline de projets

Le pipeline de projets en développement est composé de :

- l'offre à la vente¹⁷ (lots disponibles à la vente) ;
- du portefeuille foncier, qui regroupe les projets maîtrisés par le biais d'une promesse de vente (très majoritairement sous forme unilatérale) et dont le lancement n'a pas encore eu lieu. Il alimente l'offre à la vente au fur et à mesure des lancements commerciaux.

En M€ TTC du CA potentiel	31/12/22	Nb. mois	31/12/21	Var.
Offre à la vente	2 234	10	1 742	+28%
Portefeuille foncier	13 491	61	11 536	+17%
Pipeline	15 725	71	13 278	+18%
<i>En nb d'opérations</i>	<i>815</i>		<i>715</i>	<i>+14%</i>
<i>En nb de lots</i>	<i>52 920</i>		<i>48 200</i>	<i>+10%</i>
<i>En m²</i>	<i>2 963 500</i>		<i>2 699 200</i>	<i>+10%</i>

Backlog

Le backlog est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend :

- le chiffre d'affaires acté non avancé : lots ayant été régularisés chez le notaire à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique ;
- le chiffre d'affaires réservé non acté : lots vendus, non encore régularisés.

En M€ HT	31/12/2022	31/12/2021	Var.
CA acté non avancé	1 937	1 987	-3%
CA réservé non acté	1 555	1 733	-10%
Backlog	3 491	3 720	-6%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>216</i>	<i>270</i>	<i>-20%</i>
<i>En nombre de mois</i>	<i>17</i>	<i>18</i>	

¹⁶ Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

Gestion des risques des engagements fonciers

Les risques relatifs aux engagements fonciers sont appréciés lors des Comités des engagements, qui évaluent notamment les risques financiers, juridiques, administratifs, techniques et commerciaux.

Chaque opération fait l'objet, a minima, de trois revues en comité pouvant être complétées par des revues d'actualisation assurant ainsi un suivi constant et régulier de la vie des opérations.

Ces procédures sont déclinées sur l'ensemble des filiales et marques de promotion du Groupe.

Fin 2022 :

- 36% de l'offre à la vente en nombre de lots concerne des programmes dont le foncier n'a pas encore été acquis et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier ;
- 64% de l'offre concerne des programmes dont le foncier est actuellement acquis. Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (moins de 1% de l'offre totale).

Dans le contexte actuel, le Groupe a renforcé ses critères prudentiels avec :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que sous promesse synallagmatique ;
- un accord requis du comité des engagements à chaque étape de l'opération ;
- un fort niveau de pré-commercialisation requis préalablement à l'acquisition du foncier et dont le niveau a été renforcé en 2022 ;
- la sécurisation des marchés de travaux le plus en amont possible ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de pré-commercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

¹⁷ Valeur des lots disponibles à la réservation.

1.2.2 Immobilier d'entreprise

1.2.2.1 Stratégie

Un modèle promoteur/investisseur/asset manager

Altareit intervient sur le marché de l'Immobilier d'entreprise de façon significative et pour un risque en capital limité :

- principalement en tant que promoteur¹⁸ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou via AltaFund¹⁹, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés²⁰.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire²¹.

Altareit est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cessions et honoraires.

Stratégie territoriale

Le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- Grand Paris : dans un contexte de rareté foncière, Altarea intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- Grandes métropoles régionales : Altarea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement sourcées grâce au maillage territorial Logement, qui s'étend désormais sur de nouveaux territoires (villes moyennes généralement situées le long d'axes de transports reliant les métropoles entre elles).

Une large gamme de produits

Altareit dispose d'une offre couvrant l'ensemble des produits d'immobilier d'entreprise :

- bureau : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, couvrant toutes les tailles (de 1 500 m² à 70 000 m²), toutes les gammes (du *prime* à l'opportuniste) et tous les territoires ;
- hôtel : toutes les catégories de 1 à 4 étoiles jusqu'à 700 chambres, en centre-ville ou à proximité de nœuds de transports, de façon indépendante ou dans le cadre de grands projets mixtes ;
- campus et école : pour le compte d'établissements de l'enseignement supérieur (grandes écoles) ou professionnel (privé et public) ;

¹⁸ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

¹⁹ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

²⁰ Revente en blanc ou loué.

- logistique : plateformes XXL pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

Toutes les opérations du Groupe intègrent le plus haut niveau d'exigence en matière environnementale et de performance bas carbone ainsi qu'une démarche modulaire favorisant la reconversion d'usage.

1.2.2.2 Pipeline

1^{er} développeur d'Immobilier d'entreprise en France, Altareit gère un portefeuille de 59 opérations pour une valeur potentielle estimée de près de 4,4 milliards d'euros à fin décembre 2022 (à 100%).

