

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023

INTÉGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



L'ESSENTIEL 2023	3		
1			
RAPPORT D'ACTIVITÉ	7		
1.1 Performance opérationnelle	8		
1.2 Performance environnementale	12		
1.3 Résultats financiers 2023	15		
1.4 Ressources financières	18		
2			
COMPTES CONSOLIDÉS 2023	21		
2.1 États financiers	22		
2.2 Annexe – compte de résultat analytique	28		
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	29		
2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	69		
3			
COMPTES ANNUELS 2023	75		
3.1 Compte de résultat	76		
3.2 Bilan	78		
3.3 Annexe aux comptes annuels	80		
3.4 Informations complémentaires	89		
3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	91		
3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	96		
4			
RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE) 97			
4.1 La RSE au cœur de la stratégie du Groupe	98		
4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes	113		
4.3 Placer le client au cœur des actions	128		
4.4 Les talents au service de la croissance du Groupe	134		
4.5 Méthodologie	145		
4.6 Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières	150		
5			
GESTION DES RISQUES	153		
5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	154		
5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	160		
5.3 Assurances	168		
6			
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	169		
6.1 Cadre du rapport et code de référence	170		
6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	171		
6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance	180		
6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital	188		
6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	190		
6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	191		
7			
CAPITAL ET ACTIONNARIAT	193		
7.1 Renseignements de caractère général sur le capital	194		
7.2 Marché des instruments financiers de la société	198		
7.3 Organigramme simplifié	199		
7.4 Politique de dividende	200		
8			
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	201		
8.1 Informations sur la société	202		
8.2 Autres informations	204		
8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	205		
8.4 Documents et informations	206		
TABLES DE CONCORDANCE	207		



2023

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 28 mars 2024 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2023 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site de la Société et celui de l'AMF.

L'ESSENTIEL 2023

PURE PLAYER de la promotion immobilière bas carbone

UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE

Filiale à 99,85% du groupe Altarea, Altareit dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et en Immobilier d'entreprise, mais également en Commerce dans le cadre des grands projets mixtes développés par le groupe Altarea.

PERFORMANCE FINANCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE 2023

2,45 Mds€

Chiffre d'affaires

64,7 M€

Résultat opérationnel récurrent

146 M€

Endettement net

0,18x

Gearing

LA TRANSFORMATION URBAINE BAS CARBONE : un marché immense aux fondamentaux renforcés

Environ

13 Mds€

de pipeline

44,7%

du chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne

359 gCO₂e

Intensité carbone (quantité nécessaire pour générer 1 € de chiffre d'affaires)

880 milliers de tCO₂e

Performance carbone du Groupe (scopes 1, 2 et 3)

- 42,7%

d'émissions de CO₂ depuis 2019 (- 17,6% en 2023 vs 2022)



Bobigny Cœur de Ville, Bobigny (93), Architectes : TVK, CoBe, Lambert Lénack, Hardel Le Bihan Architectes, Barrault Pressacco et Bartolo-Contré. Livraison : 2025

TOUS LES LOGEMENTS

- Une gamme complète multimarque et une couverture nationale : haut, milieu et entrée de gamme en Île-de-France et en régions
- Toutes les clientèles : investisseurs institutionnels, logement libre et social, particuliers accédants et investisseurs
- Tous les types d'immobilier géré : senior, étudiant, de tourisme, d'affaires
- Tous les investissements locatifs : Pinel, location meublée non professionnelle, monuments historiques...



STRATÉGIE 2023-2024

- Écouler l'offre du cycle précédent
- Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable
- Organisation multimarque pour adresser chaque marché

TOUS LES BUREAUX

- Une gamme complète de bureaux de 1 500 m² à 70 000 m² : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, IGH, QCA
- Une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales
- Une exposition limitée au risque bureau



STRATÉGIE 2023-2024

- Conserver une exposition limitée au risque
- Poursuivre le développement dans les régions et dans l'immobilier d'éducation (campus, écoles, centres de formation)

TOUTES LES LOGISTIQUES

- Grande logistique : accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce
- Hub multi-utilisateurs : des espaces logistiques situés le long des grands axes routiers
- Logistique urbaine : des solutions pour gérer le dernier kilomètre au plus près du client final



STRATÉGIE 2023-2024

- Grande logistique : délivrer le pipeline
- Logistique urbaine : constitution d'un portefeuille de projets

Entrée de Ville, Villeneuve-la-Garenne (92).
Architectes : Valode & Pistre. Livraison : fin 2026



2^e **2 250 M€**
promoteur de réservations
en Logement

emlyon business school, Lyon (69).
Architecte : PCA-Stream. Livraison : 2023



Bollène (84), parc logistique de 260 000 m² composé de 5 entrepôts.
Architectes : Groupe Franc Architectures. Livraison : 2023-2025



Entrepôt, Vitry-sur-Seine (94), espace de logistique urbaine.
Rénovation : 2024



RAPPORT D'ACTIVITÉ



1.1	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	8
1.1.1	Logement	8
1.1.2	Immobilier d'entreprise	10
1.2	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	12
1.2.1	Taxonomie : nouveau standard de <i>reporting</i> de la performance environnementale	12
1.2.2	Performance carbone	13
1.3	RÉSULTATS FINANCIERS 2023	15
	Logement	16
	Immobilier d'entreprise	17
1.4	RESSOURCES FINANCIÈRES	18

1.1 Performance opérationnelle

1.1.1 Logement

Altareit est le 2^e promoteur résidentiel en France⁽¹⁾. Présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe a déployé une offre multiproduits complète⁽²⁾ reposant sur des marques aux positionnements complémentaires pour répondre aux besoins structurellement immenses du marché français.

1.1.1.1 Adaptation au nouveau cycle

Un changement de cycle brutal

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des normes et des coûts travaux, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

Une phase d'ajustement est nécessaire avant que le marché ne retrouve son équilibre. Le Groupe entend mettre à profit cette période pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel.

Une adaptation accélérée et volontariste

Dès la fin 2022, le Groupe a pris la mesure de l'ampleur de cette crise en réduisant drastiquement le volume de ses acquisitions foncières, ce qui a contribué à limiter ses engagements.

L'année 2023 a été consacrée à solder le cycle précédent et à élaborer une nouvelle offre afin d'être prêt pour la reprise. Cette stratégie permet de repartir sur une base saine et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

L'activité opérationnelle a été intense, avec :

- **l'écoulement accéléré de l'offre en cours de construction** issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- **des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte**, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis ;
- **la revue de la totalité du portefeuille foncier** aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et *in fine* au provisionnement des frais d'études correspondants ou de terrains ;
- **une nouvelle organisation du portefeuille de marques** pour renforcer leur positionnement ;
- **l'élaboration d'une offre « nouvelle génération »** décarbonnée, abordable et rentable adaptée au nouveau cycle, sur des fonciers renégociés ou sur de nouveaux fonciers.

1.1.1.2 Activité de l'année

Priorité à l'écoulement de l'offre du cycle précédent

Réservations⁽³⁾

Le Groupe a donné la priorité à l'écoulement de l'offre en cours de construction en pratiquant une politique tarifaire adaptée, tant au détail qu'en bloc.

Les réservations en valeur baissent de - 16 % à 2 250 millions d'euros TTC, pour 8 004 lots (- 20 %) dans un marché en contraction de - 26 %⁽⁴⁾. Ces lots ne concernent que des projets pour lesquels les décisions d'acquisition de terrains ont été prises⁽⁵⁾.

Réservations	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers – Accession	472	21 %	707	27 %	- 33 %
Particuliers – Investissement	649	29 %	1 015	38 %	- 36 %
Ventes en bloc	1 130	50 %	945	35 %	+ 20 %
TOTAL EN VALEUR (M€ TTC)	2 250		2 666		- 16 %
Particuliers – Accession	1 458	18 %	2 000	20 %	- 27 %
Particuliers – Investissement	2 356	30 %	3 590	36 %	- 34 %
Ventes en bloc	4 190	52 %	4 428	44 %	- 5 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	8 004		10 017		- 20 %

Les ventes en bloc représentent 52 % des réservations (vs 44 %). Elles se composent principalement de logements intermédiaires⁽⁶⁾ (57 %) et de logements sociaux (30 %).

Les particuliers restent le cœur de cible du Groupe. Ils ont représenté la moitié des ventes malgré un contexte qui leur a été particulièrement défavorable, notamment en matière d'accès au crédit.

(1) Source : Classement des Promoteurs publié en juillet 2023 par Innovapresse.

(2) Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démembrement, logements structure bois CLT, rénovation.

(3) 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.

(4) Données FPI France publiées le 15 février 2024 – Baisse des réservations sur un an de - 26 % en 2023 à 94 828 lots (contre une moyenne annuelle de 146 269 ventes entre 2017 et 2023), dont - 38,4 % au détail et + 11,5 % en bloc.

(5) En outre, le Groupe a placé 1 420 lots supplémentaires en 2023. Ceux-ci ne sont cependant pas intégrés dans les 8 004 lots vendus car ils concernent des projets pour lesquels le permis de construire n'est pas encore obtenu et la décision d'acquisition des terrains n'est pas encore prise.

(6) Logement locatif intermédiaire (LLI).

Régularisations notariées

(en millions d'euros TTC)	2023	%	2022	%	Var.
Particuliers	1 418	62 %	1 943	62 %	- 27 %
Ventes en bloc	857	38 %	1 182	38 %	- 27 %
TOTAL	2 275		3 125		- 27 %

L'année 2023 a connu une chute importante de la production de crédit à l'habitat (- 41 %⁽¹⁾), qui ont rendu les signatures notariées particulièrement difficiles à concrétiser.

Face à cette situation, le Groupe a notamment mis en place un dispositif d'accompagnement de ses clients tout au long du processus d'acquisition, qui a permis de limiter la baisse des régularisations notariées. Elles ont atteint 2 275 millions d'euros (- 27 %) pour l'ensemble des marques du Groupe.

Acquisitions foncières limitées aux projets adaptés au contexte

En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ». Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022 (- 59 % en nombre de lots).

En nombre de lots	2023	2022	Var.
Acquisitions de terrains	5 064	12 487	- 59 %

Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe avec une offre disponible à la vente en cours de construction passée de 3 500 lots fin 2022, à environ 1 500 lots fin 2023 (- 57 %).

Les 63 terrains acquis en 2023 représentent un potentiel de chiffre d'affaires HT d'environ 1,1 milliard d'euros pour 5 064 lots. Ces opérations « dans le marché » ont en commun les caractéristiques suivantes :

- permis de construire définitifs correspondant à une conception adaptée (taille des lots, optimisation des surfaces...);
- prix du foncier maîtrisé et marchés de travaux sécurisés ;
- grilles tarifaires ayant permis l'atteinte d'un taux précommercialisation élevé (ventes en bloc signées, ventes au détail sans aléas significatifs) ;
- rentabilité satisfaisante au regard du profil de risque.

Revue exhaustive du portefeuille d'options foncières⁽²⁾

En 2023, le Groupe a effectué une revue en profondeur de son portefeuille foncier avec des critères d'engagement significativement durcis.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'options foncières du Groupe représentait un potentiel de 48 000 lots. Sur ce total :

- 5 800 lots ont fait l'objet d'un lancement commercial en 2023 ;
- 13 200 lots ont été définitivement abandonnés ;
- 29 000 lots correspondent à des options foncières conservées ou en cours de renégociation qui sont en train d'être retravaillées en profondeur (conception produit, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers, performance carbone). Les projets antérieurement imaginés doivent être partiellement ou entièrement revus afin de correspondre au nouveau cycle.

Cette revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges une part très significative des frais d'études stockés au bilan du Groupe (cf. Performance financière).

À l'issue de cette revue :

- environ 90 % des frais d'études en stock ont été passés en charge ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ - 30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché.

(1) Donnée Banque de France (production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations)).

(2) Le portefeuille d'options foncières est constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement commercial n'a pas encore eu lieu.

Nouvelle organisation du portefeuille de marques

Le Groupe est organisé autour de plusieurs marques à forte notoriété permettant de couvrir l'ensemble des produits résidentiels.

En 2023, le Groupe a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo, le lancement de la marque Nohée (ex *Cogedim Club*[®]) dans les résidences seniors et la création de Jouvence, marque dédiée à la rénovation des logements anciens destinés à la revente. L'organisation du portefeuille est désormais la suivante :

- **Cogedim** est la première marque du Groupe en termes de maillage géographique, de profondeur de gammes et de notoriété. En 2024, Cogedim a été élu pour la 2^e année consécutive n° 1 au Top 200 de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour Les Echos tous secteurs confondus ;
- **Woodeum** (fusionné avec Pitch Immo) est le spécialiste français de la promotion immobilière bas carbone grâce notamment à sa maîtrise de la technologie structure bois CLT (bois lamellé croisé) mais également à autres solutions bas carbone en surperformance par rapport aux normes actuelles (RE2020/ Niveau 2022) ;
- **Histoire & Patrimoine** est la marque experte en rénovation et réhabilitation immobilières, proposant une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- **Jouvence** est la nouvelle marque dédiée à la rénovation thermique, fonctionnelle et esthétique de logements anciens destinés à la revente ;
- **Nohée** est spécialisée dans le développement de résidences gérées à destination des seniors actifs. Nohée a ouvert sa 30^e résidence fin 2023 et a pour ambition d'opérer 50 résidences d'ici 2026 ;

- **Altarea Solutions & Services** est la plateforme de services accompagnant les clients et partenaires du Groupe tout au long de leur projet immobilier (animation commerciale, financement, gestion locative, syndic...).

Impacts comptables en 2023

La stratégie adoptée par le Groupe (réduction des engagements, revue du portefeuille d'options foncières, réorganisation des marques) se traduit par l'enregistrement en variation de valeurs d'une charge comptable exceptionnelle permettant de solder le cycle précédent dans les comptes du Groupe⁽¹⁾.

Élaboration d'une offre « nouvelle génération »

L'ampleur de la crise rend nécessaire un changement profond dans la conception produit afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients.

En 2023, les équipes du Groupe ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonnée et rentable, adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers).

Les approvisionnements⁽²⁾ correspondant à ces nouveaux produits ont représenté près de 10 000 lots en 2023. Compte tenu de la durée du cycle de production⁽³⁾, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

Perspectives

Le backlog⁽⁴⁾ au 1^{er} janvier 2024 représente 2,7 milliards d'euros HT, en baisse de - 22 % sur un an.

1.1.2 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise pour un risque limité et de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

1.1.2.1 Des savoir-faire multiples

En Bureau, le Groupe opère sur l'ensemble du territoire national⁽⁵⁾ :

- en tant que promoteur sous forme de contrats de VEFA, BEFA et CPI, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats MOD⁽⁶⁾ ;
- en tant que promoteur/investisseur ou co-investisseur pour certains actifs à repositionner (avant cession) ;
- sur une large gamme de produits : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, immeubles de grande hauteur, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus.

En Logistique, le Groupe opère :

- en tant qu'aménageur, promoteur et parfois investisseur, pour développer des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants ;
- à la fois pour le développement de grandes plateformes ou des hubs pour des distributeurs ou des acteurs du e-commerce, et sur le marché de la logistique urbaine pour le dernier kilomètre.

(1) Cf. partie Résultats financiers.

(2) Signature de nouvelles options foncières.

(3) Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

(4) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

(5) Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, Ile-de-France et grandes métropoles régionales.

(6) VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), CPI (contrat de promotion immobilière) et MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

Une baisse des valeurs plus ou moins marquée en fonction de l'attractivité locative

En 2023, le marché de l'Immobilier d'entreprise a été touché par une baisse généralisée des valeurs liée à la hausse des taux, laquelle a concerné l'ensemble des produits.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales. Quelle que soit leur localisation, les immeubles de bureau subissent une hausse des taux de capitalisation marquée avec une dispersion forte. Cette hausse n'est que très partiellement compensée par l'augmentation des loyers qui ne concerne que les meilleurs emplacements.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. À plus court terme, la décompression des taux de capitalisation (de 50 bps à 75 bps) limite l'effet de la hausse des loyers sur les valeurs d'actifs.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe se concentre sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque et continue de sourcer des opérations Bureau dans les grandes métropoles régionales (Nantes, Bordeaux, Aix-Marseille, Lyon, Toulouse, Rennes, Lille...).

En 2023, le Groupe a été amené à revoir la valeur de Landscape (La Défense) dont le montant est compris dans la charge comptable exceptionnelle Promotion. Le risque résiduel sur Landscape a ainsi ramené à zéro.

1.1.2.2 Activité de l'année en Bureau

Malgré le contexte Altareit a connu une activité opérationnelle dynamique en 2023 sur l'ensemble de ses marchés (Bureau Grand Paris et Régions, Grande Logistique, Logistique urbaine).

Bureau/Grand Paris

- Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans avec l'État pour l'acquisition et la rénovation d'un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré (6 000 m², Paris 1^{er}) et mitoyen de l'Hôtel Regina.
- Démarrage de trois chantiers de rénovation (66 000 m²) dont l'ensemble *Louis Le Grand* (Paris 2^e) en co-investissement avec JP Morgan Global Alternatives ou *Valhubert*, l'ancien siège de CACEIS (Paris 13^e) pour lequel le Groupe intervient en tant que maître d'ouvrage délégué.
- Avancement des chantiers du futur siège social de Swiss Life à la Défense (18 100 m²) et des bureaux de Bobigny Cœur de Ville (9 800 m²) tous deux livrables en 2024, ainsi que de l'immeuble du 26 *Champs-Élysées* en prestation de services.
- Livraison de l'immeuble *Le Visionnaire* pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale (4 200 m², Paris 8^e) et lancement des travaux de rénovation de la façade de son siège mondial à Clichy.

1.1.2.3 Activité de l'année en Logistiques

Grande Logistique

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés représentent un total de 354 000 m². Ils sont d'ores et déjà intégralement loués *via* des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année 2023 a été marquée par :

- la prise de contrôle à 100 % du megahub de Bollène⁽¹⁾ pour lequel le Groupe a livré l'entrepôt n° 2 à son locataire Intermarché et commercialisé intégralement l'entrepôt n° 3 à ID Logistics, Mutual Logistics et Gerflor et dont les travaux ont été lancés ;
- la livraison de l'Hexabus Occitanie-La Méridienne à Béziers (50 000 m²) vendu en VEFA à LIDL en 2022, et la livraison de la plateforme de Puceul près de Nantes (38 000 m²) louée au groupe Sofia ;

Bureau/Métropoles régionales

- Signatures de plusieurs VEFA pour un total de 24 000 m², dont *Claystone* et *Urbanclay* à Toulouse vendus respectivement à Quaero Capital et à Midi 2i pour lesquels les chantiers ont été lancés cette année. À Bordeaux Belvédère, le Groupe a vendu *Mokusai* à la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde. Dans le sud le Groupe a signé une VEFA avec Naval Group pour un immeuble au sein de la Technopole de la mer à Ollioules et vendu le futur campus étudiant de l'*ESSCA School of Management* situé à Aix-en-Provence à La Caisse d'Épargne, *via* sa filiale CEPAC Foncière.
- Lancement de 42 000 m² de chantiers dont le futur Centre de développement d'Alstom Sud à Aix-en-Provence, *Feel Good* près de Nantes à Orvault, dont un premier bâtiment a été vendu à la SMABTP fin 2022.
- Livraison du *Campus de l'emlyon business school* dans le quartier de Gerland (20 000 m² pour une capacité d'accueil de 7 800 personnes et 9 000 m² d'espaces verts). Multifonctionnel, hybride et adaptable, il répond aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et vise les Certifications HQE (Excellent), BREEAM (Very Good), OS MOZ et R2S.
- Livraisons de 53 000 m² de bureaux dont *Amazing Amazones* au sein du projet Euronantes (19 700 m²), deux immeubles du quartier Bordeaux Belvédère (10 400 m²) ou encore *Newton St Charles* à Marseille (9 700 m²).

- le lancement des travaux de la plateforme logistique EcoParc Cotière dans l'Ain (70 000 m²), dont 56 000 m² sont loués à Samse *via* un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

Logistique urbaine

Après avoir signé en 2022 une première opération parisienne en logistique urbaine très réussie (reuilly), le groupe a annoncé en fin d'année l'acquisition d'une plateforme de 7 600 m² actuellement louée et exploitée par dhl située à vitry-sur-seine à proximité du périphérique sud-parisien. l'objectif est de réaliser une rénovation répondant à trois objectifs : apporter une réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux du bâtiment, réaliser une mise aux normes réglementaire bâtimentaire et améliorer l'efficacité et la sécurité de l'exploitation dhl. le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle stratégique pour la livraison du dernier kilomètre en Ile-de-France.