Au 31/12/2022	Nb	Surface à 100% (m ²)	CA HT M€	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	3	102 000	361	1 189
Promotion CPI/VEFA	53	1 239 000	2 983	2 983
MOD (c)	3	56 500	194	194
Total	59	1 397 500	3 538	4 366
<i>Dont Bureau</i>	<i>50</i>	<i>666 500</i>	<i>2 807</i>	<i>3 635</i>
<i>Dont Logistique</i>	<i>9</i>	<i>731 000</i>	<i>731</i>	<i>731</i>
<i>Dont Régions</i>	<i>46</i>	<i>1 069 201</i>	<i>2 218</i>	<i>2 218</i>
<i>Dont Ile-de-France</i>	<i>13</i>	<i>328 299</i>	<i>1 320</i>	<i>2 148</i>

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund, à 100 %.

(b) Projets à destination des clients « 100 % externes » uniquement. Valeur potentielle = montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100 %

(c) CA HT = Valeur potentielle = honoraires de MOD capitalisés.

1.2.2.3 Activité de L'année

L'activité a été intense pour toutes les catégories de produits développées et sur l'ensemble du territoire.

Grand Paris

Le Groupe a connu des avancées significatives, notamment sur les grandes opérations d'investissement :

- vente en juillet à La Française REM du *Campus Cyber* à Paris-la Défense, un immeuble de bureaux de 26 500 m² adapté aux nouveaux usages professionnels et développé selon les meilleurs standards environnementaux²². Cet actif rare offre un rendement sécurisé et indexé (bail de 10 ans signé avec un groupement réunissant pouvoirs publics et grands groupes privés spécialisés dans la cybersécurité) ;
- la livraison des trois immeubles de bureaux au sein du grand projet mixte Issy Cœur de Ville labellisés BEPOS (bâtiment à énergie positive) et destinés à héberger le siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) début 2023. CNP libère ainsi son siège historique situé au-dessus de la gare Montparnasse, détenu par Altarea et la Caisse des Dépôts, lequel fera l'objet d'une restructuration complète au cours des prochaines années ;

²¹ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset management ou encore de fund management.

²² NF HQE Exceptionnel, Effinergie+, Wiredscore Platinum, BREEAM niveau « Excellent », Well Silver.

- la commercialisation partielle de *Landscape* à La Défense auprès de ManpowerGroup France, Vitogaz et Rubis Energie, réalisant ainsi la plus grande transaction pour un immeuble de grande hauteur (IGH) de bureau de l'année ;

- le démarrage des travaux de démolition de l'immeuble situé sur la parcelle qui accueillera Bellini, futur siège de Swiss Life France à La Défense acquis par Swiss Life Asset Managers fin 2021 ;

- la maîtrise de plusieurs nouvelles opérations de promotion dont la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour Crédit Agricole Assurances et *Le Central*, un ensemble de bureau dans le quartier de l'Ecole polytechnique à Palaiseau.

Métropoles régionales

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. L'année 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de nombreuses VEFA et CPI (143 000 m²) :
 - KI* à Lyon (CPI), un programme mixte de 29 400 m² mêlant commerces, bureaux et logements. Les travaux de démolition de cet ancien ancien siège de la CERA ont démarré ;

- Hill Side* à Toulouse avec Tivoli Capital qui installera un espace de *coworking* Newton offices dans ce bâtiment visant une double certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires et BREEAM,

- Porte Est* à Marseille avec Erilia, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) et avec la SCPI Atlantique Mur Régions pour un immeuble destiné à accueillir l'INSEE,

- un immeuble mixte à Aix-en-Provence avec Groupama immobilier qui abritera à la fois des bureaux, des laboratoires de R&D et des ateliers industriels d'Alstom,

- la maîtrise de sept nouvelles opérations (170 000 m²), parmi lesquelles le nouveau *campus de l'ESSCA* à Aix-en-Provence et plusieurs opérations de bureau dans le Grand-Ouest pour un total de 36 000 m², dont *Feel Good* à Nantes qui a déjà fait l'objet d'une VEFA avec SMABTP en fin d'année, un programme mixte à Angers (*Amytis*), composé de 150 logements et 5 800 m² de bureaux ou encore à Rennes (8 000 m² de bureaux et 150 logements) ;

- la livraison de 31 000 m² de bureaux, dont :
 - #Community* le nouveau campus de Groupama à Mérignac près de Bordeaux, vendu à Atream,

- La Tannerie* dans le quartier de Gerland à Lyon, vendu au groupe d'intérim LIP fin 2020,

- les premiers bâtiments du projet Vert Pomone, un pôle tertiaire vendu à la SCPI Mur Régions, qui accueillera notamment le centre de formation Esaip et l'agence Nahema,

filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programmes d'hélicoptères militaires.

Logistiques

Dans un contexte de réindustrialisation, de réorganisation des *supply chains* et de développement du e-commerce, le marché français de l'immobilier logistique connaît un essor sans précédent. Présent sur ce segment depuis près de 20 ans, le Groupe renforce son positionnement historique sur les grandes plateformes d'une part et a structuré son offre sur le segment porteur de la logistique urbaine d'autre part avec :

- le lancement d'un nouveau projet aux portes de Lyon, Ecoparc Côtière, mixant logistique XXL (50 000 m²) et locaux d'activité (20 000 m²) et la poursuite du développement des 8 autres projets en cours sur l'axe nord-sud et l'arc atlantique ;

- le succès d'un premier projet de logistique urbaine « La Manufacture de Reuilly » mené en partenariat avec Corsalis Logistics Real Estate portant sur la restructuration d'un bâtiment en plein Paris loué à La Belle Vie (leader français des courses à domicile) puis vendue à un fonds géré par AEW.