(1) 260 000 m² développés en 5 tranches (dont 50 000 m² pour l'entrepôt n° 2 et 95 000 m² pour l'entrepôt n° 3) visant une certification BREEAM*.

1.2 Performance environnementale

1.2.1 Taxonomie : nouveau standard de reporting de la performance environnementale

1.2.1.1 Principes généraux

Le règlement Taxonomie⁽¹⁾ est un système de classification des secteurs économiques permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Il définit des critères uniformes pour chaque secteur au sein de l'Union européenne permettant d'évaluer leur contribution aux objectifs environnementaux de la Commission européenne.

En 2023, les entreprises non financières ont publié des indicateurs directement issus de leurs comptes 2022 (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**) et sociaux également (garanties sociales minimales).

À partir de 2024, les entreprises financières devront à leur tour publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques 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'orienter les financements vers la transition écologique.

1.2.1.2 Éligibilité et alignement du chiffre d'affaires consolidé

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

Éligibilité du chiffre d'affaires consolidé

En 2023, 97,9 % du chiffre d'affaires consolidé⁽²⁾ d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités suivantes :

- « Construction de bâtiments neufs » pour la Promotion ;

Chiffre d'affaires aligné à 44,7 %

Le taux d'alignement atteint 44,7 % du chiffre d'affaires (CA) consolidé en 2023 (contre 43 % en 2022).

(en M€)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA aligné	1 090,5	5,3	0	1 095,8
% CA consolidé	47,1 %	4,3 %	-	44,7 %

L'approche retenue pour calculer l'alignement repose sur une présélection des opérations/actifs selon deux éléments : leur contribution au chiffre d'affaires consolidé (opérations significatives) et leur potentiel d'alignement (notamment en matière de performance énergétique).

- « Rénovation de bâtiments existants » notamment pour Histoire & Patrimoine ;
- « Acquisition et propriété de bâtiments »⁽³⁾.

Critères d'alignement du chiffre d'affaires

L'analyse de l'alignement est effectuée à la maille de l'actif. Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être passé au crible de six familles de critères environnementaux⁽⁴⁾ :

- atténuation du changement climatique (Énergie), 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 déconstruction) et gestion énergétique ;
- adaptation au changement climatique (Climat) : étude des risques climatiques physiques sur le territoire d'implantation et plan d'adaptation ;
- eau : consommation/débit des bâtiments, gestion des ressources en eau sur les chantiers, impact sur les ressources et la qualité de l'eau ;
- économie circulaire : réemploi des matériaux, réduction des déchets à la source et valorisation, conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité ;
- pollution : non recours aux produits polluants/dangereux/cancérogènes, 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.

Après étude des dossiers présélectionnés, 123 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérées comme alignées. Elles représentent 44,7 % du chiffre d'affaires consolidé 2023, qui est donc aligné au sein de la taxonomie européenne.

(1) Le règlement Taxonomie (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 et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et Article 8 ») du 9 mars 2022.

(2) Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires consolidé atteint 2 450,8 M€, dont 52,3 M€ (2,1 %) non éligibles à la taxonomie (relevant par exemple des activités de syndic) et 2 398,5 M€ éligibles (97,9 %). En 2022, 99 % du CA était éligible.

(3) Correspond à l'activité de Comet au sein du siège de Richelieu.

(4) 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).

Plans d'action spécifiques sur certains critères

Un travail spécifique a été mené sur certains critères particulièrement exigeants :

- **énergie** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont été ensuite menées permettant l'alignement complet à ce critère ;
- **économie circulaire** : l'engagement contractuel des entreprises sous-traitantes à recycler au moins 70 % des déchets matière n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité. Un important travail de collecte et de revue des registres ou *reporting* déchets des prestataires a alors été effectué afin de s'assurer du respect effectif de leurs obligations contractuelles. L'application stricte de ce critère a conduit à écarter un nombre important d'opérations, notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus

faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;

- **pollution** : le respect du DNSH Pollution nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation REACH⁽¹⁾.

Celle-ci exige des fournisseurs une communication sur la présence ou non des produits visés. Le Groupe s'est assuré, en réalisant une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets, que ses fournisseurs n'utilisaient pas de substance des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation REACH. La vérification des processus d'alerte en cas de produits dangereux effectuée par un cabinet spécialisé s'est avérée satisfaisante, permettant ainsi de considérer le critère comme atteint dans sa totalité.

1.2.2 Performance carbone

Altareit a mis au point une comptabilité carbone sur l'ensemble de ses activités permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable. 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.

1.2.2.1 Méthodologie Altareit

Périmètre (scopes 1, 2 et 3)⁽²⁾

Les émissions de GES⁽³⁾, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e, simplifié en « kg »), sont classées en trois catégories (scopes) :

- les émissions directes (scope 1) couvrent toutes les émissions associées aux consommations de combustibles fossiles (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, 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 chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2023 ;
- les émissions liées à la construction sont comptabilisées au prorata de l'avancement technique (hors terrain) de chaque projet,
- les émissions liées à l'utilisation du bien sont comptabilisées au prorata de l'avancement commercial de chaque projet.

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 GES 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) Substances of Very High Concern (SVHC) figurant sur la liste des substances candidates (article 59 et articles 57 et 58) du règlement REACH (à savoir certaines substances cancérigènes, mutagènes sur les cellules germinales, toxiques pour la reproduction, persistantes, bioaccumulables et toxiques, très persistantes et très bioaccumulables, perturbateurs endocriniens...).

(2) Dans le chapitre Déclaration de Performance Extra-financière du document d'enregistrement universel annuel.

(3) 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).

1.2.2.2 Résultats et analyses

Performance carbone

En 2023, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 880 milliers de tonnes, en baisse de - 17,6 % par rapport à 2022 (1 067 milliers de tonnes) et de - 42,7 % par rapport à 2019 (année de référence).

(en milliers de tCO ₂ e)	2023	2022	2019
Promotion Immobilière	876	1 065	1 533
Logement	760	914	1 041
Immobilier d'Entreprise	83	102	315
Commerce	33	49	177
Corporate	4	2	3
GROUPE EN Q/P	880	1 067	1 536
dont Construction	594	708	804
dont Utilisation	282	356	729
dont Corporate	4	2	3

Sur un total d'émission de 880 milliers tCO₂e, 282 milliers tCO₂e (soit 32 %) correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relative à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

Amélioration continue de la performance carbone

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2022	1 067	
Effet périmètre (Woodeum...)	+ 65	+ 6 %
Promotion – effet volume	(144)	- 13 %
Promotion – baisse de l'intensité carbone	(103)	- 10 %
ÉMISSIONS GES 2023	880	- 18 %

La baisse de - 18 % des émissions en 2023 provient principalement de la baisse d'activité en promotion (effet volume) liée à la crise immobilière (- 144 milliers de tonnes).

Les progrès du Groupe en matière de décarbonation ont contribué à diminuer les émissions de - 103 milliers de tonnes, grâce à la baisse de l'intensité carbone surfacique (quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier).

Intensité carbone surfacique : - 9,6 % en 2023

L'intensité carbone surfacique moyenne baisse de - 9,6 % à 1 298 kg/m² en 2023 (contre 1 436 kg/m² en 2022).

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonée d'une part (intensité moyenne de 1 512 kg/m²) et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (1 173 kg/m² en moyenne).

Intensité carbone économique

L'intensité carbone économique se définit comme la quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires (grammes de CO₂e par euro ou g/€). Cet indicateur est particulièrement 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/€)	2023	2022	2019
Intensité carbone	359	391	533

En 2023, 359 grammes de CO₂ ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 8,3 % de moins qu'en 2022 (- 33 % par rapport à 2019).

1.3 Résultats financiers 2023

Les résultats comptables 2023 d'Altareit sont impactés par la crise immobilière avec un résultat net FFO en nette baisse (- 83 % par rapport à 2022) à 23,0 millions d'euros, marqué par :

- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte ;
- une absence de grandes opérations en Bureau par rapport à 2022 (Campus Cyber en MEE) ;

Altareit a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023. Cela se traduit par l'enregistrement en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 393,9 millions d'euros⁽¹⁾, reflétant sa vision du marché

Au total, le résultat net part du Groupe est de - 325,6 millions d'euros en 2023.

(en millions d'euros)	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.	2 246,8	204,0	-	-	2 450,8	-	2 450,8
Variation vs 31/12/2022	- 9 %	- 21 %	-	-	- 10 %	-	- 10 %
Marge immobilière	124,9	20,5	-	-	145,4	(3,2)	142,2
Prestations de services externes	29,1	8,0	-	-	37,1	-	37,1
Revenus nets	154,0	28,5	-	-	182,5	(3,2)	179,4
Variation vs 31/12/2022	- 8 %	- 17 %	-	-	- 9 %	-	- 11 %
Production immobilisée et stockée	142,0	10,6	-	-	152,6	-	152,6
Charges d'exploitation	(233,2)	(22,4)	(5,9)	(0,7)	(262,2)	(24,4)	(286,6)
Frais de structure	(91,2)	(11,8)	(5,9)	(0,7)	(109,6)	(24,4)	(134,0)
Contributions des sociétés MEE	(0,0)	(7,6)	(0,6)	-	(8,3)	4,7	(3,6)
Dotations aux amortissements (IFRS 16)						(18,1)	
Autres dotations aux amortissements et frais de transaction						(16,4)	
Charge comptable exceptionnelle Promotion ^(a)						(393,9)	(393,9)
Résultat opérationnel	62,8	9,1	(6,5)	(0,7)	64,7	(451,3)	(386,6)
Variation vs 31/12/2022	- 60 %	- 82 %	-	-	- 69 %		na
Coût de l'endettement net	(4,7)	(7,3)	-	-	(12,1)	(1,9)	(13,9)
Autres résultats financiers	(13,5)	(0,5)	-	-	(14,0)	(3,2)	(17,2)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(17,2)	(17,2)
Impôts	0,2	0,3	-	-	0,5	108,5	108,9
Résultat net	44,8	1,5	(2,8)	(0,1)	39,1	(365,1)	(325,9)
Minoritaires	(16,1)	-	-	-	(16,1)	16,5	0,4
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	28,7	1,5	(2,8)	(0,1)	23,0	(348,6)	(325,6)
Variation vs 31/12/2022	- 74 %	- 95 %			- 83 %		
Nombre moyen d'actions dilué					1 748 351		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					13,16		
Variation vs 31/12/2022					- 83 %		

(a) Dont (312,2) M€ comptabilisés en marge immobilière dans les états financiers des comptes consolidés et dans le compte de résultat analytique.

(1) Chiffre avant impôt. Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de - 293,4 M€.

Logement

(en millions d'euros)	2023	2022	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 217,7	2 458,5	- 10 %
Coût des ventes et autres charges	(2 092,7)	(2 302,8)	
Marge immobilière Logement	124,9	155,7	- 20 %
% du chiffre d'affaires	5,6 %	6,3 %	
Prestations de services externes	29,1	11,4	
Production stockée	142,0	221,0	
Charges d'exploitation	(233,2)	(241,5)	
Contribution des sociétés MEE	(0,0)	9,2	
Résultat opérationnel FFO	62,8	155,8	- 60 %
% du chiffre d'affaires	2,8 %	6,3 %	
Coût de l'endettement net	(4,7)	(8,6)	
Autres résultats financiers	(13,5)	(5,5)	
Impôt sur les sociétés	0,2	(17,4)	
Minoritaires	(16,1)	(14,8)	
RÉSULTAT NET FFO LOGEMENT	28,7	109,5	- 74 %

En Logement, le chiffre d'affaires (chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes) baisse de - 9 % à 2 246,8 millions d'euros, du fait notamment de la réduction drastique des acquisitions foncières.

Le résultat opérationnel FFO s'établit à 62,8 millions d'euros (- 60 %). Cette baisse est liée à un effet volume (baisse du chiffre d'affaires et des honoraires/production stockée) conjugué à un effet taux (baisse de prix sur les programmes en cours). Le taux de rentabilité opérationnelle⁽¹⁾ ressort à 2,8 % (contre 6,3 % en 2022).

Le FFO Logement à 28,7 millions d'euros baisse de - 74 %.

(1) Résultat opérationnel FFO rapporté au chiffre d'affaires Logement.

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 millions d'euros)	2023	2022	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	196,0	246,8	- 21 %
Coût des ventes et autres charges	(175,5)	(224,5)	
Marge immobilière IE	20,5	22,4	- 8 %
% du chiffre d'affaires	10,5 %	9,1 %	
Prestations de services externes	8,0	11,9	
Production stockée	10,6	15,4	
Charges d'exploitation	(22,4)	(31,9)	
Contribution des sociétés MEE	(7,6)	34,2	
Résultat opérationnel FFO	9,1	52,0	- 82 %
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	4,5 %	20,1 %	
Coût de l'endettement net	(7,3)	(6,5)	
Autres résultats financiers	(0,5)	(8,9)	
Impôt sur les sociétés	0,3	(5,8)	
Minoritaires	-	-	
RÉSULTAT NET FFO IE	1,5	30,8	- 95 %

En Immobilier d'Entreprise, le chiffre d'affaires recule de - 21 % à 204 millions d'euros.

Le résultat opérationnel FFO ressort à 9,1 millions d'euros en baisse de - 82 %. Ce résultat est constitué d'opérations de promotion de petite taille principalement en Régions.

Le résultat net FFO Immobilier d'entreprise ressort à 1,5 million d'euros en baisse de - 95 %.

Charge comptable exceptionnelle Promotion : - 393,9 M€

La Gérance de l'entreprise a arrêté les comptes 2023 à l'aune d'un environnement jugé durablement défavorable et a ainsi été amené à revoir l'ensemble des valeurs comptables Promotion à l'issue d'une revue exhaustive et approfondie.

Le Groupe a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle.

Cette charge, d'un montant de - 393,9 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante⁽¹⁾ :

- - 190,2 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement ;

- - 119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre ;
- - 37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque ;
- - 14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques ;
- - 32,3 millions d'euros principalement concentrés sur l'opération Landscape à La Défense (Immobilier d'Entreprise).

À l'issue de cette revue :

- environ 90 % des frais d'études en stock ont été passés en charges ;
- la valeur des terrains en portage a été ajustée d'environ - 30 %, correspondant à leur valeur de recouvrement ;
- l'offre résiduelle issue du cycle précédent a été mise à sa valeur de marché ;
- le risque sur Landscape (La Défense) a été ramené à zéro.

Chaque élément a été comptabilisé suivant son schéma comptable spécifique, conformément aux principes et méthodes comptables du Groupe.

Après impôt, cette charge comptable exceptionnelle Promotion est de - 293,4 millions d'euros.

(1) Se reporter aux notes des annexes comptables aux Comptes consolidés 2023, disponibles sur altareit.com, rubrique finance, communication financière.

1.4 Ressources financières

Faits marquants de l'année

En 2023, Altareit a poursuivi ses objectifs de réduction du besoin en fonds de roulement de son activité de promotion, du maintien d'une dette nette contenue et de renforcement de ses ressources à long terme.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, Altareit a signé ou renégocié 538 millions d'euros de crédits bancaires, dont 383 millions d'euros de RCF⁽¹⁾ et 155 millions d'euros de Term Loans à 5 ans.

Ces crédits bancaires corporate intègrent dorénavant une clause d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la Taxonomie européenne⁽²⁾ (« EU Taxonomy linked loan »).

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2023, les liquidités disponibles représentent 1 640 millions d'euros (contre 2 074 millions d'euros au 31 décembre 2022), décomposées comme suit :

Disponible (en M€)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	508	969	1 477
Au niveau des projets	82	81	163
TOTAL	590	1 050	1 640

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 653 millions d'euros de RCF⁽³⁾ dont la maturité moyenne est désormais de 4 ans et 4 mois (versus 3 ans et 4 mois), sans aucune échéance avant le 30 juin 2027. Au 31 décembre 2023, aucun RCF n'est tiré.

Altareit dispose d'ores et déjà de la liquidité, principalement sous forme de cash placé, pour rembourser son échéance obligataire 2025.

Financements court et moyen terme

Altareit dispose d'un programme NEU CP⁽⁴⁾ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN⁽⁵⁾ (échéance supérieure à 1 an). À date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

Dette nette⁽⁶⁾

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Term loans bancaires	225	212
Marché de crédit	339	575
Dette promotion	141	158
Dette brute	705	945
Disponibilités	(559)	(799)
Dette nette	146	146

Au 31 décembre 2023, la dette nette d'Altareit est stable à 146 millions d'euros par rapport à fin 2022. La dette brute a été réduite de 240 millions d'euros, avec notamment le remboursement intégral des encours de NEU CP et NEU MTN (respectivement 170 et 52 millions d'euros fin 2022).

En 2023, Altareit a pris le contrôle à 100 % de Woodeum et réalisé deux acquisitions majeures en Immobilier d'entreprise (Paris Saint-Honoré et du hub logistique de Bollène).

(1) Revolving Credit Facilities (autorisations de crédit confirmées).

(2) Le règlement Taxinomie (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.

(3) À date de publication (dont les lignes de crédit signées depuis le 1^{er} janvier 2024 pour 75 M€).

(4) NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

(5) NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

(6) Dette nette obligataire et bancaire.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des *covenants* consolidés du groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 % ($LTV \leq 60\%$, $ICR \geq 2$). Fin décembre 2023, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

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

Enfin, le gearing⁽¹⁾ d'Altareit s'élève à 0,18x à fin décembre 2023, contre 0,25x fin juin 2023 et contre 0,13x fin décembre 2022.

	Covenant	31/12/2023	31/12/2022	Delta
LTV ^(a)	$\leq 60\%$	28,7 %	24,5 %	+ 4,2 %
ICR ^(b)	$\geq 2,0 \times$	7,5x	13,0x	- 5,5x

(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 »). Sur 12 mois glissants.

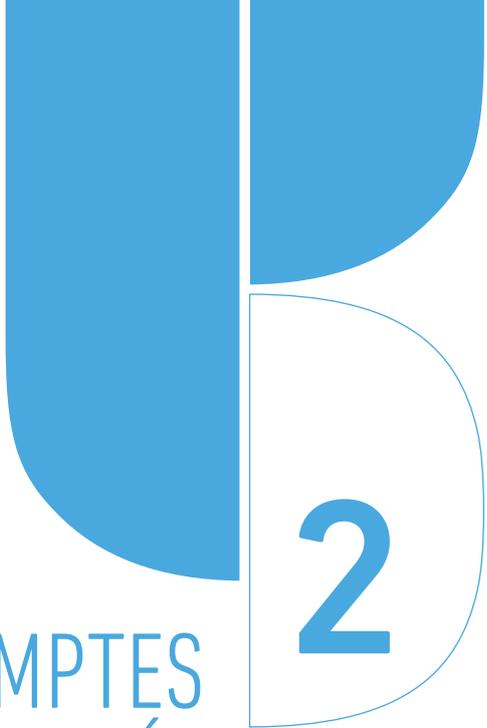
Notation crédit

Le 9 octobre 2023, l'agence S & P Global a confirmé la notation BBB, *Investment grade* d'Altarea en abaissant toutefois sa perspective de « stable » à « négative » en raison principalement du contexte de marché, confirmant ainsi la notation liée de sa filiale Altareit, spécialisée dans la promotion immobilière.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 807,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

(1) Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.



COMPTES CONSOLIDÉS 2023

2.1	ÉTATS FINANCIERS	22
	État de la situation financière consolidée	22
	État du résultat global consolidé	24
	Autres éléments du résultat global	25
	État des flux de trésorerie consolidés	26
	État de variation des capitaux propres consolidés	27
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	28
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	29
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	69

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants		737,6	816,4
Immobilisations incorporelles	7.1	340,2	314,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		218,5	197,4
<i>dont Marques</i>		115,0	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		3,6	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,1	4,6
Immobilisations corporelles		24,0	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	123,8	137,7
Immeubles de placement	7.3	58,0	57,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		10,4	9,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		45,5	45,2
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		2,1	2,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	139,9	271,2
Actifs financiers (non courant)	4.6	28,6	13,3
Impôt différé actif	5.3	23,1	0,0
Actifs courants		3 015,8	3 461,4
Stocks et en-cours nets	7.4	1 090,9	1 116,9
Actifs sur contrats	7.4	536,0	723,1
Clients et autres créances	7.4	785,3	740,2
Créance d'impôt sur les sociétés		17,3	0,7
Actifs financiers (courant)	4.6	27,1	81,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	559,2	798,6
TOTAL ACTIF		3 753,4	4 277,7

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres		807,1	1 145,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		776,5	1 100,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		1 023,2	946,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(325,6)	74,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		30,6	45,0
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		31,0	30,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		(0,4)	14,8
Passifs non courants		786,2	847,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	727,4	753,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		333,6	336,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		259,8	267,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		-	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,3	0,1
<i>dont Obligations locatives</i>		133,8	149,0
Provisions long terme	6.3	56,2	18,0
Dépôts et cautionnements reçus		1,5	0,4
Impôt différé passif	5.3	1,0	76,0
Passifs courants		2 160,0	2 284,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	337,9	553,2
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		4,8	5,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		60,2	88,7
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		-	222,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		47,0	23,8
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		207,6	194,9
<i>dont Obligations locatives</i>		18,4	18,1
Instruments financiers dérivés	9	0,7	0,0
Passifs sur contrats	7.4	257,0	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 564,1	1 374,4
Dettes d'impôt exigible		0,4	5,8
TOTAL PASSIF		3 753,4	4 277,7

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires		2 413,7	2 705,4
Coûts des ventes		(2 248,6)	(2 389,5)
Charges commerciales		(89,3)	(104,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(239,9)	(33,6)
Amortissement des relations clientèles		(5,9)	(1,5)
Marge immobilière	5.1	(170,0)	176,6
Prestations de services externes		38,3	24,4
Production immobilisée et stockée		152,5	236,5
Charges de personnel		(177,9)	(199,9)
Autres charges de structure		(105,4)	(98,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(23,3)	(22,9)
Frais de structure nets		(115,9)	(60,1)
Autres produits et charges		(4,3)	(3,1)
Dotations aux amortissements		(1,6)	(0,5)
Frais de transaction		(0,0)	(0,2)
Autres		(5,9)	(3,9)
Variation de valeur des immeubles de placement		-	(0,3)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		-	(10,3)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(54,6)	0,1
Dotation nette aux provisions		(36,6)	(1,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(383,0)	100,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(3,6)	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(386,6)	143,0
Coût de l'endettement net	5.2	(13,9)	(8,9)
<i>Charges financières</i>		(27,1)	(14,9)
<i>Produits financiers</i>		13,1	5,9
Autres résultats financiers	5.2	(14,0)	(14,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(17,2)	2,0
Résultats de cession des participations		(3,2)	0,0
Résultat avant impôts		(434,9)	121,8
Impôt sur les résultats	5.3	108,9	(32,5)
RÉSULTAT NET		(325,9)	89,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(325,6)	74,4
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		(0,4)	14,8
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 351	1 748 412
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	(186,21)	42,57
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 351	1 748 412
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	(186,21)	42,57

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET	(325,9)	89,3
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	2,0
<i>dont impôts</i>	<i>(0,2)</i>	<i>(0,7)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	2,0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,5	2,0
RÉSULTAT GLOBAL	(325,4)	91,3
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(325,0)	76,4
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	(0,4)	14,8

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		(325,9)	89,3
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(108,9)	32,5
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	27,9	23,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(407,0)	144,8
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	3,6	(42,2)
Élimination des amortissements et provisions		123,5	26,7
Élimination des ajustements de valeur		17,2	8,6
Élimination des résultats de cession		3,3	1,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	1,0	(3,7)
Marge brute d'autofinancement		(258,4)	135,1
Impôts payés		(21,0)	(25,5)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	392,0	(126,2)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		112,6	(16,6)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(0,9)	(1,8)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(72,0)	(87,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	4,8	(3,7)
Autres variations de périmètre		0,2	6,1
Augmentation des prêts et des créances financières		(28,4)	(13,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		2,6	3,5
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	50,3	52,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,2)	(0,5)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		21,9	47,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		35,5	(46,9)
Dividendes reçus		33,9	16,5
Intérêts encaissés		15,8	6,1
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		63,6	(20,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,1	0,1
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(14,1)	(22,5)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	125,9	216,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(488,4)	(680,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(19,8)	(17,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,1)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,1	(0,2)
Intérêts versés		(43,4)	(26,6)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(438,8)	(531,2)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(262,6)	(568,3)
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie d'ouverture	6.2	774,8	1 343,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		798,6	1 355,4
Découverts bancaires		(23,8)	(12,3)
Trésorerie de clôture	6.2	512,3	774,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		559,2	798,6
Découverts bancaires		(47,0)	(23,8)

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2022	2,6	76,3	947,3	1 026,1	53,2	1 079,3
Résultat Net	-	-	74,4	74,4	14,8	89,3
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	2,0	2,0	-	2,0
Résultat global	-	-	76,4	76,4	14,8	91,3
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(22,5)	(22,5)
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1
Valorisation des paiements en actions	-	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,6)
Élimination des actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,6)	(2,6)	(22,4)	(24,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	(0,4)	(0,3)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,4)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	2,6	76,3	1 021,2	1 100,0	45,0	1 145,0
Résultat Net	-	-	(325,6)	(325,6)	(0,4)	(325,9)
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,5	0,5	-	0,5
Résultat global	-	-	(325,0)	(325,0)	(0,4)	(325,4)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(14,1)	(14,1)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	0,8	0,8	-	0,8
Élimination des actions propres	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,7	0,7	(14,1)	(13,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,2	0,2	0,1	0,3
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	0,0	0,0	0,7	0,7	(0,0)	0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2023	2,6	76,3	697,8	776,5	30,6	807,1

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – compte de résultat analytique

	31/12/2023			31/12/2022		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 217,7	-	2 217,7	2 458,5	-	2 458,5
Coût des ventes et autres charges	(2 092,7)	(297,5)	(2 390,3)	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)
Marge immobilière	124,9	(297,5)	(172,6)	155,7	(1,5)	154,2
Prestations de services externes	29,1	-	29,1	11,4	-	11,4
Production stockée	142,0	-	142,0	221,0	-	221,0
Charges d'exploitation	(233,2)	(19,8)	(253,0)	(241,5)	(19,9)	(261,4)
Frais de structure nets	(62,1)	(19,8)	(81,9)	(9,1)	(19,9)	(28,9)
Part des sociétés associées	(0,0)	(3,7)	(3,7)	9,2	(1,0)	8,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(67,5)	(67,5)	-	(23,0)	(23,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,5)	(0,5)
Résultat opérationnel logement	62,8	(388,6)	(325,8)	155,8	(45,9)	110,0
Chiffre d'affaires	196,0	-	196,0	246,8	-	246,8
Coût des ventes et autres charges	(175,5)	(17,9)	(193,4)	(224,5)	-	(224,5)
Marge immobilière	20,5	(17,9)	2,6	22,4	-	22,4
Prestations de services externes	8,0	-	8,0	11,9	-	11,9
Production stockée	10,6	-	10,6	15,4	-	15,4
Charges d'exploitation	(22,4)	(3,6)	(26,0)	(31,9)	(5,2)	(37,1)
Frais de structure nets	(3,8)	(3,6)	(7,4)	(4,6)	(5,2)	(9,8)
Part des sociétés associées	(7,6)	10,1	2,5	34,2	0,2	34,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(47,1)	(47,1)	-	(1,0)	(1,0)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	9,1	(58,5)	(49,3)	52,0	(6,3)	45,7
Frais de structure nets	(5,9)	(1,0)	(6,9)	(0,9)	0,2	(0,7)
Part des sociétés associées	(0,6)	(1,7)	(2,4)	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	(0,5)	(0,5)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(10,3)	(10,3)
Résultat opérationnel diversification	(6,5)	(4,1)	(10,7)	(1,1)	(10,8)	(11,9)
Autres (corporate)	(0,7)	(0,1)	(0,7)	(1,0)	0,2	(0,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	64,7	(451,3)	(386,6)	205,8	(62,7)	143,0
Coût de l'endettement net	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(15,1)	6,1	(8,9)
Autres résultats financiers	(14,0)	-	(14,0)	(14,4)	-	(14,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	-	(17,2)	(17,2)	-	2,0	2,0
Résultats de cession des participations	-	(3,2)	(3,2)	-	0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	38,7	(473,5)	(434,9)	176,3	(54,6)	121,8
Impôts sur les sociétés	0,5	108,5	108,9	(23,3)	(9,3)	(32,5)
RÉSULTAT NET	39,1	(365,1)	(325,9)	153,1	(63,8)	89,3
Minoritaires	(16,1)	16,5	0,4	(14,8)	0,0	(14,8)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	23,0	(348,6)	(325,6)	138,2	(63,8)	74,4
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les *reportings* internes, certaines charges appréciées comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 4.1 « Faits significatifs ».

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	30	NOTE 6	PASSIFS	51
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	30	6.1	Capitaux propres	51
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	30	6.2	Endettement financier net et sûretés	52
2.2	Principales estimations et jugements	31	6.3	Provisions	55
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	32	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	56
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	39	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	56
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	39	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	57
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	39	7.3	Immeubles de placement	57
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	40	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	57
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	41	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	60
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	42	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	60
4.1	Faits significatifs	42	8.2	Risque de taux	62
4.2	Périmètre	44	8.3	Risque de liquidité	63
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	46	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	64
4.4	Regroupements d'entreprises	47	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	66
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	47	10.1	Engagements hors bilan	66
4.6	Actifs financiers courant et non courant	48	10.2	Passifs éventuels	67
NOTE 5	RÉSULTAT	49	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	68
5.1	Marge immobilière	49	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	68
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	49			
5.3	Impôt sur les résultats	49			
5.4	Résultat par action	50			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altareit est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 87 rue de Richelieu à Paris (France).

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100 % les promoteurs Cogedim, Pitch Immo et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85 % par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été arrêtés par la Gérance le 27 février 2024, après avoir été examinés par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2023.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 – Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, informations comparatives ;
Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicable au Groupe.
- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.
- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2.

Le groupe Altarea entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLOBE et de l'imposition minimum mondiale de 15 % (Pilier 2) transposées, via une directive de l'Union européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le Code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1^{er} janvier 2024. Les travaux préparatoires sont en cours, notamment pour qualifier le périmètre juridique au regard des nouvelles règles de Pilier 2 et identifier les points de données nécessaires. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} décembre 2023 ou postérieurement :

Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- Amendements à IAS 1 – Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères.

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, de certains produits et charges, et concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière. Cette crise déclenchée par la remontée des taux d'intérêt marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours ») ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolubilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en Promotion : écoulement accéléré de l'offre existante, réduction drastique des acquisitions de terrains, revue approfondie du portefeuille d'options foncières et des valeurs au bilan.

Une revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges comptables la quasi-totalité des frais d'études stockés au bilan et à ajuster la valeur des terrains en portage.

Le Groupe a, en 2023, procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif.

Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés, quant aux impacts de ces situations, en y reflétant sa vision du marché.

Et dans une moindre mesure :

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers ») ;
- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »).

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ;
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions ») ;
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable.**

Les budgets utilisés pour la détermination du chiffre d'affaires à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des permis de construire (notamment RE 2020).

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). Les coûts relatifs à ces actions sont inclus dans les budgets des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également à la construction de bâtiments soit plus économes en ressources, soit plus adaptables ou flexibles, soit plus démontables pour faciliter la réutilisation et le recyclage. Les coûts liés sont également intégrés dans la marge immobilière des opérations.

Par ailleurs, tous les nouveaux financements mis en place par le Groupe en 2023, comportent une clause d'alignement à la Taxonomie.

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large incluant le cas échéant la structure de l'actionariat, les statuts, les pactes d'actionnaires, les promesses d'achat et de vente, le cadre de gouvernance réglementaire etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances propres à chaque entité pour apprécier la capacité de la Société à diriger les activités pertinentes de ces entités.

Conformément à IFRS 10, les entités ad hoc sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle que la Société est jugée contrôler cette dernière.

Entités contrôlées

Les filiales contrôlées sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue par l'existence d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à la norme IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable, notamment en examinant le cas échéant les termes des statuts, pactes d'actionnaires, options d'achat et de vente et autres éléments pertinents.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence » avec les créances rattachées à ces participations.

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la Société.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

2.3.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs, sont comptabilisés selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises, et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle, font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée (*i.e.* durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier).

Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relations contractuelles) peuvent être identifiées lors d'un regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.3.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 10 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

2.3.5 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux ou immeubles de bureau.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

Si le cas se présente, le compte de résultat enregistre sur la période :

- les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; et
- les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.3.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Tel est le cas si l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le *management* apprécie les situations. Lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'actif est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la valeur la plus faible entre la juste valeur et la valeur nette comptable. Le montant convenu est diminué des coûts de la vente.

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

2.3.7 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'U.G.T.s. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multi-critères (qui permet de retenir la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur) qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des *business-plans* généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeur effectués.

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (V.R.D. inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.9 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.10 Actifs et Passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture : les dispositions d'IAS 39 s'appliquent donc conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement des titres non consolidés et sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sur option, ils peuvent aussi être comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.

- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sur la ligne « Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers ».
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces comptes à terme sont évalués au bilan à leur juste valeur. Leurs variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) (présentés dans le compte de résultat sur la ligne « Coût de l'endettement net »). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuair. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti ; une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la renégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par contrepartie résultat.

Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur, évalués par référence aux données observables ou non observables disponibles.

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*,... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuair, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

Les passifs financiers liés à des regroupements d'entreprise sont évalués à la juste valeur à chaque clôture sur la base de la meilleure estimation des montants à payer actualisés au taux de marché.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

2.3.11 Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la Société.

2.3.12 Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et plan d'épargne entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou aux salariés d'Altarea (en qualité de mandataires sociaux ou de salariés d'Altarea) ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus en qualité de salariés) est évaluée par un actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.13 Résultat par action

Résultat net par action non dilué (en euros)

Le résultat net non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

Résultat net par action dilué (en euros)

Le résultat net dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ajustée des effets des options dilutives, au cours de l'exercice.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

2.3.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements, sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté (plafonnées selon des barèmes définis dans les conventions appliquées dans le Groupe) et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des conventions collectives et accords d'entreprise, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) X (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) X (actualisation) X (coefficient de charges patronales) X (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite).

La provision est comptabilisée et étalée sur les dernières années de service du salarié permettant d'atteindre le plafond, et en tenant compte des paliers intermédiaires existants.

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés cotées de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,4 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- turnover : turnover annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5,3 % et 7,4 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,7 %.

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords ci-dessus détaillés sont portés en charges de l'exercice.

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers.

Les passifs éventuels correspondent à :

- des obligations potentielles résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ; ou
- des obligations actuelles résultant d'événements passés mais qui ne sont pas comptabilisées car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ou car le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Ces passifs éventuels ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.3.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur.

Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un *business plan* fiscal établi par le *management* sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de « Vente en l'État Futur d'Achèvement » (VEFA) et de « Contrat de Promotion Immobilière » (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération actée par le co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

Les pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure, et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location. Le Groupe est concerné en tant que preneur.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ; et
- les locations de véhicules.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

Le Groupe applique l'une des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) ne sont pas retraités.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.3.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives.

2.3.20 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

2.3.21 Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 Secteurs opérationnels impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le reporting interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

(1) Fund From Opérations

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement ; et
- diversification.

Des éléments de réconciliation appelés « Autres (corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas directement affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le *cash-flow* courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du Groupe du *cash-flow* courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du Groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction.

Les principaux agrégats du **cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- la marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise ;
- les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y. c le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location) ;
- la part des *cash-flow* courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives.

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.).

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Net.

Les principaux agrégats **opérationnel** suivis par le Groupe dans le *reporting* interne sont :

- **les variations de valeur et les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;
- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales réparti entre la part du *cash-flow* courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les *reportings* internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	314,9	21,5	3,7	340,2
Immobilisations corporelles	18,9	0,0	5,0	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	120,2	0,1	3,5	123,8
Immeubles de placement	-	12,5	45,5	58,0
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	89,9	46,3	3,7	139,9
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	359,6	240,5	0,5	600,6
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	903,6	320,8	62,0	1 286,4

Au 31 décembre 2022

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	290,2	21,5	2,5	314,2
Immobilisations corporelles	22,4	0,0	0,0	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	122,8	0,1	14,8	137,7
Immeubles de placement	-	12,5	45,2	57,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	179,0	83,1	9,1	271,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	839,1	19,4	(0,6)	858,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 453,4	136,6	71,0	1 661,0

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

3.3.1 État du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

	31/12/2023			31/12/2022		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 413,7	-	2 413,7	2 705,4	-	2 705,4
Coûts des ventes	(2 129,3)	(119,3)	(2 248,6)	(2 389,5)	-	(2 389,5)
Charges commerciales	(89,3)	0,0	(89,3)	(104,3)	-	(104,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(49,6)	(190,2)	(239,9)	(33,6)	-	(33,6)
Amortissement des relations clientèles	-	(5,9)	(5,9)	-	(1,5)	(1,5)
Marge immobilière	145,4	(315,4)	(170,0)	178,1	(1,5)	176,6
Prestations de services externes	38,3	-	38,3	24,4	-	24,4
Production immobilisée et stockée	152,5	-	152,5	236,5	-	236,5
Charges de personnel	(160,7)	(17,3)	(177,9)	(182,8)	(17,1)	(199,9)
Autres charges de structure	(98,3)	(7,1)	(105,4)	(90,1)	(8,2)	(98,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(23,3)	(23,3)	-	(22,9)	(22,9)
Frais de structure nets	(68,2)	(47,7)	(115,9)	(12,0)	(48,2)	(60,1)
Autres produits et charges	(4,2)	(0,1)	(4,3)	(3,6)	0,4	(3,1)
Dotations aux amortissements	-	(1,6)	(1,6)	-	(0,5)	(0,5)
Frais de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,2)	(0,2)
Autres	(4,2)	(1,7)	(5,9)	(3,6)	(0,3)	(3,9)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	-	-	-	-	(10,3)	(10,3)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(54,6)	(54,6)	-	0,1	0,1
Dotations nettes aux provisions	-	(36,6)	(36,6)	-	(1,3)	(1,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	73,0	(456,0)	(383,0)	162,5	(61,7)	100,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(8,3)	4,7	(3,6)	43,2	(1,0)	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	64,7	(451,3)	(386,6)	205,8	(62,7)	143,0
Coût de l'endettement net	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(15,1)	6,1	(8,9)
<i>Charges financières</i>	(25,2)	(1,9)	(27,1)	(21,0)	6,1	(14,9)
<i>Produits financiers</i>	13,1	-	13,1	5,9	-	5,9
Autres résultats financiers	(14,0)	-	(14,0)	(14,4)	-	(14,4)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(17,2)	(17,2)	-	2,0	2,0
Résultat de cession de participation	-	(3,2)	(3,2)	-	0,0	0,0
Résultat avant impôts	38,7	(473,5)	(434,9)	176,3	(54,6)	121,8
Impôt sur les résultats	0,5	108,5	108,9	(23,3)	(9,3)	(32,5)
RÉSULTAT NET	39,1	(365,1)	(325,9)	153,1	(63,8)	89,3
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	23,0	(348,6)	(325,6)	138,2	(63,8)	74,4
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(16,1)	16,5	0,4	(14,8)	0,0	(14,8)
<i>Nombre moyen d'actions non dilué</i>	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 412	1 748 412	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (€)	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 412	1 748 412	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2023					31/12/2022				
	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	TOTAL	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	Total
Marge Immobilière	(172,6)	2,6	0,0	(0,0)	(170,0)	154,2	22,4	-	(0,0)	176,6
Frais de structure	(102,9)	(7,8)	(6,3)	1,1	(115,9)	(49,2)	(10,9)	(1,1)	1,1	(60,1)
Autres	(2,0)	(0,1)	(2,0)	(1,8)	(5,9)	(2,4)	0,5	(0,1)	(1,9)	(3,9)
Ajustements de valeur	(11,8)	(42,7)	-	(0,1)	(54,6)	0,1	(0,3)	(10,3)	(0,0)	(10,4)
Dotations nettes aux provisions	(32,7)	(3,9)	-	(0,0)	(36,6)	(0,9)	(0,4)	-	-	(1,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(3,7)	2,5	(2,4)	-	(3,6)	8,2	34,4	(0,4)	-	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(325,8)	(49,3)	(10,7)	(0,7)	(386,6)	110,0	45,7	(11,9)	(0,8)	143,0

(1) IE : Immobilier d'entreprise

(2) Div. : Diversification

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 217,7	-	2 217,7	2 458,5	-	2 458,5
Prestations de services externes	29,1	-	29,1	11,4	-	11,4
Logement	2 246,8	-	2 246,8	2 469,9	-	2 469,9
Chiffre d'affaires	196,0	-	196,0	246,8	-	246,8
Prestations de services externes	8,0	(0,0)	8,0	11,4	0,5	11,9
Immobilier d'entreprise	204,0	(0,0)	204,0	258,2	0,5	258,7
Autres	1,1	-	1,1	1,1	-	1,1
TOTAL	2 451,9	(0,0)	2 451,9	2 729,3	0,5	2 729,8

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2023, comme en 2022.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 359,7 millions d'euros sur en 2023 et 414,1 millions d'euros en 2022.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêts en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Ainsi, comme annoncé, les résultats comptables 2023 sont impactés par cette dernière et marqués par :

- une absence de grandes opérations en Immobilier d'Entreprise ;
- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte.