Fort de ce succès, le Groupe a noué un partenariat avec Corsalis, afin de compléter l'expertise des équipes dédiées en interne et d'accélérer le développement du pipeline composé à date d'une dizaine d'opérations situées à la fois dans les projets mixtes du Groupe, mais aussi identifiées grâce aux équipes de prospection de la promotion à Paris et dans les métropoles.

Backlog Promotion

Le backlog promotion en Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par actes notariés (CPI signés) et des honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

En M€	31/12/2021	31/12/2022	Var.
VEFA/CPI	338	415	-19%
Honoraires (MOD)	11	10	+10%
Total	349	425	-18%

	Surface (m ²)	Promotion		Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
		Typologie	CA HT (M€)		
Landscape (La Défense)	70 100	Invest.			Livré/loué partiellement
Bellini (La Défense)	18 100	Invest.			Travaux en cours/vendu
Louis le Grand	13 800	Invest.			Maîtrisé
Investissements (3 opérations)	102 000		361	1 189	
Belvédère (Bordeaux)	50 100	VEFA			Travaux en cours
EM Lyon Business School (Lyon)	29 400	CPI			Travaux en cours
Amazing Amazones - EuroNantes (Nantes)	19 700	VEFA			Travaux en cours
Villeurbanne	13 000	VEFA			Travaux en cours
Unedic (Marseille)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Haute Borne (Villeneuve d'Ascq)	11 900	VEFA			Travaux en cours
Bobigny-La Place	9 800	VEFA			Travaux en cours
Adriana (Marseille)	9 700	VEFA			Travaux en cours
Jolimont (Toulouse)	4 300	VEFA			Travaux en cours
PRD-Montparnasse (Paris)	56 200	CPI			Maîtrisé
Les Milles (Aix-en-Provence)	20 000	VEFA			Maîtrisé
<i>Autres projets Bureau (33 opérations)</i>	<i>272 000</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maîtrisés</i>
Sous-total Bureau	508 000		2 252		
Technoparc (Collégien - Grand Paris)	8 600	VEFA			Travaux en cours
Hexahub Occitanie (Beziers)	50 400	CPI			Travaux en cours
Ecoparc Cotière (Lyon)	70 000	VEFA			Maîtrisé
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	68 200	CPI			Maîtrisé
Puceul (Nantes)	37 600	BEFA			Maîtrisé
<i>Autres projets Logistique (4 opérations)</i>	<i>496 200</i>	<i>CPI / VEFA</i>			<i>Maîtrisés</i>
Sous-total Logistique	731 000		731		
Promotion « 100 % externes » (53 opérations)	1 239 000		2 983	2 983	
MOD (3 opérations)	56 500		194	194	
Portefeuille Promotion total (59 opérations)	1 397 500		3 538	4 366	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100 %. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets. Investissements : valeur potentielle à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %). Projets à destination des clients "100 % externes" (VEFA/CPI) : montant HT des contrats signés ou estimés (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle

(c) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

1.3 Performance environnementale : taxonomie européenne et performance carbone

1.3.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.3.1.1 Principes généraux

Le Règlement Taxinomie²³ (ou taxonomie européenne) est un système de classification commun à l'Union Européenne (UE) permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de l'UE.

En 2022, les entreprises non financières doivent publier des indicateurs directement issus de leur comptabilité (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité) ainsi que la proportion conforme aux critères environnementaux européens (taux d'alignement).

A partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques durables alignées au sens de la taxonomie, le *Green Asset Ratio* (GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif poursuivi par l'Union Européenne étant d'accélérer le financement de la transition écologique.

1.3.1.2 Application à Altareit

Compte tenu de son activité, le chiffre d'affaires est l'indicateur comptable le plus pertinent pour le Groupe²⁴.

Eligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2022, 99% du chiffre d'affaires consolidé d'Altareit²⁵ relève des activités éligibles à la taxonomie européenne suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion ;
- « Rénovation de bâtiments existants » pour Histoire & Patrimoine notamment ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments »²⁶.

Calcul de l'alignement

Pour être considéré comme durable (« aligné »), chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires d'Altareit doit être passé au crible de 6 critères environnementaux²⁷. Pour chaque critère, des seuils de performance élevés ont été fixés, notamment sur le critère « Energie », qui est considéré comme le critère de « contribution substantielle » pour le Groupe.