Fort d'une structure financière particulièrement solide, le Groupe a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle par sa nature et son montant suite à une revue exhaustive et approfondie de l'ensemble des valeurs comptables Promotion par sa Gérance.

Cette charge, d'un montant de - 393,9 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante :

- - 190,2 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement (se référer à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre (se référer à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque (se référer à la note 6.3 « Provisions ») ;
- - 14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques (se référer à la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » et à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 32,3 millions d'euros principalement concentrés sur l'opération Landscape à La Défense (Immobilier d'Entreprise) (se référer à la note 4.5 « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence »).

Le résultat net part du Groupe s'établit ainsi à - 325,6 millions d'euros.

Logement

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts travaux et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en logement avec :

- l'écoulement accéléré de l'offre sur terrains acquis issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis. En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ».

Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022. Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe ;

- la revue de la totalité du portefeuille foncier aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et *in fine* au provisionnement des frais d'études correspondants ou de terrains.

Cette stratégie aux conséquences comptables assumées a permis au Groupe de récupérer d'importants capitaux grâce à la baisse du BFR Logement, de repartir sur des bases renouvelées et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

Un changement profond dans la conception des logements est en effet nécessaire afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients. Les équipes de développement ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers). Compte tenu de la durée du cycle de production⁽¹⁾, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

En 2023, Altareit a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo (en vue de créer le leader de la promotion immobilière bas carbone) (bois CLT), le lancement de la marque Nohée (ex Cogedim Club[®]) pour les résidences seniors et la création de Jouvence, dédiée à la rénovation des passoires thermiques.

Immobilier d'Entreprise

En Immobilier d'entreprise, l'activité de promotion bureau est restée soutenue en Régions et Altareit a continué à se développer dans la logistique et sur certains sites de bureaux à fort potentiel à Paris.

L'exposition bureau issue du cycle précédent a été drastiquement réduite en Ile de France et les valeurs comptables correspondantes ont été ajustées en conséquence. En 2023, le Groupe a été amené à revoir la valeur de Landscape (La Défense) : le risque résiduel a été ramené à zéro.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. À plus court terme, la décompression des taux de capitalisation oriente cependant les valeurs à la baisse.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe s'est concentré sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque.

(1) Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

Activité de l'année

Dans les métropoles régionales, Altareit se développe avec succès dans le domaine de l'éducation : après avoir livré le Campus de l'Emlyon business school dans le quartier de Gerland, le Groupe a signé le projet du campus de l'ESSCA et lancé celui d'Alstom à Aix-en-Provence.

En Bureau, l'activité de prestation de services reste soutenue à Paris, avec plusieurs chantiers en cours (Madeleine, Louis le Grand) et la livraison d'un centre de formation pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale, Paris 8^e. Le Groupe a par ailleurs acquis en vue de sa rénovation un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré, Paris 1^{er}.

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés sont d'ores et déjà intégralement loués *via* des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année a été marquée par des avancées sur le megahub de Bollène⁽¹⁾, avec la livraison de l'entrepôt n° 2 à Intermarché et la commercialisation intégrale de l'entrepôt n° 3 dont les travaux ont commencé. Les autres projets de grande plateforme du Groupe ont également connu des avancées favorables avec la location de l'EcoParc Cotière dans l'Ain et la livraison des plateformes de Béziers et de Puceul près de Nantes.

Le Groupe continue par ailleurs de se développer en Logistique Urbaine avec l'acquisition en vue de sa transformation d'une plateforme louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien.

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. À 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les Vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

(1) 260 000 m² développés en 5 tranches dont le Groupe a pris le contrôle à 100 % en 2023.

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

Société	Forme juridique	Siren		31/12/2023			31/12/2022		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
XF Investment	SAS	507488815		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
WATT	SNC	812030302		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CŒUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX EB4AL	SCCV	835299835	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BORDEAUX ET1	SCCV	835300096	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MERIMEE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE RÉNOVATION	SAS	394203509		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOURS DE L'ÉCHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
BEZONS A3	SNC	880172317		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CORMELLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2-LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX EB2b	SCCV	834833352	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BOULOGNE-D'AGUESSEAU	SCCV	905135786		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
RUEIL ARSENAL LOT A2	SCCV	907596704		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
WOODEUM RÉSIDENTIEL	SAS	807674775		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ADN CLOT BEY	SAS	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
DEODAT	SCCV	879171502		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ROLLAND PETIT	SCCV	881927164		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2023			31/12/2022			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
BONDOUFLE ZAC DU GRAND PARC IG	SCCV	889279592	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM GESTION	SNC	380375097	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COVALENS	SNC	309021277	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	SNC	319293916	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM EST	SNC	419461546	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
PARC DE FONTBELLEAU	SCCV	842493934	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SAS CLICHY BORÉALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	ME	30,0 %	30,0 %
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %	
AIX HYPPODROME	SCCV	852642040	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
LYON 8 RUE CROIX BARRET	SCCV	849097522	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGIMO	SAS	962502068	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519	IG	100,0 %	100,0 %	IG	66,0 %	100,0 %	
OLLIOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
CLICHY ROSE GUERIN	SCCV	885139188	IG	40,8 %	100,0 %	IG	40,8 %	100,0 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ISSY JEANNE D'ARC	SNC	850443508	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
NOGENT 150 STRASBOURG	SCCV	887617967	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
BONDY TASSIGNY	SNC	892127432	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS	SCCV	894910082	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SAINT MAUR CONDE	SCCV	897792156	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
SCCV ASNIERES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2023			31/12/2022			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005	IG	75,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCI FLF BEZIERS	SCI	835282922	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	SAS	491380101	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
SAS COP BAGNEUX	SASU	491969952	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	815193065	IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %	

La liste complète des sociétés du périmètre est disponible sur simple demande auprès de la direction des relations investisseurs investisseurs@altarea.com.

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2022	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2023
Filiales en intégration globale	398	8	41		(22)	41	466
Coentreprises ^(a)	128	1	7		(7)	(40)	89
Entreprises associées ^(a)	70	-	4		(7)	(1)	66
TOTAL	596	9	52	-	(36)	-	621

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Investissement en titres consolidés	(21,6)	(15,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	0,6	-
Trésorerie des sociétés acquises	25,9	11,4
TOTAL	4,8	(3,7)

Au cours de l'exercice, le Groupe a notamment acquis le 21 février 2023, le solde du capital de Woodeum dont il détenait déjà 50 %. Le Groupe devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Woodeum est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 21 février 2023, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le soldé du capital de Woodeum, marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif.

Woodeum devient ainsi une filiale à 100 % du Groupe.

Woodeum est désormais consolidée par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au secteur d'activité Logement.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe

(impact résultat au sein de l'agrégat « Résultat de cession des participation »)

Les actifs et passifs assumés de la Société ont été évalués à la juste valeur. À l'issue de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition, 44,2 millions d'euros d'actifs incorporels et goodwill (hors impôts différés passifs) ont été comptabilisés dans l'état de la situation financière.

L'écart d'acquisition a été alloué au secteur d'activité Logement et est définitif.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 100,4 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2023.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur en équivalence des co-entreprises	24,4	52,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	3,6	28,6
Valeur des participations mises en équivalence	28,0	81,0
Créances sur co-entreprises	40,6	84,6
Créances sur entreprises associées	71,3	105,6
Créances sur les participations mises en équivalence	111,9	190,2
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	139,9	271,2

Au 31 décembre 2023, la diminution des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à :

- la prise de participation dans Woodeum à 100 %, désormais consolidée en intégration globale ;
- la cession de la Tour Eria ;

- et, l'évolution des fonds propres investis sur le projet Landscape à la Défense (le risque lié à cette opération est ainsi ramené à zéro dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2023 et impacte la ligne « Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés » au sein de l'état du résultat global et la ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » en Immobilier d'Entreprise au sein de l'annexe Compte de résultat analytique).

4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2022
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	110,6	4,1	114,7	143,0	138,3	281,3
Actifs courants	252,3	291,6	543,9	343,3	173,7	517,0
Total Actifs	362,9	295,7	658,6	486,3	312,0	798,4
Passifs non courants	113,5	134,0	247,5	101,4	140,1	241,5
Passifs courants	225,1	159,0	384,1	332,5	143,3	475,8
Total Dettes	338,5	293,0	631,5	433,9	283,4	717,4
Actif net en équivalence	24,4	3,6	28,0	52,4	28,6	81,0
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	3,1	11,4	14,5	12,0	39,1	51,2
Coût de l'endettement net	(2,2)	(10,1)	(12,3)	(1,5)	(4,2)	(5,7)
Autres résultats financiers	(5,2)	0,0	(5,2)	(3,8)	(0,2)	(4,0)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	-	0,0
Résultat net avant impôt	(4,3)	0,6	(3,7)	6,8	35,7	42,4
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,6)	0,1	0,0	(0,3)	(0,2)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,6)	0,0	(3,6)	6,8	35,4	42,2
Résultat hors groupe	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(3,6)	0,0	(3,6)	6,8	35,4	42,2

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 4,5 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 55,7 millions d'euros (contre 95,2 millions d'euros au 31 décembre 2022) et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « courant ») pour un montant de 21,1 millions d'euros (contre 49,3 millions au 31 décembre 2022) ;
- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 4,4 millions d'euros (contre 8,3 millions au 31 décembre 2022) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 28,9 millions d'euros (contre 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à (170,0) millions au 31 décembre 2023 contre 176,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Cette marge intègre, dans le contexte de crise immobilière, une charge à caractère exceptionnelle par sa nature et son montant de 312,2 millions d'euros, correspondant :

- aux charges de frais d'études et aux dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue de portefeuille de projets

de promotion Logement et Immobilier d'entreprise pour 190,2 millions d'euros ;

- à l'effet baisse de prix des opérations en cours de construction ou à l'offre pour 119,3 millions d'euros ;
- 2,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 570 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 282 millions d'euros au 31 décembre 2023.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts obligataires et bancaires	(22,5)	(20,3)
Intérêts sur avance d'associés	2,0	2,7
Intérêts sur instruments de couverture de taux	4,5	-
Autres produits et charges financiers	4,0	2,5
Produits et charges financiers FFO	(12,1)	(15,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,9)	6,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(13,9)	(8,9)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9 (et pour 2022, du gain réalisé sur les rachats de la souche obligataire – montants rachetés inférieurs au pair).

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 17,2 millions d'euros, principalement liée à – 11,4 millions d'euros de soultes nettes sur instruments de couverture de taux.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant	0,5	(23,3)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	28,3	(12,2)
Écarts d'évaluation	4,6	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	(0,8)	(0,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,0	(0,2)
Marge à l'avancement	32,5	(6,2)
Autres différences temporelles	42,9	9,7
Impôt différé	108,5	(9,3)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	108,9	(32,5)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(431,3)	79,5
Économie (charge) d'impôt du groupe	108,9	(32,5)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	- 25,25 %	- 40,88 %
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	111,4	(20,5)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(2,5)	(12,0)
Écarts liés au traitement des déficits	-	-
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,5)	(12,0)

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Déficits fiscaux activés	45,6	17,3
Écarts d'évaluation	(30,6)	(29,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,5)	(3,7)
Juste valeur des instruments financiers	0,2	(0,4)
Marge à l'avancement	(35,4)	(68,0)
Autres différences temporelles	46,8	7,6
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	22,1	(76,0)

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 25,83 %, taux fixé par la loi de finances.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis dans la note 2.3.13 « Résultat par action ».

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(325,6)	74,4
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 351	1 748 412
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 351	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(186,21)	42,57
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(186,21)	42,57

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2022			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2023			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000 € correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit.

Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 14,1 millions d'euros en 2023, contre 16,0 millions d'euros en 2022.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2022		Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2023	
			Attributions	Livraisons			
Plan d'attribution sur titres Altarea							
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	20 940	(20 924)	(16)	-	
30 avril 2021	45 125 ^(b)	31 mars 2024	37 628		(17 435)	20 193	
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025	21 122		(12 872)	8 250	
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025	12 208		(900)	11 308	
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025	12 750		-	12 750	
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025	3 995		(790)	3 205	
1 ^{er} mars 2022	14 000 ^(b)	31 mars 2025	14 000		(10 025)	3 975	
31 mars 2022	66 931	1 ^{er} avril 2023	66 164	(65 743)	(421)	-	
31 mars 2022	20 983	1 ^{er} avril 2024	20 748		(393)	20 355	
31 mars 2022	47 890 ^(b)	1 ^{er} avril 2024	46 265		(21 402)	24 863	
30 avril 2022	3 250 ^(b)	31 mars 2025	975		-	975	
30 avril 2022	1 250 ^(b)	31 mars 2025	1 250			1 250	
25 juillet 2022	98 ^(d)	24 juillet 2024		98		98	
12 septembre 2022	6 000 ^(b)	31 mars 2027	6 000			6 000	
12 septembre 2022	40 000 ^(b)	31 mars 2029	40 000			40 000	
1 ^{er} octobre 2022	1 500 ^(b)	31 mars 2025	1 500		(1 050)	450	
2 novembre 2022	900	2 novembre 2023	900	(800)	(100)	-	
5 janvier 2023	1 500 ^(b)	31 mars 2029	1 500			1 500	
31 mars 2023	72 774	1 ^{er} avril 2024	72 774		(540)	72 234	
31 mars 2023	20 940	1 ^{er} avril 2025	20 940			20 940	
31 mars 2023	48 280 ^(b)	1 ^{er} avril 2025	48 280		(12 720)	35 560	
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525			2 525	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2028	41 000			41 000	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2033	41 000			41 000	
1 ^{er} septembre 2023	6 600 ^(b)	30 juin 2029	6 600			6 600	
1 ^{er} septembre 2023	250	1 ^{er} septembre 2024	250			250	
1 ^{er} septembre 2023	250	1 ^{er} septembre 2025	250			250	
TOTAL	621 060		306 445	235 217	(87 467)	(78 664)	375 531

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2023 au titre de l'exercice 2022.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2022 au titre de l'exercice 2021.

6.2 Endettement financier net et sûretés**Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette**

(en millions d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie	Variation « non cash »				31/12/2023	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode		Reclassement
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	336,9	(3,8)	0,5	-	-	-	333,6	
Titres négociables à court et moyen terme	222,0	(222,0)	-	-	-	-	-	
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	354,0	(92,8)	1,4	53,8	0,1	-	316,5	
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	913,0	(318,6)	1,9	53,8	0,1	-	650,1	
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,8	0,1	-	0,3	-	-	8,2	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	920,8	(318,5)	1,9	54,1	0,1	-	658,3	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(798,6)	239,4	-	-	-	-	(559,2)	
Découverts bancaires	23,8	23,2	-	-	-	-	47,0	
Trésorerie nette	(774,8)	262,6	-	-	-	-	(512,3)	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	146,0	(55,9)	1,9	54,1	0,1	-	146,1	
Avances actionnaire, Groupe et associés	195,0	(43,9)	-	54,9	-	(0,0)	(0,0)	206,0
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	0,0	2,0	-	-	-	-	-	2,0
Obligations locatives	167,2	(19,8)	-	-	-	-	4,8	152,1
ENDETTEMENT FINANCIER NET	508,2	(117,7)	1,9	108,9	-	(0,0)	4,8	506,1

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 146,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 146,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 233,7 millions d'euros, contre 216,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 82,8 millions d'euros, contre 137,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice, le Groupe a principalement :

- ramené à zéro ses émissions de titres négociables (moins 222,0 millions d'euros sur l'exercice). Au 31 décembre, le Groupe

a arrêté de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les variations de périmètre sont notamment liées à la prise de contrôle de Woodeum, de la société SNC Logistique Bollène.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2023.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 114,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 112,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 512,3 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 35,4 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	76,5	302,0
De 3 à 6 mois	4,8	3,2
De 6 à 9 mois	8,6	27,9
De 9 à 12 mois	22,0	7,0
À moins d'1 an	111,9	340,2
À 2 ans	418,6	89,2
À 3 ans	63,2	402,8
À 4 ans	60,0	56,4
À 5 ans	55,0	60,0
De 1 à 5 ans	596,9	608,4
Plus de 5 ans	-	-
Frais d'émission restant à amortir	(3,5)	(4,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	705,3	944,6

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire diminue de part l'échéancier des programmes de NEU-CP.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	2,2	2,3
De 3 à 6 mois	(1,6)	2,4
De 6 à 9 mois	4,3	8,3
De 9 à 12 mois	(1,2)	2,4
À MOINS D'1 AN	3,7	15,3
À 2 ans	4,3	16,3
À 3 ans	(1,2)	12,8
À 4 ans	8,1	0,0
À 5 ans	2,1	4,8
DE 1 À 5 ANS	11,9	33,9

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers et sont présentées hors intérêts courus non échus.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Promesses d'hypothèques	82,8	131,8
Privilège de prêteur de denier	3,3	9,9
Caution donnée par Altarea SCA	223,0	204,0
Non garanti	399,7	602,9
TOTAL	708,8	948,6
Frais d'émission restant à amortir	(3,5)	(4,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	705,3	944,6

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2023	365,4	339,8	705,3
Au 31 décembre 2022	600,1	344,5	944,6

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 325,5 millions au 31 décembre 2023 contre 304,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 152,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 167,1 millions au 31 décembre 2022.

Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	3,3	4,6
De 3 à 6 mois	5,0	4,6
De 6 à 9 mois	5,1	4,5
De 9 à 12 mois	5,0	4,5
À moins d'1 an	18,4	18,1
À 2 ans	21,6	18,0
À 3 ans	19,1	17,7
À 4 ans	16,7	18,3
À 5 ans	17,1	16,5
De 1 à 5 ans	74,4	70,5
Plus de 5 ans	59,3	78,6
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	152,1	167,1

6.2.3 Éléments repris de l'endettement net dans le tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	125,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(488,4)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(362,5)
Remboursement des obligations locatives	(19,8)
Variation de trésorerie	(262,6)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(644,9)
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(318,6)
Trésorerie nette	(262,6)
Avances actionnaire, Groupe et associés	(43,9)
Obligations locatives	(19,8)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(644,9)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Provision pour indemnité de départ en retraite	9,4	8,9
Autres provisions	46,8	9,1
TOTAL PROVISIONS	56,2	18,0

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuair externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25 % de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

La valorisation des indemnités de départ en retraite au 30 juin 2023 tient compte de la Loi de financement rectificative de la Sécurité Sociale, promulguée le 14 avril 2023 et publiée au JO du 15 avril 2023. Cette réforme est sans impact significatif sur la provision du Groupe.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs, (notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, le Groupe a constaté 37,4 millions de provisions sur des projets en partenariats jugés à risques) ;
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2023	31/12/2022
Écarts d'acquisition	462,2	(243,7)	218,5	197,4
Marques	127,0	(12,0)	115,0	105,4
Relations clientèles	203,9	(200,3)	3,6	6,7
Logiciels, brevets & droits similaires	28,0	(25,4)	2,6	4,1
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,3	(0,1)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	28,7	(25,5)	3,1	4,6
TOTAL	821,7	(481,5)	340,2	314,2

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur nette en début de période	314,2	304,1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,2	0,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	45,4	13,6
Dotations nettes aux amortissements	(19,6)	(3,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	340,2	314,2

Écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Comme indiqué dans les notes 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés, déterminée par un expert indépendant dans le cadre de la clôture annuelle.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été présentées à la Gérance (qui les a approuvées) en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires prend en compte un changement de cycle brutal lié à la crise immobilière en cours (crise de la demande couplée à l'inflation des coûts travaux). Il prévoit une phase d'ajustement sur les années 2024-2025 avant que le marché ne retrouve son équilibre, période que le Groupe entend mettre à profit pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel (offre et modèle) et travailler sur le sourcing et la structuration d'opérations « nouvelle génération », abordables, décarbonées et rentables, qui

seront lancées à partir de la fin de l'année 2024. Ce nouveau modèle devrait atteindre son plein régime en 2028.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est compris entre 9,25 % et 9,75 % ;
- les *cash-flows* libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement (cf. ci-dessus) ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 2,25 %.

Au 31 décembre 2023, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables. Aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée à fin décembre 2023.

Une sensibilité de + ou - 1 % sur le taux d'actualisation et de + ou - 0,25 % sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2023.

Le taux d'actualisation conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable des UGT, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 14,5 %.

De la même façon, le taux de croissance perpétuel conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de - 10 %.

Enfin, le taux de marge d'EBITDA terminale conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 3 %.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 115,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation tenant compte d'éventuels changements de durée de vie ont été menés, sur la base d'une évaluation par un expert indépendant.

Les conséquences de ces tests ont été considérées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, avec pour certaines

une dépréciation (environ 12 millions d'euros enregistrés au sein de l'état du résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nette sur autres actifs immobilisés » et au sein de l'annexe compte de résultat analytique sur les lignes « Dotations nettes aux amortissements et provisions »).

Par ailleurs, les tests de sensibilité des valeurs des autres marques ne présentent pas de risque de dépréciation (+/- 1 % sur le taux d'actualisation, +/- 0,1 % sur le taux de redevance).

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2022	175,7	4,6	0,2	180,5	(40,7)	(2,0)	(0,2)	(42,9)	137,7
Nouveaux contrats/ Dotations	17,5	2,6	-	20,2	(16,8)	(1,7)	(0,0)	(18,5)	1,7
Résiliations de contrats/ Reprises	(18,3)	(1,1)	(0,2)	(19,5)	3,0	0,8	0,2	4,0	(15,5)
AU 31 DÉCEMBRE 2023	175,0	6,2	0,0	181,2	(54,5)	(2,9)	(0,0)	(57,4)	123,8

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, et les locations de véhicules.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location, c'est-à-dire, la durée non résiliable ajustée des options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer et les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les variations sont liées à la signature de nouveaux baux immobiliers et/ou à la révision des contrats comme :

- la modification du contrat de location ;
- la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- un centre commercial à Orgeval, évalué au coût ;
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 090,9	1 116,9	(158,3)	132,2	-
Actifs sur contrats	536,0	723,1	(370,3)	183,3	-
Créances clients nettes	286,7	303,5	(41,3)	24,5	-
Autres créances d'exploitation nettes	498,4	436,5	(40,2)	102,1	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	785,2	740,0	(81,5)	126,6	-
Passifs sur contrats	(257,0)	(351,4)	94,4	-	-
Dettes fournisseurs	(1 086,5)	(904,5)	(129,3)	(52,6)	-
Autres dettes d'exploitation	(467,9)	(466,2)	253,0	(254,8)	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 554,5)	(1 370,7)	123,7	(307,4)	-
BFR D'EXPLOITATION	600,6	858,0	(392,0)	134,7	-

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés.

La diminution du besoin en fonds de roulement d'exploitation est essentiellement liée à l'activité Logement.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2022	899,9	(16,5)	883,4
Variation	187,3	0,6	187,8
Dotations	-	(18,3)	(18,3)
Reprises	-	7,4	7,4
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	23,7	0,5	24,2
Variation de périmètre	32,4	-	32,4
Au 31 décembre 2022	1 143,3	(26,4)	1 116,9
Variation	(67,8)	(0,0)	(67,8)
Dotations	-	(92,9)	(92,9)
Reprises	-	2,5	2,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,2	-	0,2
Variation de périmètre	131,9	0,1	132,0
AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 207,6	(116,7)	1 090,9

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe y compris la constatation des charges sur frais d'étude et des dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés brut	288,2	304,8
Perte de valeur à l'ouverture	(1,3)	(1,3)
Dotations	(0,2)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,0)	0,1
Reprises	0,0	0,1
Perte de valeur à la clôture	(1,5)	(1,3)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	286,7	303,5
Avances et acomptes versés	48,4	45,9
Créances de TVA	347,1	295,5
Débiteurs divers	39,6	29,3
Charges constatées d'avance	53,9	58,5
Comptes mandants débiteurs	20,3	8,8
Total autres créances d'exploitation brutes	509,3	438,1
Perte de valeur à l'ouverture	(1,6)	(1,0)
Dotations	(9,5)	(1,2)
Reprises	0,2	0,6
Autres variations	-	0,0
Perte de valeur à la clôture	(10,8)	(1,6)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	498,4	436,5
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	785,2	740,0
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	785,3	740,2

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2023
Total brut créances clients	288,2
Dépréciations sur créances clients	(1,5)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	286,7
Clients factures à établir	(43,0)
Clients non exigibles	(69,2)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	174,6

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	174,6	115,1	-	31,9	2,4	25,1

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et sont appelées en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. Les créances clients liées à l'activité de promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les dotations de la période à hauteur de 9,5 millions d'euros sont essentiellement liées à la dépréciation des indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la revue du portefeuille foncier Logement.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 086,5	904,5
Avances et acomptes reçus des clients	0,8	3,6
TVA collectée	254,1	281,4
Autres dettes fiscales et sociales	37,2	56,9
Produits constatés d'avance	7,6	2,7
Autres dettes	148,7	112,8
Comptes mandants créditeurs	19,7	8,8
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	467,9	466,2
Dettes sur immobilisations	9,6	3,7
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 564,1	1 374,4

Autres dettes

Les autres dettes passent à 148,7 millions d'euros contre 112,8 millions d'euros en 2022. Cette variation s'explique notamment par :

- l'intégration de Woodeum à 100 % pour 8,9 millions d'euros ;
- les indemnités immobilisées cautionnées pour lesquelles le Groupe a jugé qu'il serait dans l'obligation de payer en cas d'abandon de l'opération pour 9,3 millions d'euros ;
- l'augmentation des garanties de bonne fin et retenue diverses.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie. Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2023

	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	168,5	28,0	119,4	-	-	21,1	-	21,1	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	139,9	28,0	111,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	28,6	-	7,5	-	-	21,1	-	21,1	-
ACTIFS COURANTS	1 371,7	-	1 336,3	-	-	35,4	35,4	-	-
Clients et autres créances	785,3	-	785,3	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	27,1	-	27,1	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	559,2	-	523,9	-	-	35,4	35,4	-	-
PASSIFS NON COURANTS	729,0	-	-	729,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	727,4	-	-	727,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,5	-	-	1,5	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 902,7	-	-	1 902,0	-	0,7	-	0,7	-
Emprunts et dettes financières	337,9	-	-	337,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,7	-	-	-	-	0,7	-	0,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 564,1	-	-	1 564,1	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2022

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	284,5	81,0	201,9	-	1,6	-	-	-	1,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	271,2	81,0	190,2	-	-	-	-	-	
Actifs financiers non courant	13,3	-	11,7	-	1,6	-	-	-	1,6
ACTIFS COURANTS	1 620,7	-	1 571,9	-	-	48,1	48,1	-	-
Clients et autres créances	740,2	-	740,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	81,9	-	33,7	-	-	48,1	48,1	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	798,6	-	798,0	-	-	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	753,9	-	-	753,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	753,5	-	-	753,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 927,7	-	-	1 927,7	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	553,2	-	-	553,2	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 374,4	-	-	1 374,4	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisation externes. La variation

de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2023.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Swaps de taux d'intérêts	(0,7)	-
TOTAL	(0,7)	-

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe – swaption	500,0	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe – cap	-	-	-	-	-	-
Total	500,0	-	-	-	-	-
TAUX MOYEN DE COUVERTURE	0,00 %					

Position de gestion

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(339,8)	(334,5)	(0,4)	(0,0)	0,0	0,0
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(365,4)	(258,9)	(174,3)	(111,4)	(51,4)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	559,2	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(146,1)	(593,4)	(174,7)	(111,5)	(51,4)	0,0
Swap	-	-	-	-	-	-
Swaption	500,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	500,0	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	353,9	(593,4)	(174,7)	(111,5)	(51,4)	0,0

Au 31 décembre 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(344,5)	(338,3)	(337,7)	(0,3)	(0,1)	(0,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(600,1)	(266,1)	(176,9)	(110,1)	(53,8)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	798,6	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(146,0)	(604,4)	(514,7)	(110,4)	(53,8)	(0,0)
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(146,0)	(604,4)	(514,7)	(110,4)	(53,8)	(0,0)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2023	+ 50	- 0,6 million d'euros	-
	- 50	+ 0,9 million d'euros	-
31/12/2022	+ 50	- 1,4 million d'euros	-
	- 50	+ 1,1 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 559,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 798,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligatoire et bancaire »).

En 2023, un cashpooling Groupe, automatisé, a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2023, d'une capacité de tirage de 795 millions d'euros (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants

De par son appartenance au groupe Altarea, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les *covenants* (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 223 millions.

L'emprunt obligatoire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (334,5 millions).

	Covenants groupe Altarea	31/12/2023	Covenants Altareit consolidé	31/12/2023
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligatoire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	28,7 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,5		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	5,4

Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est principalement exposé au risque de contrepartie envers les établissements financiers. Les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, (éventuellement les produits dérivés mis en place pour limiter le risque de taux), ainsi que les

établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture ou de placements qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

(en pourcentage)	31/12/2023		31/12/2022	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Altarea	99,63	99,76	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg*	0,11	-	0,11	-
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,87	99,85	99,86
Autodétention	0,02	-	0,01	-
Public	0,13	0,13	0,14	0,14
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea (holding de contrôle du groupe Altarea auquel la Société fait partie) et ses filiales, notamment celles prestataires de services ;
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président-fondateur du groupe Altarea) et sa famille qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, présidé par M. Alain Taravella et dont le capital est détenu intégralement par AltaGroupe. M. Jacques Ehrmann est directeur général d'Altafi 2.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement soit de prestations de services fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Altarea a octroyé des garanties personnelles (cautions et garanties autonomes, notamment) pour le compte d'Altareit (et de ses filiales) à concurrence d'un montant pouvant aller globalement jusqu'à 1 018,5 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50 % dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement AltaFund dans lequel Altareit investit également⁽¹⁾, cette dernière détenant ainsi indirectement 8,35 % du capital d'AF Investco 4.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Aussi, une convention d'animation a été conclue en 2022 entre, d'une part, la société AltaGroupe, et, d'autre part, Altarea, Altareit et leurs filiales et sous-filiales, inter alii.

Par ailleurs, des conventions de *management fees* ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altareit et par Altarea Management (filiale d'Altarea) au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces *management fees* a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées, et est conforme au prix du marché.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	-	3,7	3,7	3,1
Actifs courants	0,1	27,1	27,2	28,8
TOTAL ACTIF	0,1	30,7	30,8	31,9
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,5	145,7	146,1	125,4
TOTAL PASSIF	0,5	145,7	146,1	125,4

(a) Principalement le compte courant entre Altareit SCA et Altarea SCA.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation	0,1	16,0	16,1	10,9
Charges d'exploitation	(1,3)	(61,8)	(63,1)	(63,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1,2)	(45,8)	(47,0)	(52,7)
Coût de l'endettement net	-	(4,0)	(4,0)	(2,1)
RÉSULTAT NET	(1,2)	(49,8)	(51,0)	(54,8)

(1) En général à hauteur respectivement de 16,7 % et 30,11 % dans les portefeuilles 1 et 2 d'AltaFund.

Rémunération de la gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2, sous forme d'honoraires.

La rémunération fixe de la Gérance est de 0,9 million d'euros pour 2023.

La rémunération variable annuelle susceptible d'être versée est pour partie calculée proportionnellement au résultat net consolidé,

Part du Groupe, de l'exercice au-delà d'un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat et aux ressources humaines. À titre indicatif, elle ressort globalement à 0,4 million d'euros au 31 décembre 2023. Ces éléments de rémunération ont été fixés par le conseil de surveillance en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 8 juin 2023.

Rémunération des principaux cadres salariés du groupe

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires bruts ^(a)	1,8	1,1
Charges sociales	0,8	0,5
Paiements fondés sur des actions ^(b)	3,1	2,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 649	6 036
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	-
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,3	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2023	31/12/2022
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	62 432	43 371

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du président et des membres du conseil de surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	6,4	5,4	1,1	4,3	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,9	12,8	12,6	0,1	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	12,6	12,6	12,6	-	-
Cautions reçues des locataires	0,3	0,2	-	0,1	0,0
TOTAL	19,3	18,1	13,7	4,4	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	13,6	3,5	0,3	3,2	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 028,2	1 931,6	1 139,5	790,6	1,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 809,9	1 730,1	1 061,0	669,1	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	156,9	118,9	37,4	80,5	1,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	43,5	81,0	40,9	39,6	0,5
Autres cautions et garanties données	18,0	1,5	0,0	1,5	-
TOTAL	2 041,8	1 935,1	1 139,8	793,7	1,5

Engagements reçus**Engagements reçus liés aux opérations de périmètre**

Le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles**Cautions reçues**

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

Engagements donnés**Engagements donnés liés aux opérations de périmètre**

Le principal engagement d'un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles**Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance.

Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour

assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logement, le Groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou pour lesquels la procédure est en cours.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	Montant		E&Y		Grant Thornton				Mazars				Autres				Total			
			%		Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
■ Altareit SCA	0,3	0,3	33 %	36 %	-	0,3	0 %	66 %	0,3	-	28 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,5	0,5	27 %	34 %
■ Filiales intégrées globalement	0,5	0,5	65 %	63 %	0,0	0,1	100 %	14 %	0,6	0,4	71 %	100 %	0,1	0,1	90 %	100 %	1,3	1,0	70 %	62 %
Services autres que la certification des comptes																				
■ Altareit SCA	-	0,0	0 %	1 %	-	0,1	0 %	20 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	0,1	0 %	5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,0	-	2 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,0	-	1 %	0 %	0,0	-	10 %	0 %	0,0	-	2 %	0 %
TOTAL	0,8	0,8	100 %	100 %	0,0	0,4	100 %	100 %	0,9	0,4	100 %	100 %	0,2	0,1	100 %	100 %	1,9	1,6	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 334, dont M€ 219 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, et M€ 115 principalement liés aux marques Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation systématique tous les ans ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.</p> <p>Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.3.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).</p> <p>La valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'UGT ou du groupe d'UGT.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testé repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction de votre groupe, confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transaction.</p> <p>Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable.</p> <p>Compte tenu des montants et de la sensibilité, notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, de ces actifs aux variations de données, et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par votre groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en UGT.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons apprécié les hypothèses opérationnelles retenues par votre groupe pour refléter dans les projections de flux de trésorerie futurs les conséquences de la crise immobilière actuelle ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

■ Évaluation des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 091. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ (170) pour l'exercice 2023.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts des ventes (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes de votre groupe selon la « méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part du prix de revient reconnu à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés de votre groupe et de l'importance du jugement de la direction nécessaire pour la comptabilisation de ces éléments, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ; ■ examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières, et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes sur la base d'un échantillon ; ■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretiens avec la direction ; ■ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ; ■ revoir, par entretiens avec les opérationnels, à partir d'un échantillon d'opérations, les opérations significatives présentant des taux de marge inférieurs ou supérieurs au taux de marge moyen des opérations de promotion de votre groupe. Pour ce qui concerne les contrats déficitaires significatifs, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ; ■ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons pris connaissance des perspectives envisagées par la direction suite à l'examen détaillé du portefeuille mis en œuvre dans le cadre de la clôture, et apprécié les positions retenues par la direction quant à la valorisation de ces stocks. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels, et nous avons pris connaissance de l'analyse effectuée par les contrôleurs financiers relative aux taux d'écoulement mensuels des différentes marques.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la seizième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

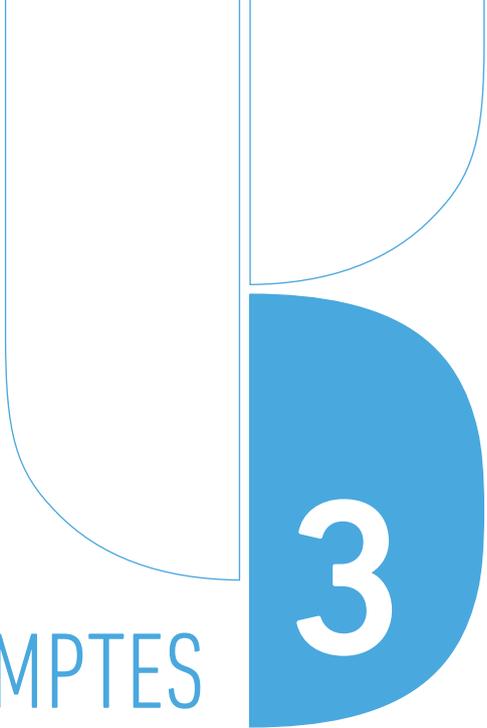
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem

A large, stylized number '3' graphic. The top part of the '3' is white with a blue outline, and the bottom part is a solid blue semi-circle. The number '3' is white and centered within the blue semi-circle.

COMPTES ANNUELS 2023

3.1	COMPTE DE RÉSULTAT	76
3.2	BILAN	78
3.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	80
3.3.1	Faits significatifs de l'exercice	80
3.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	81
3.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	82
3.4	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	89
3.4.1	Informations sur les délais de paiement	89
3.4.2	Résultats des cinq derniers exercices	90
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	91
3.6	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLMENTÉES	96

3.1 Compte de résultat

Compte de resultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 124,1	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 124,1	1 124,1
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	0,0
Produits d'exploitation	1 124,1	1 124,1
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	5 575,2	5 625,7
Impôts, taxes et versements assimilés	0,6	0,5
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	12,0	12,0
Charges d'exploitation	5 587,8	5 638,2
RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 463,7)	(4 514,1)
Operations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	54 573,4	7 075,3
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	12 483,2	238,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	77,6	24 816,1
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 467,0	1 510,4
Produits financiers	69 601,2	33 640,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 335,5	27 640,7
Intérêts et charges assimilées	37 601,9	21 728,5
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 445,9	
Charges financières	45 383,3	49 369,2
RESULTAT FINANCIER	24 217,9	(15 729,2)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	19 754,2	(20 243,3)

Compte de resultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	368,0	12 898,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		547,7
Produits exceptionnels	368,0	13 445,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,8	3,7
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79,9	4,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	81,8	7,7
Resultat exceptionnel	286,2	13 438,3
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(15 633,4)	(8 234,9)
Total des produits	71 093,3	48 210,1
Total des charges	35 419,4	46 780,2
BENEFICE OU PERTE	35 673,8	1 429,9

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	304 113,4	(116 701,4)	187 412,1	167 148,8
Créances rattachées à des participations	757 814,1	(2 150,3)	755 663,8	840 256,8
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	1 061 927,5	(118 851,7)	943 075,9	1 007 405,7
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Creances				
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7		1 011,7	
Autres	39 222,1		39 222,1	139 506,5
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 131 191)	150,5	(21,8)	128,7	59 042,3
Disponibilités				
Disponibilités	124 973,8		124 973,8	75 416,8
Comptes de regularisation				
Charges constatées d'avance	20,8		20,8	20,6
ACTIF CIRCULANT	165 378,8	(21,8)	165 357,0	273 986,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	254,5		254,5	428,7
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 227 560,8	(118 873,5)	1 108 687,4	1 281 820,6

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	294 606,3	293 176,4
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	35 673,8	1 429,9
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	414 286,9	378 613,1
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	8,7	15,6
PROVISIONS	8,7	15,6
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	339 308,4	344 204,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 045,5	205 359,4
Emprunts et dettes financières diverses	127 535,6	347 190,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 321,3	2 087,0
Dettes fiscales et sociales	168,6	4 338,4
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	12,3	12,0
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	694 391,7	903 192,0
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1108 687,4	1281 820,6

3.3 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea et ses activités de diversification.