- Energie (atténuation du changement climatique), composé de quatre sous-critères : consommation d'énergie primaire, étanchéité à l'air et intégrité thermique, analyse du cycle de vie

d'un bâtiment (conception, construction, exploitation) et gestion énergétique ;

- Climat (adaptation au changement climatique) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- Eau : gestion des ressources en eau sur les chantiers ;
- Economie circulaire : réemploi des matériaux, valorisation des déchets, et conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- Pollution : non recours aux produits polluants / dangereux / cancérigènes, pollution des sols, nuisances sonores et émissions de particules et gaz polluants,
- Biodiversité : évaluation de l'impact sur l'environnement et les zones non constructibles.

Une approche spécifique a été mise en oeuvre sur certains critères afin de tenir compte de situations particulières (pertinence opérationnelle, seuils de significativité,...). Un travail important a également été effectué pour documenter de la façon la plus complète possible certains critères (rapports sur l'analyse du cycle de vie, chartes chantiers,...).

Taux d'alignement

Le taux d'alignement atteint 43 % du chiffre d'affaires consolidé 2022.

En M€	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
Activités alignées	1 158	23	4	1 184
% du CA consolidé	45%	16%	100%	43%

Détails de la performance par critère

Le taux d'alignement obtenu pour chaque critère pris individuellement est élevé. Il atteint même 64 % au niveau Groupe sur le critère substantiel de l'Energie.

% du CA consolidé	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
Taux d'alignement	45%	16%	100%	43%
Energie	64%	100%	100%	64%
Climat	100%	100%	100%	100%
Eau	88%	100%		88%
Economie circulaire	78%	28%		76%
Pollution	90%	100%		91%
Biodiversité	100%			100%

Le taux d'alignement global est cependant minoré par le caractère cumulatif des critères : le non respect d'un seul critère invalidant l'alignement du projet analysé.

²³ Le règlement Taxinomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables, règlement délégué (EU) 2021/2178 (« Article 8 ») du 6 juillet 2021 précisant les obligations de reporting des entreprises en lien avec la taxonomie et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.
²⁴ L'ensemble des indicateurs de performance et la méthodologie complète seront présentés dans le Document d'enregistrement universel, chapitre DPEF.

²⁵ En 2022, le chiffre d'affaires consolidé atteint 2 729 millions d'euros, dont 18 millions d'euros (0,7%) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndicat) et 2 711 millions d'euros éligibles.

²⁶ Correspond à l'activité de Comet au sein du siège de Richelieu.

²⁷ Un critère de « contribution substantielle » et cinq critères d'absence d'effets négatifs (« DNSH »). Le nombre et la nature des critères varient en fonction de chaque activité, avec un nombre minimum de deux (un critère de contribution substantielle et un DNSH).

Une approche environnementale exemplaire

Cette performance est le reflet de l'approche exemplaire du Groupe, souvent précurseur en matière environnementale en matière de Promotion immobilière :

- prise en compte par anticipation et de manière plus exigeante des réglementations énergétiques et environnementales : les projets de promotion antérieurs à 2022 visaient déjà des consommations énergétiques inférieures de 10 % par rapport aux exigences réglementaires en Logement et d'au moins 30 % en Immobilier d'entreprise en Ile-de-France ;
- recherche systématique de labels et certifications : *NF Habitat HQE*, *HQE « Très bon »* et/ou *BREEAM® « Very Good » a minima pour les immeubles de bureau* ;
- généralisation de chartes chantier ambitieuses (*faibles nuisances, valorisation des déchets,...*) ;
- développement de la qualité des bâtiments construits (modularité, multi-usages, confort, santé...) ou gérés : *Cogedim a par exemple défini 10 engagements prenant en compte bien-être, qualité de l'air, neutralité des matériaux, réduction des émissions de CO₂, économies d'énergie, luminosité, confort thermique et acoustique dans ses programmes résidentiels.*

1.3.1.3 Plans d'actions

Des plans d'actions et de suivis ont été déclinés par responsabilité managériale et le système de rémunération des salariés et des dirigeants intègre désormais la taxonomie dans ses objectifs.

1.3.2 Performance carbone

En 2022, Altareit a remis à plat sa méthodologie de mesure de sa performance carbone²⁸ afin de disposer d'un outil de pilotage performant. Le Groupe dispose ainsi d'indicateurs pertinents lui permettant de se fixer des objectifs de décarbonation ambitieux et mesurables de façon fiable dans la durée.

1.3.2.1 Méthodologie Altareit²⁹

Périmètre (Scopes 1&2&3)

Pour être conforme au GHG Protocol³⁰, les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)³¹, exprimées en kilogramme d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e), sont classées en 3 catégories (scopes) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions dont est directement responsable l'entreprise (combustion de carburants fossiles, recharges de fluides frigorigènes...) ;
- les émissions indirectes associées à l'énergie (scope 2) représentent les émissions liées aux consommations d'électricité ou aux réseaux de chaleur et de froid ;

- les autres émissions indirectes (scope 3) représentent tous les autres flux d'émissions dont dépend l'ensemble des activités de l'entreprise (achats de biens & prestations, déplacements, fret, immobilisations...).

Concernant Altareit, les émissions de GES dépendent des activités du Groupe :

- pour la **promotion Immobilière**³², elles sont liées à la *construction* du bâtiment ainsi qu'à son *utilisation* sur une durée de 50 ans ;
 - *construction* : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - *utilisation* : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans,
- pour le **corporate**, elles concernent le carbone émis par les collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur activité professionnelle (locaux et déplacements).