La société Altareit est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment A. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société Altareit est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 27 février 2024 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Dans la continuité de l'année 2022 l'année 2023 a été marquée par la guerre en Ukraine et des perspectives économiques dégradées avec pour conséquences un contexte inflationniste, la remontée des taux d'intérêt, la hausse du prix des matières premières, des difficultés d'approvisionnement et d'écoulement des stocks. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2023. Cependant, le contexte économique demeurant incertain en 2024, il est difficile d'évaluer son impact sur les activités de la société et ses résultats, qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

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. À 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les Vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 du 5 juin 2014 notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement ANC n° 2014-03.

Autres valeurs mobilières de placement

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Provisions

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

3.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Titres de participations	280 898,9	23 270,0	55,5	304 113,4
Creances financières	842 289,7	1 681 899,0	1 766 374,5	757 814,1
Créances rattachées à des participations	842 289,7	1 681 899,0	1 766 374,5	757 814,1
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 123 188,6	1 705 169,0	1 766 430,0	1 061 927,5

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution des créances suivantes : diminution des créances envers Alta Faubourg et Cogedim pour respectivement 154 155 et 18 034 milliers d'euros, augmentation de la créance envers Alta Penthièvre et Holdco Alta Pyramides pour respectivement 38 097 milliers d'euros et 49 440 milliers d'euros.

L'augmentation du poste « titres de participations » est due à l'augmentation de capital de la SAS Altarea Invest Managers pour 3 000 milliers d'euros et à une prise de participation à hauteur de 50 % dans le fonds de dette immobilière ATREC pour 20 270 milliers d'euros.

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)

Dépréciations	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	113 750,1	3 003,8	52,5		116 701,4
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 032,8	135,7	18,2		2 150,3
Autres dépréciations		21,8			21,8
TOTAL	115 782,9	3 161,2	70,7		118 873,5

3.3.3.1.2 Créances et comptes de régularisation

Tableau des créances et comptes de régularisation (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2023	Provision	Montant net 2023	Montant net 2022
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7		1 011,7	
Autres créances	39 242,9		39 242,9	139 527,2
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	215,8		215,8	289,9
État, autres collectivités : créances diverses	16 334,4		16 334,4	
Groupe et associés	22 671,7		22 671,7	138 766,6
Débiteurs divers	0,2		0,2	450,0
Charges constatées d'avance	20,8		20,8	20,6
TOTAL	40 254,5		40 254,5	139 527,2

Tableau de ventilation des créances et comptes de régularisation par échéance (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7	1 011,7		
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	215,8	215,8		
État, autres collectivités : créances diverses	16 334,4	16 334,4		
Groupe et associés	22 671,7	22 671,7		
Débiteurs divers	0,2	0,2		
Charges constatées d'avance	20,8	20,8		
TOTAL	40 254,5	40 254,5		

3.3.3.1.3 Produits à recevoir

Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts courus à recevoir	416,4	43,1
TOTAL	416,4	43,1

3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 150 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2023
Compte à terme TRESO PLUS	12 014,8		12 014,8		
Actions propres	131,2	199,3	180,0		150,5
Actions	46 896,3	6 049,4	52 945,7		
TOTAL	59 042,3	6 248,7	65 140,5		150,5
Nombre d'actions propres	207	366	287		286
Nombre d'actions	1 771 363	140 617	1 911 980		0

Au 31 décembre 2023, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

3.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2022	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2023	31/12/2023
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission/apport/écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	293 176,4	1 429,9				294 606,3
Résultat de l'exercice	1 429,9	(1 429,9)			35 673,8	35 673,8
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	378 613,1				35 673,8	414 286,9

Le capital au 31 décembre 2023 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

3.3.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	15,6			6,9	8,7
TOTAL	15,6			6,9	8,7

3.3.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2022
Dettes financières	691 889,5	145 389,5	546 500,0		896 754,6
Autres emprunts obligataires	339 308,4	4 808,4	334 500,0		344 204,4
Emprunts bancaires	225 045,5	13 045,5	212 000,0		205 359,4
Emprunts et dettes financières divers					221 994,0
Groupe et associés	127 535,6	127 535,6			125 196,8
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	2 502,2	2 502,2			6 437,4
Fournisseurs et comptes rattachés	2 321,3	2 321,3			2 087,0
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	168,6	168,6			4 338,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	12,3	12,3			12,0
Produits constatés d'avance					
TOTAL	694 391,7	147 891,7	546 500,0		903 192,0

Les emprunts et les dettes financières divers correspondaient au 31 décembre 2022 à des billets de trésorerie et des titres négociables à moyen terme.

Au 31 décembre 2023, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 223 millions d'euros.

Tableau des primes de remboursements des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2023	31/12/2022
Prime de remboursement des obligations	254,5	428,7
TOTAL	254,5	428,7

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan (en milliers d'euros)

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières	6 845,3	7 032,5
Fournisseurs et comptes rattachés	1 194,6	1 917,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	6,6	31,2
Divers	12,0	12,0
TOTAL	8 058,5	8 992,9

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat**3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires****Tableau de ventilation du chiffre d'affaires (en milliers d'euros)**

	31/12/2023	31/12/2022
Prestations de services	1 124,1	1 124,1
Autres		
TOTAL	1 124,1	1 124,1

Le chiffre d'affaires est constitué de *management fees* facturés à Altarea Management pour 1 124 milliers d'euros.

3.3.3.3.2 Charges d'exploitation**Tableau de détail des charges d'exploitation (en milliers d'euros)**

Charges d'exploitation	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'activité courante	16,4	19,5
Commissions et honoraires	1 967,8	2 205,3
Publicité et relations publiques	68,5	
Services Bancaires et comptes assimilés	3 522,5	3 400,8
Impôts & Taxes	0,6	0,5
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres Charges	12,0	12,0
CHARGES D'EXPLOITATION	5 587,8	5 638,2

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 290 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Les services bancaires correspondent essentiellement à des commissions sur cautions données par Altarea en garantie des emprunts souscrits par Altareit ainsi qu'à des commissions versées lors de la mise en place des nouveaux financements.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2023 s'élève à 12 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

3.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

Resultat financier	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers		
■ Dividendes	11 297,3	
■ Produits de comptes courants	43 981,5	7 075,3
■ Autres intérêts et produits assimilés	11 777,8	238,2
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	77,6	24 816,1
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 467,0	1 510,4
■ Autres produits financiers		
TOTAL	69 601,2	33 640,1
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	3 335,5	27 640,7
■ Intérêts et charges assimilées	37 523,3	21 728,5
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 445,9	
■ Autres charges financières	78,6	
TOTAL	45 383,3	49 369,2
RÉSULTAT FINANCIER	24 217,9	(15 729,2)

Le résultat financier de 24 217,9 milliers d'euros correspond essentiellement aux produits financiers sur comptes courant pour 43 981,5 milliers d'euros et aux intérêts et charges pour - 37 523 milliers d'euros.

Les dotations financières aux amortissements et provisions nettes des reprises représentent une charge de 3 255,9 milliers d'euros. Elles correspondent aux mouvements nets sur les provisions sur titres de participation et créances rattachées et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 174 milliers d'euros.

3.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

Resultat exceptionnel	31/12/2023	31/12/2022
Produits Exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	368,0	12 898,2
■ Reprises sur provisions et transferts de charges		547,7
TOTAL	368,0	13 445,9
Charges Exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,8	3,7
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79,9	4,0
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL	81,8	7,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	286,2	13 438,3

Le résultat exceptionnel correspond à un profit net de 286,2 milliers d'euros lié au rachat par la société Altareit d'une partie des emprunts obligataires qu'elle avait émis.

3.3.3.4 Autres informations

Transactions effectuées par la société avec des sociétés liées non conclues aux conditions normales de marche

La société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 227 320 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Ventilation de la charge d'impôt (en milliers d'euros)

	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	19 754,2	14 941,5	691,9	35 387,6
Résultat exceptionnel	286,2			286,2
TOTAL	20 040,5	14 941,5	691,9	35 673,8

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2023 est d'un montant net de 15 633 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 14 941,5 milliers d'euros, correspondant aux contribution des filiales, et d'un produit d'impôt d'un montant de 691,9 milliers d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2022	Variations	31/12/2023
Allègements		+	-
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(94 087,7)	101 737,5	(195 825,3)
Base Totale	(94 087,7)	101 737,5	(195 825,3)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (25 %)	(23 521,9)	25 434,4	(48 956,3)

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale.

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877), dont le siège social se situe 87, rue de Richelieu – 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponible au siège social de la société.

Événements postérieurs a la clôture

Néant.

Instruments financiers

Néant.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit pour un montant pouvant aller globalement jusqu'à 950,4 millions d'euros.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 28,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	341 717,4	100,00 %	44 294,3	44 294,3	238 707,4	238 707,4	(98 905,9)	10 000,0	
COGEDIM SAS	30 000,0	54 009,7	100,00 %	115 750,0	115 750,0	403 525,4	403 525,4	(134 899,9)		
ALTA PENTHIEVRE	500,0	(340,0)	100,00 %	118 399,0	1 797,7	63 931,6	63 931,6	(3 844,6)		
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 160,1)	100,00 %	100,0		2 150,3		(131,0)		
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	875,0	753,3	100,00 %	5 000,0	5 000,0	59,5	59,5	(3 371,7)		302,8
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	127,9	100,00 %	300,0	300,0	49 439,9	49 439,9	(122,1)		
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPORTUNITIES 1	40 000,0		50,00 %	20 270,0	20 270,0					
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
TOTAL				304 113,4	187 412,1	757 814,1	755 663,8		10 000,0	

3.4 Informations complémentaires

3.4.1 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (article D. 441-6 I et A.441-2 du Code de commerce)												
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	1						1					1
Montant total des factures TTC concernées	1 126 667						674 448				337 225	337 225
% du montant total des achats TTC de l'exercice	20,21 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
% du montant total du CA TTC de l'exercice TTC							60,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	30,00 %	30,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues							-					-
Montant total des factures exclues TTC							-					-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement			[contractuels/légaux]							[contractuels/légaux]		

3.4.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7
Nombre d'actions					
▪ ordinaires	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5
▪ à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
▪ par conversion d'obligations					
▪ par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 124,1	1 124,1	1 124,1	1 111,7	1 222,7
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	23 298,4	(4 528,1)	46 139,5	8 546,2	(12 697,0)
Impôts sur les bénéfices	(15 633,4)	(8 234,9)	(11 707,5)	(10 510,4)	(16 247,9)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	3 257,9	2 276,9	291,0	416,8	1 023,7
Résultat net	35 673,8	1 429,9	57 556,0	18 639,8	2 527,3
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	22,2	2,1	33,0	10,9	2,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	20,4	0,8	32,9	10,7	1,4
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

La masse salariale = total de la somme des comptes 641 « rémunération du personnel ».

Les sommes versées en avantages sociaux = total des comptes 645 « charges de sécurité sociale et de prévoyance » ET 647 « autres charges sociales ».

3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de M€ 943, représentent un poste significatif du bilan (85 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de la note 1.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données ainsi que des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la seizième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 82155 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem

3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

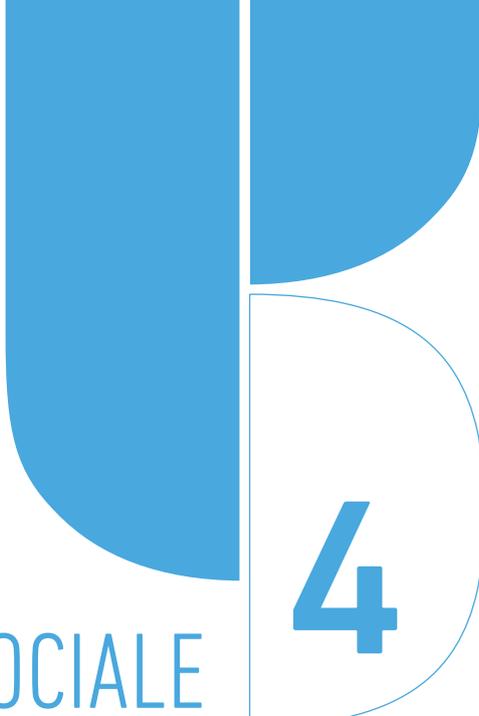
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem



4

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

4.1	LA RSE AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DU GROUPE	98	4.4	LES TALENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE DU GROUPE	134
4.1.1	Tableau de bord des principaux indicateurs	98	4.4.1	Stratégie RH et gouvernance	134
4.1.2	La démarche RSE du Groupe : « Tous engagés ! »	99	4.4.2	Recrutement et développement des talents	134
4.1.3	Gouvernance et déploiement de la démarche RSE	100	4.4.3	Cadre de travail	137
4.1.4	Taxonomie européenne	102	4.4.4	Management des talents et des compétences	141
4.1.5	Le groupe Altarea s'engage	111	4.4.5	Principaux indicateurs sociaux	143
4.2	AGIR EN PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES	113	4.5	MÉTHODOLOGIE	145
4.2.1	Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente	113	4.5.1	Établissement du rapport de performance RSE	145
4.2.2	Préserver la biodiversité et les sols	122	4.5.2	Périmètre de <i>reporting</i> et méthodologie de calculs	145
4.2.3	Encourager l'économie circulaire et la préservation des ressources	123	4.5.3	Taxonomie européenne	147
4.2.4	Développer des projets urbains désirables à impacts positifs	125	4.6	RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES	150
4.2.5	Mécénat et partenariats	127			
4.3	PLACER LE CLIENT AU CŒUR DES ACTIONS	128			
4.3.1	Le dialogue au service de la relation client et utilisateur	128			
4.3.2	La qualité de vie et le bien-être dans les opérations	130			
4.3.3	Les labels et certifications, créateurs de valeur verte	130			
4.3.4	Achats responsables et relations fournisseurs	131			
4.3.5	Éthique professionnelle	133			

Altareit est une filiale à 99,85 % d'Altarea. Par conséquent, le Groupe applique la stratégie RSE d'Altarea.

4.1 La RSE au cœur de la stratégie du Groupe

4.1.1 Tableau de bord des principaux indicateurs

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des indicateurs RSE du Groupe. Le détail et des indicateurs complémentaires figurent en introduction des chapitres Villes, Clients et Talents.

Enjeu	Indicateur	Résultat 2023	Objectif	Évolution 2022-2023	Commentaire
Taxonomie	Chiffre d'affaires « aligné »	44,7 %	Majoritairement aligné	↗	Un niveau d'alignement important conforté par un avis d'assurance limitée sur le chiffre d'affaires aligné du Groupe Altarea par le cabinet EY, commissaire aux comptes du Groupe
Décarbonation	Émissions de CO ₂ (scopes 1, 2 et 3)	Promotion immobilière : 1,3 tCO ₂ e/m ² (-16 % vs. 2019)	- 50 % en 2035 ^(a)	↘	Altareit se fixe des objectifs régulièrement actualisés depuis 2017. En 2023, le Groupe a travaillé à l'intégration de plus de facteurs d'émissions réelles sur ses opérations et à l'automatisation du calcul
Proximité et densité	Part des surfaces en développement situées à moins de 500 m des transports en commun	99 %	Maintien	=	Stable depuis 2016, démontrant la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées aux réseaux de transports en commun
Développement des territoires	Part des achats des chantiers provenant de prestataires locaux (< 50 km)	74 %	Maintien	↗	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale
Certifications et valeur verte	Part des opérations Logement certifiées NF Habitat ^(b)	100 %	100 % des opérations Logement certifiées	=	La performance est stable depuis 8 ans, reflète des efforts continus du Groupe pour la qualité de ses opérations
	Part des nouveaux projets Immobilier d'entreprise certifiés HQE™ « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » a minima	100 %	100 % des nouveaux projets certifiés		
Satisfaction client	Résultat du classement de la relation client HCG/Les Échos	1 ^{re} place du classement	Maintien	=	Dans le top 3 du classement depuis 4 ans, le Groupe est reconnu comme référence de la relation client
Féminisation du management	Part des femmes parmi les membres du comité des managers	26,7 %	60 % des postes vacants pourvus par des femmes	=	Le Groupe poursuit ses actions pour favoriser l'accès des femmes à des postes de direction
Mobilité interne	Part des postes pourvus en interne	50,8 %	40 % minimum	=	Le redimensionnement des équipes dans le cadre du projet de responsabilité managériale a été un accélérateur de mobilité

(a) En surface habitable (SHAB) pour le Logement, en surface de plancher (SDP) pour l'Immobilier d'entreprise et le Commerce.

(b) Hors Woodeum, Severini, co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

4.1.2 La démarche RSE du Groupe : « Tous engagés ! »

La démarche RSE du Groupe est mise à jour régulièrement. Elle repose notamment sur :

- une matrice de matérialité datant de 2016 (présentée sur le site internet) ;
- l'analyse de risques conduite dans le cadre de l'élaboration de la DPEF du groupe Altarea datant de 2018 ;
- en 2022, une analyse détaillée des enjeux liés à la Taxonomie européenne ;
- en 2023, un travail d'anticipation et de transition progressive vers le futur rapport de durabilité à produire dans le cadre de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD).

La démarche RSE est formalisée depuis 2017 par le programme « Tous engagés ! », qui s'appuie sur trois principaux axes :

- agir en partenaire d'intérêt général des villes, pour développer et préserver les territoires ;
- placer les clients au cœur des actions, agir au service de leur satisfaction dans tous les métiers ;
- capitaliser sur l'excellence des talents, premier capital de l'entreprise au service de sa performance.

TOUS ENGAGÉS !

La démarche RSE du Groupe

LES CONVICTIONS

VILLES

Développer et préserver
les territoires

CLIENTS

La satisfaction client
au cœur des actions

TALENTS

L'excellence au service
de la performance

LES ENGAGEMENTS DU GROUPE

**Œuvrer pour une ville bas carbone
et résiliente**

Préserver la biodiversité et les sols

Encourager l'économie circulaire

**Développer des projets urbains
désirables à impact positif**

Écouter et satisfaire tous les clients

**Développer une ville désirable
et confortable**

**Augmenter la valeur verte en généralisant
les certifications ambitieuses**

**Être exemplaire dans la conduite
des métiers**

**Accompagner le développement
des compétences**

Bâtir un cadre de travail où l'on se sent bien

**Encourager la mobilité interne
et poursuivre la formation**

4.1.3 Gouvernance et déploiement de la démarche RSE

Organisation

La direction de la RSE est intégrée à la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation. Elle est composée de six collaborateurs et rattachée à un membre du comité exécutif. Elle a un rôle transverse de transformation de l'entreprise, par la veille sur les sujets RSE, la formation, l'accompagnement des opérationnels sur tous types de projets. Elle pilote également la communication extra-financière.

Le dispositif de pilotage mis en place pour faire progresser et diffuser la démarche est le suivant :

- la direction RSE propose à la gérance et au comité exécutif les actions RSE ;
- la direction RSE s'appuie sur le comité RSE qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce réseau d'une quarantaine de référents représente toutes les activités et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise et Nouvelles activités) et fonctions transverses (ressources humaines, finance, contrôle interne...);
- un réseau de référents au sein des métiers a été mis en place, avec des rendez-vous réguliers et formalisés, permettant de suivre les sujets de chacun, et de coordonner et harmoniser les pratiques dans l'ensemble du Groupe ;
- des groupes de travail *ad hoc* sont établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En 2023, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets du climat (travail de fond sur la méthode de calcul et sur la trajectoire), la Taxonomie ou la CSRD ;
- toujours en 2023, le travail de la direction RSE aux côtés des marques s'est poursuivi afin d'aligner leurs stratégies RSE avec la démarche Groupe « Tous engagés ! » ;
- en 2022, un conseil de surveillance dédié aux enjeux ESG s'était tenu pour la première fois, centré sur les sujets du climat et la Taxonomie, ainsi que les enjeux extra-financiers pour les années à venir ;
- enfin, pour être au plus près du terrain, le Groupe a constitué en 2021 un réseau d'ambassadeurs RSE opérationnels, ouvert aux collaborateurs motivés de toutes les marques et de tous les métiers, dont l'une des missions est d'être le relais de la stratégie RSE du Groupe et des actualités.