Promotion immobilière

Performance carbone à l'avancement

Altareit a mis au point une méthodologie de calcul de sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable.

Un bilan carbone a été calculé pour chaque projet contribuant au chiffre d'affaires (541 projets pour l'année 2022) en partant de la surface SHAB à laquelle a été appliquée un facteur d'émission exprimé en kgCO₂e/m². Ce facteur d'émission se décompose entre un facteur d'émission lié à la construction du bien et un facteur d'émission lié à l'utilisation du bien sur une durée de 50 ans.

Le rythme de comptabilisation des émissions carbone est aligné sur celui utilisé pour la détermination du chiffre d'affaires comptable :

- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain),
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial.

Facteurs d'émission

Pour les projets dont le dépôt du permis de construire est antérieur à 2022, les facteurs d'émission utilisés (construction et utilisation) dépendent de la nature du bien (bureau, logement, commerce, logistique,...) et de la date d'obtention du permis de construire³³. Ces facteurs d'émissions ont été déterminés à partir de référentiels standards ADEME et Carbone4³⁴.

Pour les projets dont le permis de construire a été déposé en 2022, les facteurs d'émission utilisés (ICc pour la construction, ICe pour l'utilisation) sont directement issus des Analyses de Cycle de Vie (ACV) effectuées bâtiment par bâtiment et rendues obligatoires

²⁸ Intégration des principes de mesure de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020 principalement). Périmètre, comparabilité des exercices, piste d'audit.

²⁹ Dans le chapitre Déclaration de Performance Extra-financière de son Document d'enregistrement universel 2022.

³⁰ Protocole international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de gaz à effet de serre provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le World Resources Institute (WRI).

³¹ Les GES sont des gaz présents dans l'atmosphère (dioxyde de carbone, protoxyde d'azote, méthane, ozone...) qui absorbent le rayonnement infrarouge et le redistribuent sous forme de radiations contribuant à renforcer la rétention de la chaleur solaire (effet de serre).

³² Pour compte propre ou compte de tiers.

³³ Assimilée à la date d'acquisition du terrain.

³⁴ A titre d'illustration, les facteurs d'émission utilisés pour le Logement vont de 942 kgCO₂e/m² en 2019 à 915 kgCO₂e/m² en 2021 (construction) et de 637 kgCO₂e/m² en 2019 à 598 kgCO₂e/m² en 2021 (utilisation).

depuis le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel (RE2020) et le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire.

A titre d'illustration, les facteurs d'émissions maximum applicables dans le cadre de la RE2020 (résidentiel neuf) sont présentés ci-après.

Logements neufs en kgCO ₂ e/m ²	Construction (ICc)	Utilisation (ICe)	TOTAL (ICg)
Applicables à partir de 2022	740	560	1 300
Applicables à partir de 2025	650	260	910
Applicables à partir de 2028	580	260	840
Applicables à partir de 2031	490	260	750

L'application de la réglementation RE2020 conduit à une réduction à terme des émissions carbone de - 42 % à horizon 2031, avec une amélioration rapide de la performance à l'utilisation et plus progressive à la construction, reflétant ainsi une plus grande complexité de mise en œuvre (disponibilité de solutions techniques, industrialisation des processus, absorption des surcoûts,...).

Corporate

Altareit comptabilise les émissions « Corporate » à partir de la consommation en énergie des bâtiments (mesures réelles). Cette consommation est ensuite convertie en équivalent émissions de carbone en utilisant un facteur dont le niveau fluctue en fonction de caractère plus ou moins carboné de l'énergie consommée.

Les émissions « Corporate » proviennent essentiellement de la consommation énergétique des sièges du Groupe et de la consommation de carburant lors des déplacements professionnels de ses collaborateurs.

1.3.2.2 Résultats et analyses

Performance carbone

En 2022, les émissions du Groupe (scope 1&2&3) ont représenté 1 067 milliers de tonnes équivalent CO₂ (tCO₂e), en baisse de -4,6% par rapport à 2021 et de -30,5% par rapport à 2019. Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessous sont exprimés en quote-part Groupe (carbone économique³⁵).

En milliers de tCO ₂ e	2019	2020	2021	2022
Promotion				
Logement	1 041	982	907	914
Immobilier	315	203	139	102
Commerce	177	93	70	49
Corporate	3	2	2	2
Groupe en Q/P	1 536	1 281	1 118	1 067
dont Construction	804	750	764	708
dont Utilisation	729	529	352	356
dont Corporate	3	2	2	2

Sur un total d'émission de 1 067 milliers tCO₂e, 356 milliers tCO₂e (soit 33%) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote part relative à l'utilisation à venir des bâtiments sur une durée de 50 ans).

³⁵ Les émissions à 100% (carbone géré) ont représenté 1 123 tCO₂e en 2022.

³⁶ CPI Richelieu, Kosmo, Bridge, Issy Cœur de Ville, Landscape...

Analyse

La baisse globale des émissions intervenue entre 2019 et 2022 provient à la fois d'un « effet volume » (livraisons des grandes opérations Bureau Ile-de-France³⁶ et des projets Commerce³⁷), mais également d'un « effet taux » (baisse du facteur d'émission moyen de l'ordre de - 8 % sur la période).

La Promotion immobilière Logement constitue 86 % du total. En 2022, les émissions de cette activité progressent légèrement (+ 0,8 %), en raison notamment de la croissance d'Histoire & Patrimoine et de Pitch Immo qui ont connu une activité particulièrement dynamique.

Intensité carbone

L'intensité carbone peut se définir comme la quantité de CO₂e nécessaire pour générer un euro de chiffre d'affaires. La performance carbone d'Altareit étant issue du même référentiel de données que son chiffre d'affaires, cet indicateur est pertinent pour mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

En gCO ₂ e /€	2019	2020	2021	2022
Intensité carbone	532	451	398	391

Depuis 2019, Altareit a réduit son intensité carbone de - 26,6 % et de -1,7 % en 2022, illustrant ainsi la décarbonation en cours des activités du Groupe.

³⁷ Développés pour compte propre et pour compte de tiers (Issy Cœur de Ville, ...).

1.4 Résultats financiers

En 2022, Altareit enregistre une bonne performance financière malgré la détérioration du contexte macroéconomique qui a impacté la promotion résidentielle. Le chiffre d'affaires³⁸ consolidé au 31 décembre 2022 s'élève à 2,7 milliards d'euros en léger repli (- 3,0 %).

Le résultat opérationnel (FFO) est stable à 205,8 millions d'euros, la progression de l'Immobilier d'entreprise (+ 148,5 %), ayant plus que compensé le repli du Logement (- 15,3 %).

Le résultat net récurrent (FFO³⁹) part du Groupe progresse de + 1,8 % à 138,2 millions d'euros, soit 79,1 euros par action (+1,8%).

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.	2 469,9	258,7	-	-	2 728,6	-	2 728,6
<i>Variation vs 31/12/2021</i>	<i>-1,1%</i>	<i>-17,2%</i>	-	-	<i>-3,0%</i>	-	<i>-3,0%</i>
Loyers nets	-	-	-	-	-	-	-
Marge immobilière	155,7	22,4	-	-	178,1	-	178,1
Prestations de services externes	11,4	11,9	-	-	23,3	-	23,3
Revenus nets	167,1	34,2	-	-	201,3	-	201,3
<i>Variation vs 31/12/2021</i>	<i>-23,1%</i>	<i>-17,6%</i>	-	-	<i>-22,5%</i>	-	<i>-22,5%</i>
Production immobilisée et stockée	221,0	15,4	-	-	236,5	-	236,5
Charges d'exploitation	(241,5)	(31,9)	(0,9)	(1,0)	(275,2)	(24,9)	(300,1)
Frais de structure	(20,4)	(16,5)	(0,9)	(1,0)	(38,8)	(24,9)	(63,7)
Contributions des sociétés MEE	9,2	34,2	(0,2)	-	43,2	(1,0)	42,2
Charges calculées et frais de transaction Logement						(23,5)	(23,5)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise						(1,0)	(1,0)
Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction Diversification						(10,8)	(10,8)
Autres						0,2	0,2
Résultat opérationnel	155,8	52,0	(1,1)	(1,0)	205,8	(62,7)	143,0
<i>Variation vs 31/12/2021</i>	<i>-15,3%</i>	<i>x2,5</i>	-	-	<i>+0,2%</i>	-	<i>-6,0%</i>
Coût de l'endettement net	(8,6)	(6,5)	-	-	(15,1)	6,1	(8,9)
Autres résultats financiers	(5,5)	(8,9)	-	-	(14,4)	0,0	(14,3)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	2,0	2,0
Impôts	(17,4)	(5,8)	-	-	(23,3)	(9,3)	(32,5)
Résultat net	124,3	30,8	(1,1)	(1,0)	153,1	(63,8)	89,3
Minoritaires	(14,8)	-	-	-	(14,8)	0,0	(14,8)
Résultat net, part du Groupe	109,5	30,8	(1,1)	(1,0)	138,2	(63,8)	74,4
<i>Variation vs 31/12/2021</i>	<i>-14,1%</i>	<i>x3,8</i>			<i>+1,8%</i>		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					<i>1 748 412</i>		
Résultat net, part du Groupe en € par action					79,07		
<i>Variation vs 31/12/2021</i>					<i>+1,8%</i>		

³⁸ Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

³⁹ Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.