L'implication de l'ensemble de l'entreprise sur les sujets extra-financiers est également garantie par une incitation financière : en 2023, une partie de la rémunération variable de la gérance dépendait des résultats aux notations extra-financières et de critères liés à la RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Par ailleurs, depuis 3 ans, l'accord d'intéressement du Groupe ainsi que les bonus long terme des managers intègrent notamment des critères extra-financiers liés au climat, à la féminisation du management, à la mobilité interne et à la satisfaction client.

Contact de l'équipe RSE : developpementdurable@altarea.com

Déploiement de la démarche RSE

Outils et guides thématiques

Chaque année, la direction RSE réalise et diffuse des outils et guides pour sensibiliser les collaborateurs aux différents thèmes du développement durable et faciliter leur prise en compte. Ces guides portent notamment sur la coopération avec les acteurs à impact positif (dont le secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS)), l'économie circulaire, le confort d'été, la biodiversité ou encore les certifications et labels.

En 2022, la direction RSE a mis à jour un guide dédié à l'ESS et qui donne des clés concrètes pour travailler avec des acteurs à impact positif à chaque étape des projets. Ce guide rassemble également des contacts sur les thématiques de l'agriculture urbaine, de la nature en ville, des services aux habitants, de l'urbanisme transitoire, de la mobilité douce et de l'économie circulaire.

Formations et sensibilisation

Une des convictions fortes du Groupe est que la transformation de l'entreprise sur les sujets du climat ne se fera qu'avec la contribution de l'ensemble des collaborateurs. De multiples formations portant sur les enjeux RSE majeurs sont à disposition de l'ensemble des collaborateurs dès leur entrée dans le Groupe. Les formats sont diversifiés pour adresser au mieux les sujets retenus, du plus généraliste au plus expert, avec des méthodes pédagogiques attrayantes et innovantes, adaptées à tous. Ainsi, le Groupe a décidé de déployer, à partir de 2021, un parcours approfondi de formations sur le sujet du climat et de la RSE. Ce parcours en *e-learning*, à la fois apprenant et ludique, est composé de cinq modules :

- « Le changement climatique », visant à sensibiliser les collaborateurs sur le changement climatique et le lien avec la stratégie du Groupe ;
- « La RE2020, les grands principes », visant à expliquer le lien entre la réglementation RE2020 applicable depuis 2022 et les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- « L'économie circulaire dans l'immobilier », visant à promouvoir des solutions d'économie circulaire à chaque étape de cycle de vie du bâtiment ;
- « La RSE chez Altarea, qu'est-ce que c'est ? », visant à expliquer les enjeux stratégiques de la démarche RSE du Groupe, ainsi qu'à préciser les sujets majeurs ; et
- « Aperçu des solutions bas carbone », visant à présenter des pistes d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre dans l'immobilier, tant d'un point de vue des matériaux que de l'énergie.

Ce parcours de formation a été pérennisé et est accessible à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Un nouveau module « 4 minutes sur l'économie circulaire » a été créé en 2022 et mis à disposition de tous.

Relation avec les parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altareit est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le schéma ci-dessous en présente les principales.

Clients	Acquéreurs de logements et investisseurs	Grands comptes utilisateurs de bureaux
ENJEUX	Satisfaire leurs attentes et les conseiller tout au long du parcours	Accompagner la performance et la culture de l'entreprise
	4.3.1	4.3.1

Partenaires	État et collectivités	Investisseurs et analystes	Collaborateurs et candidats	Fournisseurs, prestataires, sous-traitants	Partenaires commercialisateurs
ENJEUX	Tisser des partenariats de long terme pour le dynamisme et l'aménagement des territoires	Maintenir la performance financière et extra-financière du Groupe et de ses offres	Proposer un parcours professionnel d'excellence dans un cadre attractif	Renforcer les exigences RSE du Groupe dans ses relations d'affaires	Fournir à nos partenaires de vente les outils pour vendre au mieux nos produits
	4.2.4	4.1	4.4	4.3.4 et 4.3.5	4.3.1



4.1.4 Taxonomie européenne

En 2022 sur l'exercice 2021, Altareit a publié son niveau d'éligibilité sur les deux premiers objectifs. En 2023 sur l'exercice 2022, Altareit a publié son niveau d'alignement sur le même périmètre⁽¹⁾. Pour cet exercice, Altareit publie son niveau d'éligibilité sur les 6 objectifs environnementaux et son niveau d'alignement uniquement sur les deux premiers objectifs portant sur le climat pour le chiffre d'affaires, les CapEx et les OpEx consolidés du Groupe.

Les indicateurs publiés sont issus des comptes consolidés et reposent pour chacun des indicateurs étudiés (chiffre d'affaires, CapEx et OpEx) sur :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 basés sur les outils Finance ;

- l'annexe 1 de l'URD 2023 « États financiers » ;
- pour les CapEx, l'Annexe 3 de l'URD 2023 : Chapitre « 7.1 Immeubles de placement » et « 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ».

Ils seront présentés en fonction des objectifs étudiés comme suit :

- la proportion concernée par la Taxonomie : le taux d'éligibilité ;
- la proportion conforme aux critères environnementaux européens et aux garanties sociales minimales : le taux d'alignement.

Pour le groupe Altareit, l'indicateur le plus significatif est le chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires

Réconciliation avec les données consolidées

Le chiffre d'affaires Groupe correspond au chiffre d'affaires net consolidé tel que présenté selon IAS 1-82⁽²⁾ à l'exclusion des éléments suivants :

- *joint ventures* selon IFRS 11 ;
- *associates* selon IAS 28 (mais KPIs additionnels possibles concernant les sociétés mises en équivalence à condition de fournir les réconciliations) ;

- chiffre d'affaires des activités abandonnées et IFRS 5 ;
- produits liés à des subventions ;

Le chiffre d'affaires est composé des trois éléments suivants (cf. annexe 1 « États financiers ») :

- chiffre d'affaires du Groupe ;
- revenus locatifs bruts ;
- prestations de services externes.

Détail chiffre d'affaires Groupe (en millions d'euros)	2023	2022
TOTAL	2 450,8	2 729,8
dont revenus locatifs	-	-
dont chiffre d'affaires	2 413,1	2 705,3
dont prestations de services externes	37,7	24,5

Chiffre d'affaires éligible

Au regard de ses activités, le groupe Altareit est éligible à la Taxonomie au sens des secteurs « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments », ces secteurs pouvant contribuer substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Répartition des secteurs d'activité de la Taxonomie par métier du groupe Altareit

	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
Logement	✓	✓	
Immobilier d'entreprise	✓	✓	✓

Au titre de l'exercice 2023, les activités éligibles à la Taxonomie européenne représentent 97,9 % du chiffre d'affaires du groupe Altareit. La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2023 du Groupe.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2023 à la Taxonomie par secteur

	Groupe	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
A. Activités éligibles (en M€)	2 398,5	2 304,8	87,8	5,9
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	97,9 %	94,0 %	3,6 %	0,2 %
B. Activités non éligibles (en M€)	52,3	8,5	33,3	-
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	2,1 %	0,3 %	1,4 %	0,0 %

(1) Altareit URD 2022 : taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé du Groupe : 43,4 %

(2) Tel que défini à l'article 2 de la Directive 2013/34/EU : montant résultant de la vente de produits et de la prestation de services, déduction faite des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

Concernant le chiffre d'affaires, seules les activités de services et de MOD sur la promotion immobilière ne sont pas éligibles à la Taxonomie.

Concernant les prestations de services externes, seules sont éligibles celles correspondant :

- à des honoraires d'*asset management* sur des bureaux dans lesquels le Groupe détient des parts ;
- aux revenus liés à l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu.

Ainsi :

- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » provient de la promotion immobilière du Groupe sur de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces).
- Le chiffre d'affaires de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » provient principalement de l'activité de rénovation de bâtiments anciens (*i.e.* Histoire & Patrimoine).
- Les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent de l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu.

Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2023, 44,7 % du chiffre d'affaires du groupe Altareit est aligné à la Taxonomie Celui-ci a fait l'objet d'un avis d'assurance limitée par le cabinet EY, commissaires aux comptes du Groupe⁽¹⁾.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2023 à la Taxonomie par secteur

	Groupe	7.1. Construction de bâtiments neufs	7.2. Rénovation de bâtiments existants	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
A. Activités éligibles (en M€)	2 398,5	2 304,8	87,8	5,9
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	97,9 %	94,0 %	3,6 %	0,2 %
A.1. Activités alignées (en M€)	1 095,8	1 090,5	5,3	-
RAPPORT DES ACTIVITÉS ALIGNÉES VS. CA GROUPE	44,7 %	44,5 %	0,2 %	0,0 %
B. Activités non éligibles (en M€)	52,3	8,5	33,3	-
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	2,1 %	0,3 %	1,4 %	0,0 %
C. Chiffres d'affaires (en M€)	2 450,8	2 313,3	121,1	5,9

L'approche retenue pour calculer l'alignement repose sur une présélection des opérations/actifs selon deux éléments : leur contribution au chiffre d'affaires consolidé d'une part, et sur leur potentiel d'alignement, avec comme critère prioritaire la performance énergétique, d'autre part.

D'importants moyens ont été déployés afin d'assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plus de 5 000 documents permettant de justifier l'alignement des programmes concernés et d'assurer une piste d'audit fiable. Toute la chaîne de décision opérationnelle a été mobilisée sur cet enjeu, ce qui a permis d'atteindre un niveau d'alignement élevé dès la première publication, tout en identifiant les zones d'amélioration qui ont fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

Après études des dossiers présélectionnés, 123 opérations bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui ont été considérées comme alignées. Les revenus de ces opérations correspondant au 44,7 % de chiffre d'affaires alignés.

De plus, de manière transverse, et afin d'être qualifiée comme « durable » et donc être alignée, l'activité assujettie doit respecter les garanties sociales minimales.

Sur ce dernier point, Altareit a mis en place des politiques et plans d'actions afin de couvrir les thématiques suivantes :

- les droits de l'homme (incluant les actions de prévention et les mécanismes d'alertes) ;
- l'intérêt des consommateurs ;
- la corruption ;
- la concurrence ;
- la fiscalité.

Altareit est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, du respect de l'environnement et de la lutte contre la corruption et il respecte les principes et les droits fixés par les onze conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche d'achats responsables, le groupe Altareit a identifié ses risques sur sa chaîne d'approvisionnement, notamment sur les éléments relatifs aux diligences sur les droits humains. La cartographie des achats sera retravaillée de manière plus détaillée dans le cadre de la CSRD à partir de 2024.

Enfin, dans le cadre du respect de la loi Sapin II, Altareit a mis en place un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au Code de conduite de la Société.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2023 à la Taxonomie par critère

	Part du chiffre d'affaires/Total du chiffre d'affaires	
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM ^(a)	44,7 %	97,9 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	3,6 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

(1) L'avis d'assurance limité émis par le cabinet EY est disponible sur le site internet du Groupe.

Taux d'alignement à la Taxonomie du chiffre d'affaires sur l'exercice 2023

Exercice 2023		Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)											
Activité économique	Code	Chiffre d'affaires	Part du chiffre d'affaires 2023	Atténuation du changement climatique		Adaptation au changement climatique		Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique		Adaptation au changement climatique		Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Garanties minimales	Part du chiffre d'affaires aligné sur la Taxonomie (A.1.) ou éligible à la Taxonomie (A.2.) 2022	Catégorie activité habitante	Catégorie activité transitoire
				M€	%	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL					O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL								
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
A.1. Activités éligibles à la Taxonomie et alignées																							
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	1 090,5	44,5 %	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,4 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	5,3	0,2 %	0	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0	0	0	0	0,8 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	-	0,0 %	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	0	0	0	0	0,1 %		
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		1 095,8	44,7 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	0	0	0	0	NA	0	0	0	NA	0	43,4 %		
dont habitantes		-	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	0,0 %		H
dont transitoires		5,3	0,2 %							NA	0	0	0	0	NA	0	0	0	0	0	0,8 %		T
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																							
					EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL														
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	1 214,2	49,5 %		EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												51,5 %	
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	82,5	3,4 %		EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL												4,5 %	
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	5,9	0,2 %		EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												0,0 %	
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2)		1 302,7	53,2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %												56,0 %	
Total A (A.1. + A.2.)		2 398,5	97,9 %	100 %	0 %	0 %	0 %	3,6 %	0 %													99,3 %	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																							
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		52,3	2,1 %																				
Total A + B		2 450,8	100,0 %																				

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

CapEx

Réconciliation avec les données consolidées

Les CapEx correspondent à l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice, considérés avant dépréciation, amortissement et toute réévaluation, y compris celles résultant de réévaluations et de dépréciations, pour l'exercice concerné et à l'exclusion des ajustements de juste valeur. Est également concernée l'augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles résultant de regroupements d'entreprises.

Ainsi, les CapEx au dénominateur du ratio incluent les coûts comptabilisés selon :

- IAS 16 Immobilisations corporelles ;
- IAS 38 Immobilisations incorporelles ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle de la juste valeur) ;
- IAS 40 Immeubles de placement (pour le modèle du coût) ;
- IFRS 16 Contrats de location.

Détail des CapEx Groupe 2023 (en millions d'euros)	2023
Total	27,1
dont Immeubles de placement (évalués à la juste valeur)	
dont Immeubles de placement (évalués au coût)	
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	6,8
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	0,2
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	17,5
dont Droits d'utilisation (véhicules)	2,6

Les CapEx consolidés Groupe à prendre au dénominateur du calcul d'éligibilité et d'alignement sont de 27,1 millions d'euros.

CapEx éligibles

Par leur nature, les CapEx du Groupe sont éligibles à trois activités :

- 6.5 « Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires »
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. »
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments »

	Groupe	6.5 - Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	7.6 - Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.	7.7. Acquisition et propriété de bâtiments
A. Activités éligibles (en M€)	26,9	2,6	0,8	23,5
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	99,2%	9,8%	3,1%	86,6%
B. Activités non éligibles (en M€)	0,2	0,0	0,0	0,0
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
C. CAPEX Groupe (en M€)	27,1	2,6	0,8	23,5

Sur l'exercice 2023, les activités éligibles à la Taxonomie européenne représentent 99,2 % des CapEx du Groupe. La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au CapEx consolidés 2023 du Groupe.

CapEx alignés

Pour calculer l'alignement des CapEx, le Groupe a considéré comme alignés :

- Les CapEx liés à des actifs ou projets immobiliers durables selon la Taxonomie européenne, c'est-à-dire alignés sur au moins un objectif environnemental ;
- Les CapEx inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimum ayant pour but l'expansion de l'activité alignée, c'est-à-dire dans l'immobilier l'alignement d'un parc existant selon l'activité d'acquisition et propriété de bâtiments par exemple, ou bien les processus permettant d'aligner les projets selon les activités de construction, de rénovation, ou de démolition ;
- Les CapEx individuellement alignés, notamment pour l'activité 7.6.

Sur l'exercice 2023, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 27,4 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de nos premiers investissements sur l'activité de photovoltaïque pour 0,8 M€.

Alignement des CapEx 2023 à la Taxonomie par critère

	Part des CapEx / Total des CapEx	
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM ^(a)	27,4 %	99,2 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	0,0 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

Alignement

Sur l'exercice 2022, le taux d'alignement des capex du Groupe est de 0 %.

Taux d'alignement à la Taxonomie des CapEx d'Altareit sur l'exercice 2023

Exercice 2023	Année	Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)							
		Code	CapEx	Part des CapEx 2023	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Garanties minimales	Part des CapEx alignées sur la Taxonomie (A.1.) ou éligibles à la Taxonomie (A.2.) 2022	Catégorie activité habilitante
		M€	%	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	O ; N ; N/EL	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités éligibles à la Taxonomie et alignées																			
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	2,6	9,8 %	0	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	0,0 %		
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,8	3,1 %	0	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0,0 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	23,5	86,6 %	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	38,5 %		
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		26,9	99,2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	0	0	0	0	NA	0	38,5 %		
dont habilitantes		0,8	3,1 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	0 %		H
dont transitoires		0,0	0,0 %							NA	0	0	0	0	NA	0	0,0 %		T
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																			
					EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires (légers)	CCM 6.5	0,0	0,0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								4,0 %		
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,0	0,0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0,0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0	0,0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								36,0 %		
CapEx des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2)		0,0	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								40,0 %		
Total A (A.1. + A.2.)		26,9	99,2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								78,5 %		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		0,2	0,6 %																
Total A + B		27,1	100,0 %																

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

OpEx

Réconciliation avec les données consolidées

Les OpEx correspondent à l'ensemble des coûts directs non capitalisés relatifs :

- à la recherche et au développement ;
- aux mesures de rénovation des bâtiments ;
- aux locations à court terme ;
- à l'entretien et aux réparations ;

OpEx éligibles et alignés

En 2023, le dénominateur des OpEx est de 3,3 M€. Ce montant est décomposé comme suit :

Détail des OpEx Groupe 2023 (en millions d'euros)	2023
Total	3,3
dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des sièges sociaux	3,2
dont honoraires externes de R&D	0,1

Le montant total de ce majorant est inférieur à 5 % des charges d'exploitation du Groupe (286,6 M€). Il a été considéré que ces dépenses opérationnelles ne revêtent pas d'importance significative pour le modèle économique d'Altareit. En effet, elles correspondent principalement à l'entretien et la maintenance de ses centres commerciaux. Le Groupe applique donc le principe d'exemption permis par la réglementation pour ce KPI.

- ainsi qu'à toute autre dépense directe liée à l'entretien quotidien des actifs liés à des immobilisations corporelles par l'entreprise ou par un tiers auquel les activités sont sous-traitées et qui est nécessaire pour assurer le fonctionnement continu et efficace de ces actifs (ex : fournitures de maintenance, coût des employés affectés à la maintenance, IT dédié à la maintenance).

Alignement des OpEx 2023 à la Taxonomie par critère

	Part des OpEx / Total des OpEx	
	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM ^(a)	0,0 %	0,0 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	0,0 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

(a) CCM (climate change mitigation) ; CCA (climate change adaptation) ; WTR (water and marine resources) ; CE (circular economy) ; PPC (pollution prevention and control) ; BIO (biodiversity and ecosystems).

Taux d'alignement à la Taxonomie des OpEx d'Altareit sur l'exercice 2023

Exercice N 2023		Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)								
Activité économique	Code	OpEx M€	Part des OpEx 2023 %	Atténuation du changement climatique		Adaptation au changement climatique		Eau		Pollution		Économie circulaire		Biodiversité		Garanties minimales		Part des OpEx alignées sur la Taxonomie (A.1.) ou éligibles à la Taxonomie (A.2.) 2022 %	Catégorie activité habilitante H	Catégorie activité transitoire T
				O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL	O ; N / N/EL				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
A.1. Activités éligibles à la Taxonomie et alignées																				
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	-	0 %	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	0	0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	-	0 %	0	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0	0 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	-	0 %	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	0	0 %		
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)		-	0 % 100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	0	0	0	0	NA	0	0	0 %		
dont habilitantes		-	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	N	0 %	H	
dont transitoires		-	0 %							NA	0	0	0	0	NA	0	0 %		T	
A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)																				
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL											
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	-	0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	-	0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	-	0 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0 %		
OpEx des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2)		-	0 %	0 % 100 %	0 %	0 % 100 %	0 %	0 %	0 %									0 %		
Total A (A.1. + A.2.)		-	0 % 100 %	100 %	0 %	0 % 100 %	0 %	0 %	0 %									0 %		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
OpEx des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		3,3	100 %																	
Total A + B		3,3	100 %																	

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

Plans d'action spécifiques sur certains critères

Un travail spécifique a été mené sur certains critères particulièrement exigeants :

- **Atténuation au changement climatique** : l'identification des opérations alignées a nécessité une approche en deux temps. Les opérations initiées avant 2022 ont d'abord été sélectionnées sur la base de leur performance énergétique supérieure à la législation alors en vigueur. Sur ce périmètre, des analyses de cycle de vie (ACV) complémentaires ont ensuite été menées permettant l'alignement complet à ce critère ;
- **Économie circulaire** : Un des principaux engagements contractuels des entreprises sous-traitantes à envoyer en filière de valorisation matière au moins 70 % des déchets n'a pas été jugé suffisant pour valider le critère en totalité. Un important travail de collecte et de revue des registres ou *reporting* déchets des prestataires a alors été effectué afin de vérifier le respect effectif de cet engagement contractuel. Ce critère complémentaire a ainsi conduit à écarter un nombre important d'opérations notamment sur les projets de rénovation où cette pratique contractuelle est moins répandue en raison de la plus faible génération de déchets. L'activité de rénovation est ainsi celle dont le taux d'alignement est le plus faible malgré une approche en principe plus vertueuse sur ce critère ;
- **Pollution** : le respect d'un des critères du DNSH Pollution, celui relatif à la réglementation REACH⁽¹⁾ nécessite de documenter non seulement l'application des réglementations en vigueur par le Groupe et ses fournisseurs, mais aussi de vérifier que le Groupe ne met pas sur le marché des produits contenant des « substances extrêmement préoccupantes » à des concentrations supérieures à 0,1 % au sens de la réglementation.