Logement

En M€	2022	2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	2458,5	2484,7	-1,1%
Coût des ventes et autres charges	(2302,8)	(2280,9)	
Marge immobilière Logement	155,7	203,8	-23,6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>6,3%</i>	<i>8,2%</i>	
Prestations de services externes	11,4	13,4	
Production stockée	221,0	177,7	
Charges d'exploitation	(241,5)	(222,9)	
Contribution des sociétés MEE	9,2	12,0	
Résultat opérationnel Logement	155,8	184,0	-15,3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>6,3%</i>	<i>7,4%</i>	
Coût de l'endettement net	(8,6)	(12,8)	
Autres résultats financiers	(5,5)	(8,2)	
Impôt sur les sociétés	(17,4)	(17,8)	
Minoritaires	(14,8)	(17,8)	
FFO Logement	109,5	127,4	-14,1%

La baisse du résultat opérationnel Logement est liée à la baisse de la rentabilité des opérations ayant contribué au chiffre d'affaires 2022 (quasi stable à 2 458,5 millions d'euros). Cette baisse est imputable à la dégradation du contexte de la fin de l'année, ayant entraîné une hausse du prix de revient des opérations (coûts de construction, main d'œuvre, aides à la vente).

Au total, le FFO Logement baisse de -14,1% à 109,5 millions d'euros.

Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (CPI et VEFA) ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance ;
- et contribution des sociétés mises en équivalence : résultats réalisés sur les opérations d'investissement en partenariat.

En M€	2022	2021	
Chiffre d'affaires à l'avancement	246,8	305,2	-19,1%
Coût des ventes et autres charges	(224,5)	(271,0)	
Marge immobilière IE	22,4	34,2	-34,6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,1%</i>	<i>11,2%</i>	
Prestations de services externes	11,9	7,4	
Production stockée	15,4	10,3	
Charges d'exploitation	(31,9)	(26,0)	
Contribution des sociétés MEE	34,2	(4,9)	
Résultat opérationnel IE	52,0	20,9	x2,5
<i>% du (chiffre d'affaires + Prest. Serv.)</i>	<i>20,1%</i>	<i>6,7%</i>	
Coût de l'endettement net	(6,5)	(8,0)	
Autres résultats financiers	(8,9)	(2,7)	
Impôt sur les sociétés	(5,8)	(1,8)	
Minoritaires	-	(0,2)	
FFO Immobilier d'entreprise	30,8	8,2	x3,8

L'année 2022 a été marquée par un haut niveau d'activité, tant en Ile-de-France (vente de Cyber Campus enregistrée en mise en équivalence) qu'en Régions. Le résultat opérationnel Immobilier d'Entreprise s'élève à 52 millions d'euros (x 2,5 par rapport à 2021), et le FFO à 30,8 millions d'euros (x 3,8) après prise en compte de l'impôt.

1.5 Ressources financières

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2022, les liquidités disponibles représentent 2 074 millions d'euros (contre 2 409 millions d'euros au 31 décembre 2021), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau Corporate	370	794	1 164
Au niveau des projets	558	352	910
Total	928	1 146	2 074

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 783 millions d'euros de RCF⁴⁰ dont la maturité moyenne est de 3 ans et 4 mois, sans aucune échéance au cours des 12 prochains mois.

Compte-tenu de la situation de liquidité du Groupe d'une part, et du maintien de l'accès au marché à court terme d'autre part, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'y avoir recours à court terme.

Financements court et moyen terme

Au 31 décembre 2022, Altareit dispose d'un encours NEU CP⁴¹ de 170 millions d'euros et d'un encours NEU MTN⁴² de 52 millions d'euros.

L'encours total s'élève à 222 millions d'euros pour une échéance moyenne de 2 mois.

Dette nette

En M€	31/12/2022	31/12/2021
Term loans bancaires	212	198
Marché de crédit ^(a)	575	913
Dette promotion	158	138
Dette brute bancaire et obligataire	945	1 249
Disponibilités	(799)	(1 355)
Dette nette bancaire et obligataire	146	(107)

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 222 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

Notation crédit

Le 18 mars 2022, l'agence de notation S&P Global a confirmé la notation *Investment Grade* pour le groupe Altarea et pour Altareit avec la note BBB-, assortie d'une perspective négative.

Ratio ICR⁴³

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 13,7x fin 2022, contre 9,9x au 31 décembre 2021.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV ≤ 60%, ICR ≥ 2). Altarea les respecte avec une marge de manœuvre importante.

	Covenant	31/12/2022	31/12/2021	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	24,5%	24,1%	+0,4 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	13,0x	8,2x	+4,8x

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Enfin, le gearing⁴⁴ d'Altareit s'élève à 0,13x fin 2022 contre - 0,10x fin décembre 2021.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 1 145 millions d'euros au 31 décembre 2022, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

40 Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées) pro forma des lignes de crédit signées avant la date de publication (RCF 235 M€).

41 NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

42 NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

43 ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO sur 12 mois glissants.

44 Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique

	31/12/2022			31/12/2021		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	2 458,5	–	2 458,5	2 484,7	–	2 484,7
Coût des ventes et autres charges	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)	(2 280,9)	–	(2 280,9)
Marge immobilière	155,7	(1,5)	154,2	203,8	–	203,8
Prestations de services externes	11,4	–	11,4	13,4	–	13,4
Production stockée	221,0	–	221,0	177,7	–	177,7
Charges d'exploitation	(241,5)	(19,9)	(261,4)	(222,9)	(20,9)	(243,8)
Frais de structure nets	(9,1)	(19,9)	(28,9)	(31,8)	(20,9)	(52,7)
Part des sociétés associées	9,2	(1,0)	8,2	12,0	(0,6)	11,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(23,0)	(23,0)	–	(24,6)	(24,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	155,8	(45,9)	110,0	184,0	(46,1)	137,9
Chiffre d'affaires	246,8	–	246,8	305,2	–	305,2
Coût des ventes et autres charges	(224,5)	–	(224,5)	(271,0)	–	(271,0)
Marge immobilière	22,4	–	22,4	34,2	–	34,2
Prestations de services externes	11,9	–	11,9	7,4	–	7,4
Production stockée	15,4	–	15,4	10,3	–	10,3
Charges d'exploitation	(31,9)	(5,2)	(37,1)	(26,0)	(5,2)	(31,2)
Frais de structure nets	(4,6)	(5,2)	(9,8)	(8,3)	(5,2)	(13,5)
Part des sociétés associées	34,2	0,2	34,4	(4,9)	(0,3)	(5,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(0,3)	(0,3)	–	2,0	2,0
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	52,0	(6,3)	45,7	20,9	(3,8)	17,2
Frais de structure nets	(0,9)	0,2	(0,7)	1,0	(0,9)	0,1
Part des sociétés associées	(0,2)	(0,2)	(0,4)	(0,0)	–	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,0)	(0,0)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(10,3)	(10,3)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	(1,1)	(10,8)	(11,9)	1,0	(0,9)	0,1
Autres (Corporate)	(1,0)	0,2	(0,8)	(0,7)	(2,3)	(3,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	205,8	(62,7)	143,0	205,2	(53,1)	152,2
Coût de l'endettement net	(15,1)	6,1	(8,9)	(20,8)	(1,8)	(22,6)
Autres résultats financiers	(14,4)	–	(14,4)	(10,9)	–	(10,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	2,0	2,0	–	–	–
Résultats de cession des participations	–	0,0	0,0	–	0,2	0,2
RESULTAT AVANT IMPOT	176,3	(54,6)	121,8	173,5	(54,7)	118,8
Impôts sur les sociétés	(23,3)	(9,3)	(32,5)	(19,7)	(8,9)	(28,6)
RESULTAT NET	153,1	(63,8)	89,3	153,9	(63,6)	90,3
Minoritaires	(14,8)	0,0	(14,8)	(18,0)	0,0	(18,0)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	138,2	(63,8)	74,4	135,9	(63,6)	72,2
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 440</i>	<i>1 748 440</i>	<i>1 748 440</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	79,07	(36,5)	42,57	77,70	(36,39)	41,32

Bilan consolidé

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Actifs non courants	816,4	803,9
<i>Immobilisations incorporelles</i>	314,2	304,1
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	197,4	192,1
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	6,7	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,6	6,7
<i>Immobilisations corporelles</i>	22,4	24,7
<i>Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles</i>	137,7	128,0
<i>Immeubles de placement</i>	57,7	91,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	9,6	9,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	45,2	78,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	2,8	3,5
<i>Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence</i>	271,2	239,2
<i>Actifs financiers (non courant)</i>	13,3	15,1
<i>Impôt différé actif</i>	0,0	1,2
Actifs courants	3 461,4	3 679,7
<i>Stocks et en-cours nets</i>	1 116,9	883,4
<i>Actifs sur contrats</i>	723,1	714,1
<i>Clients et autres créances</i>	740,2	690,0
<i>Créance d'impôt sur les sociétés</i>	0,7	7,8
<i>Actifs financiers (courant)</i>	81,9	29,0
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	798,6	1 355,4
TOTAL ACTIF	4 277,7	4 483,6
Capitaux propres	1 145,0	1 079,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	1 100,0	1 026,1
<i>Capital</i>	2,6	2,6
<i>Primes liées au capital</i>	76,3	76,3
<i>Réserves</i>	946,7	874,9
<i>Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA</i>	74,4	72,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	45,0	53,2
<i>Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	30,2	35,2
<i>Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales</i>	14,8	18,0
Passifs non courants	847,9	1 030,5
<i>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</i>	753,5	947,9
<i>dont Placement obligatoire et privé</i>	336,9	496,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	267,5	257,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	-	52,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,1	0,4
<i>dont Obligations locatives</i>	149,0	141,3
<i>Provisions long terme</i>	18,0	17,1
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	0,4	0,6
<i>Impôt différé passif</i>	76,0	64,9
Passifs courants	2 284,9	2 373,8
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	553,2	746,8
<i>dont Placement obligatoire et privé</i>	5,7	7,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	88,7	65,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	222,0	357,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	23,8	12,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	194,9	288,2
<i>dont Obligations locatives</i>	18,1	16,5
<i>Passifs sur contrats</i>	351,4	168,1
<i>Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	1 374,4	1 443,9
<i>Dettes d'impôt exigible</i>	5,8	14,9
TOTAL PASSIF	4 277,7	4 483,6