Il convient préalablement de rappeler que tout metteur en marché doit obligatoirement informer ses clients de la présence de *substance of very high concern (SVHC)* figurant sur la liste candidate en application de l'article 59 et en tenant compte des critères de l'article 576 du Règlement REACH qui seraient présentes à des concentrations supérieures à 0,1 %. S'agissant des substances et des mélanges, cette information est obligatoirement communiquée via les fiches de données de sécurité (FDS) (article 31 de REACH). Pour les articles, l'article 33.17 ne précise pas le moyen à utiliser ; en règle générale, l'information est portée dans les FDES ou dans une attestation indépendante transmise du fournisseur à son client (B to B). Du point de vue de Cogedim, en tant qu'acquéreur du produit, il découle de ces obligations, que l'absence d'information relative à la présence de SVHC reçue des fournisseurs indique que ces substances ne sont *a priori* pas présentes.

En conséquence, en l'absence d'une telle information de la part de ses fournisseurs, Altareit pourrait donc raisonnablement considérer que les produits achetés pour ses opérations sont exempts de SVHC.

Néanmoins, le Groupe a fait le choix de sécuriser davantage son analyse du critère Pollution en adoptant une démarche pro-active additionnelle de détection de présence de substances SVHC de la liste candidate dans ses produits.

Cette méthodologie additionnelle de détection a été mise en œuvre sur la base d'un échantillonnage représentatif des produits commercialisés par le Groupe ; elle permet notamment de confirmer que l'obligation réglementaire de communication visant les SVHC est correctement comprise et appliquée par les fournisseurs du Groupe.

En pratique, le Groupe a élaboré un échantillonnage significatif et représentatif de l'intégralité des références de produits sur le périmètre de notre marque Cogedim, fondé sur une logique d'analyse de risque.

Ainsi, 2 facteurs complémentaires ont été définis pour sélectionner les familles de produits à analyser dans cet objectif :

- **occurrence** : les produits les plus utilisés dans le cadre des projets de Cogedim, qui représentent les plus gros volumes. En particulier, les produits utilisés dans la formulation des bétons et le bois de structure,
- **gravité** : les produits pour lesquels d'une part la présence de SVHC peut être retrouvée et, d'autre part pouvant exposer les occupants. En particulier, les produits en contact avec l'air intérieur ou pouvant relarguer des substances.

Concrètement, cette étude a porté sur un échantillon représentant entre 50 et 60 % en valeur des produits ou matériaux utilisés/mis en œuvre sur une opération standard. Cette opération est représentative dans ses caractéristiques aux niveaux moyens des programmes déployés sur le Groupe en termes de : nombre de lots, surface SHAB, typologies de matériaux utilisés (niveau de collection majoritairement mise en œuvre), spécificité architecturale en fonction de la région, etc.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Toutes les catégories de produits étudiées font état de l'absence de SVHC sauf une qui fait état de présence d'une substance de la liste candidate.
- Pour cette catégorie, une recherche complémentaire a été menée auprès d'autres fournisseurs à l'aide de la base de donnée INIES. La totalité des documents consultés pour ce produit ont mentionné la présence d'une substance de la liste candidate dans des quantités dépassant 0,1 % en masse. Le périmètre de l'étude correspondant à ~65 % du marché français sur ce type de produits, le Groupe a pu considérer qu'il n'existe pas de substances ou technologies de substitution appropriées sur le marché. De plus, les fabricants ont tous attestés de la bonne conformité sanitaire des produits incriminés. On se situe donc dans le cas de figure présenté à l'article (f) de l'annexe C du règlement « Taxonomie » précité : "*L'activité ne conduit pas à la fabrication, à la mise sur le marché ou à l'utilisation : (f) de substances [...] qui ont été identifiées conformément à l'article 59, paragraphe 1, dudit règlement [...] sauf si les opérateurs estiment, documents à l'appui, qu'il n'existe pas de substances ou de technologies de remplacement appropriées sur le marché, et qu'elles sont utilisées dans des conditions contrôlées*". Par ailleurs, la concentration de ce type de produit à l'échelle de l'opération est considérée comme négligeable (< 0,01 % en volume).
- Ainsi, Sur la base de l'échantillon analysé dans la présente étude, qui est représentatif de l'activité de promotion immobilière sous marque Cogedim mais également des autres marques du groupe, l'ensemble de l'activité de promotion immobilière du groupe Altareit est aligné avec le critère de la Taxonomie précisément analysé.

(1) *Substances of Very High Concern (SVHC) figurant sur la liste des substances candidates en application de l'article 59 et tenant compte des critères des articles 57 et 58 du Règlement REACH (certaines substances cancérigènes ; mutagènes sur les cellules germinales ; toxiques pour la reproduction ; persistantes, bioaccumulables et toxiques ; très persistantes et très bioaccumulables ; perturbateurs endocriniens...).*

Prochaines étapes

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées progressivement ces dernières années. Cela a permis à Altarea de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

Ainsi, dès le début de cette année, deux partenariats ont été conclus avec des tiers de confiance sur la gestion des déchets dans le but de :

- sécuriser 100 % de nos projets sur une valorisation des déchets de chantier à plus de 70 % en matière ;
- avoir un effet vertueux sur l'écosystème chantier (entreprises, prestataires...).

Ces partenariats ont été mis en place sur les constructions neuves, l'objectif étant de l'étendre aussi aux activités de rénovation en 2024.

Concernant REACH, des actions sont en cours pour mettre en place dès le T2 2024, une surveillance des FDES afin de contrôler l'apparition ou non de substance de la liste candidate selon le règlement REACH (si supérieur à 0,1 % en masse) :

- un contrôle sera effectué sur les FDES des produits/matériaux intégrés aux modèles de programmations types régionaux afin de confirmer l'absence de substances de la liste candidate ;
- ce contrôle sera effectué en central par les directions techniques des marques. En cas de présence des substances de la liste candidate, un travail complémentaire sera effectué pour :
 - échanger avec le fournisseur / partenaire pour identifier de potentiels produits de substitution,
 - identifier d'éventuels produits de substitution ;

- par ailleurs et dans un souci de sensibilisation des équipes opérationnelles et achats sur le sujet REACH, une formation spécifique en lien avec celle effectuée sur la Taxonomie leur sera partagée ;

- de plus, le risque lié aux substances dangereuses de la liste candidate sera intégré dans la charte des achats responsables du Groupe⁽¹⁾. Un paragraphe y sera intégré obligeant nos partenaires/fournisseurs à respecter le règlement REACH et à nous notifier dans le cas de présence de substances dangereuses dans les produits/matériaux. Cette charte est mentionnée dans tous nos CCTP signés avec nos fournisseurs et partenaires.

Enfin, dans un souci d'amélioration continue, l'ambition du Groupe sur 2024 est aussi de :

- former tous les opérationnels du Groupe à la Taxonomie et à ses impacts sur nos projets, notamment sur le sujet des risques climatiques et de la circularité ;
- d'intégrer la Taxonomie dans les processus des différentes marques : jalons structurants des programmes, comités d'engagement ;
- d'automatiser le *reporting* dans un souci constant de traçabilité et d'auditabilité.

Les objectifs d'alignement à la Taxonomie ont aussi été intégrés, tant dans la rémunération des salariés⁽²⁾ que dans celle des dirigeants⁽³⁾ du Groupe.

(1) La charte des achats responsables du Groupe est consultable sur son site internet via le lien ci-après : <https://presse.altarea.com/assets/charte-achats-responsables.html>.

(2) À travers notamment l'accord d'intéressement Groupe.

(3) Un objectif d'alignement du chiffre d'affaires consolidé a été intégré dans la rémunération variable de la Gérance pour l'exercice 2023. Cette résolution a été approuvée par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023 (résolution « Say on Pay »).

4.1.5 Le groupe Altarea s'engage

Le groupe Altarea s'engage dans des initiatives externes et participe activement aux instances sectorielles en faveur du développement durable, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques.

<p>Pacte Mondial des Nations Unies et objectifs de développement durable</p>	<p>Le groupe Altarea est engagé auprès de l'initiative de responsabilité sociétale du Pacte Mondial des Nations Unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. Le groupe Altarea inscrit son action dans les objectifs de développement durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies.</p>	<p>NOUS SOUTENONS LE PACTE MONDIAL</p>  
<p>Paris Action Climat</p>	<p>Le groupe Altarea est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris en signant le Pacte Paris Action Climat Biodiversité en 2022. Le groupe Altarea s'engage à contribuer au développement d'une économie bas carbone et au renforcement de la nature sur le territoire parisien.</p>	 <p>ParisActionClimat</p>
<p>OID</p>	<p>L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est une association indépendante d'intérêt général qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur. Depuis avril 2023, le groupe Altarea est partenaire et membre du comité stratégique du Label'ID, une initiative de l'OID et l'Université de la Ville de Demain dont l'objectif est la montée en compétences de l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les sujets de développement durable. Enfin, le Groupe contribue également aux publications de l'association comme le Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID.</p>	
<p>L'Université de la Ville de Demain</p>	<p>Portée par la Fondation Palladio, l'Université de la Ville de Demain est un mouvement qui vise à construire un mode inédit de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous (France Géoénergie, le développement de pensions de famille...). Le groupe Altarea est membre fondateur de ce mouvement. Plusieurs initiatives citées dans ce chapitre proviennent des réflexions de l'Université de la Ville de Demain.</p>	
<p>BIG</p>	<p>Le groupe Altarea est également membre fondateur de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG), menée par l'OID, visant à développer un référentiel commun pour améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et mieux concilier les fonctions urbaines et écologiques des territoires.</p>	
<p>CIBI</p>	<p>Le groupe Altarea est membre du Conseil International Biodiversité et Immobilier. Dans ce cadre, il a signé la charte BiodiverCity® en 2018, s'engageant à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.</p>	
<p>BBCA</p>	<p>Le groupe Altarea est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.</p>	

4 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

La RSE au cœur de la stratégie du Groupe

Booster du Réemploi	Le groupe Altarea est membre du Booster du Réemploi, un programme de transformation environnemental des entreprises qui vise à structurer et développer la demande de matériaux de réemploi.	
Booster des ENR&R	Le groupe Altarea est également membre du Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération, un programme qui vise à accélérer le déploiement des énergies locales pour un immobilier plus résilient.	
Paris & Co	En 2023, le groupe Altarea a rejoint la démarche « Vers une ville Low Tech » de Paris & Co, l'agence d'innovation de Paris et de la métropole. Ce réseau de partenaires questionne les manières de concevoir la ville afin de co-construire des solutions frugales et répondre aux grands défis du siècle.	
Institut de la Transition Foncière	L'Institut de la Transition Foncière est une association regroupant les acteurs de la gestion durable des sols. Le groupe Altarea est partenaire de cet organisme aux côtés d'autres entreprises, associations, établissements de recherche et opérateurs publics.	
Net Zero Initiative 4 Real Estate	Le groupe Altarea participe au projet Net Zero Initiative 4 Real Estate (NZI4RE) qui a pour vocation de rassembler des entreprises de l'immobilier et des experts en vue d'élaborer un guide pratique de la neutralité carbone à destination des promoteurs et aménageurs.	
Organisations professionnelles	Le groupe Altarea participe activement aux échanges sur les sujets liés à la RSE à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et à la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).	 
Charte de la diversité	Le groupe Altarea s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.	

4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire
Promotion immobilière	Réduire de 50 % l'intensité surfacique entre 2019 et 2035 ^(a)	1,3 tCO ₂ e/m ² (- 16 % vs. 2019)	↘	Le Groupe a déployé une organisation pour piloter et atteindre cet objectif : <ul style="list-style-type: none"> ■ un alignement complet du reporting GES avec le reporting financier ; ■ des leviers d'action variés et adaptés aux métiers ; ■ une intégration des objectifs Climat dans les rémunérations, pour embarquer tous les collaborateurs
Quartiers	Systématiser les diagnostics écologiques sur les nouveaux projets	100 % des grands projets urbains ont un diagnostic écologique	=	Le Groupe fait systématiquement appel à un écologue afin de favoriser une biodiversité urbaine utile et de qualité
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	99 % des surfaces en développement à moins de 500 mètres des transports en commun	=	La proximité aux transports reste relativement stable depuis 2016 pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées, favorisant la proximité et des mobilités bas carbone
Immobilier d'entreprise		100 % des surfaces en développement à moins de 500 mètres des transports en commun	=	
Logement	Mesurer la part d'achat local	74 % des achats des chantiers auprès de prestataires locaux (< 50 km)	=	La méthodologie de calcul a été affinée en 2022 afin de mieux rendre compte des impacts du Groupe

(a) En surface habitable (SHAB) pour le Logement, en surface de plancher (SDP) pour l'Immobilier d'entreprise et le Commerce.

4.2.1 Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente

L'urgence climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des villes, pour évoluer vers des modèles urbains plus sobres et résilients. Une responsabilité spécifique pèse sur le bâtiment et la construction qui sont parmi les secteurs les plus consommateurs d'énergie et les plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES) en France.

Par ailleurs, les conséquences du changement climatique sont déjà perceptibles, avec une intensification des phénomènes climatiques : tempêtes, pics de chaleur, canicules renforcées en ville par le phénomène d'îlot de chaleur. Ces événements climatiques ont un impact sur les bâtiments et le confort des usagers ; ils peuvent affecter le bâti, les réseaux, les chantiers et la qualité de vie en ville.

Aujourd'hui, Altareit a pris la mesure de ces transformations, et enrichit sa démarche bas carbone chaque année. Dès 2017, le Groupe avait des objectifs de réduction des émissions. Ces travaux ont été actualisés chaque année en parallèle des grandes évolutions réglementaires et réflexions sectorielles sur les sujets Climat.

Altareit s'est fixé un objectif de 50 % de réduction de l'intensité carbone sur ses opérations de Promotion d'ici 2035, et a mis en œuvre une organisation pour piloter et atteindre cet objectif :

- un alignement complet du reporting GES avec le reporting financier ;
- des leviers d'actions variés et adaptés aux métiers ;
- une intégration des objectifs Climat dans les rémunérations, pour embarquer tous les collaborateurs (à la fois dans l'accord d'intéressement et dans les conditions des bonus de tous les managers).

En 2022, Altareit a remis à plat la méthodologie de mesure de sa performance carbone, notamment en matière de Promotion. La comptabilisation des émissions carbone s'effectue désormais à partir du même référentiel de données que celui servant à déterminer son chiffre d'affaires comptable avec une comptabilisation du carbone « à l'avancement ».

Le Groupe a par ailleurs mené un travail approfondi d'homogénéisation et de fiabilisation des méthodes de calcul de ses émissions de GES. Ainsi, les émissions des opérations proviennent soit des analyses de cycle de vie (ACV) - pour 17 % des opérations - soit de données standards en fonction de l'année de l'opération.

Depuis début 2023, Altareit a initié un travail important consistant à compléter le scope 3 de nouvelles natures d'émissions jusque-là non encore reportée, notamment pour le corporate. Ainsi, Le Groupe est maintenant capable de reporter 8 des 15 catégories identifiées par le GHG Protocol.

Cette méthode plus robuste est documentée en 4.5, et est un socle pour suivre la décarbonation des activités du Groupe. Un des points majeurs de la méthode est l'harmonisation complète avec le périmètre financier, et une vision au plus proche de la réalité des opérations. Ainsi, les émissions de GES des opérations sont comptabilisées en fonction de l'avancement des projets (les émissions de la construction, Indice carbone construction (ICc), sont intégrées proportionnellement à l'avancement des travaux, et les émissions embarquées, Indice carbone énergie (ICe), sont intégrées proportionnellement à l'avancement commercial).

Enfin, l'adaptation aux effets du changement climatique est au cœur de la réflexion, avec la mise en œuvre de plans d'actions concrets de résilience climatique.

4.2.1.1 Panorama des émissions d'Altareit

Altareit mesure son empreinte carbone conformément à la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Émissions du Groupe en 2023

Total des émissions Groupe ^(a)	tCO ₂ e
Scope 1	1 226
Scope 2 <i>market-based</i>	532
Scope 2 <i>location-based</i>	425
Scope 3	878 176
TOTAL MARKET-BASED	879 935
TOTAL LOCATION-BASED	879 828

(a) Périmètre Promotion et Corporate.

Les scopes 1 et 2 (approche *market-based*) incluent les énergies consommées dans les bâtiments de bureau, ainsi que les déplacements professionnels en voiture de fonction.

L'empreinte relativement faible des scopes 1 et 2 s'explique par les activités du Groupe (majoritairement des activités de promotion) et le mix faiblement carboné de l'électricité française. Par ailleurs, Altareit utilise principalement de l'électricité garantie d'origine renouvelable sur son siège social.

Concernant le scope 3, le Groupe intègre 8 catégories identifiées par le GHG protocol :

- Achats de biens et services ;
- Actifs en leasing aval ;
- Biens immobilisés (CapEx des actifs) ;
- Déplacements professionnels ;
- Déplacements domicile-travail ;
- Déchets générés par l'activité ;
- Utilisation des produits vendus (ICe) ;
- Fin de vie des produits finis.

Émissions de la Promotion en 2023

Émissions de CO ₂	en tCO ₂ e			
	Total	Logement	Immobilier d'entreprise	Commerce
Scope 1	1 226	1 133	74	20
Scope 2 <i>market-based</i>	532	492	32	9
Scope 2 <i>location-based</i>	425	393	26	7
Scope 3	878 176	762 178	82 602	33 396
Dont achats (catégorie 1 du GHG Protocol)	552 110	465 701	64 619	21 790
Dont utilisation des actifs vendus sur 50 ans (catégorie 11 du GHG Protocol)	282 178	259 271	12 979	9 928
Dont autres émissions liées à l'ICc	41 557	35 053	4 864	1 640
Dont émissions allouées du Corporate	2 331	2 153	141	37
TOTAL MARKET-BASED	879 935	763 803	82 708	33 424
TOTAL LOCATION-BASED	879 828	763 704	82 702	33 422

Les émissions du scope 3 de la Promotion en 2023 sont dues pour :

- 86 % au Logement ;
- 9 % à l'Immobilier d'entreprise ;
- 4 % au Commerce de pied d'immeuble.

Elles sont comptabilisées à l'avancement technique⁽¹⁾ et commercial pour être mises en regard du chiffre d'affaires de l'activité.

(1) Calcul de l'avancement technique hors achat du foncier.

4.2.1.2 Évolution des émissions d'Altareit

Total des émissions Groupe	en tCO ₂ e			
	2023	2022	2019 – Année de référence	Variation 2023/2019
Scope 1	1 226	898	825	48,6 %
Scope 2 <i>market-based</i>	532	572	565	- 5,8 %
Scope 2 <i>location-based</i>	425	506	515	- 17,4 %
Scope 3	877 277	1 065 877	1 534 691	- 42,8 %
Sous-total <i>market-based</i>	879 036	1 067 348	1 536 081	- 42,8 %
Sous-total <i>location-based</i>	878 929	1 067 282	1 536 031	- 42,8 %
<i>Effet périmètre (Woodeum, etc.)</i>		65 307	98 838	
<i>Ajustement scope 3</i>	899	461	423	
TOTAL MARKET-BASED	879 935	1 133 116	1 635 342	- 46,2 %
TOTAL LOCATION-BASED	879 828	1 133 049	1 635 292	- 46,2 %

Les émissions de gaz à effet de serre totales du Groupe ont diminué de 42,8 % depuis 2019.

En prenant en compte les effets suivants (calcul en *pro forma*) :

- les effets périmètres (intégration de Woodeum notamment) ;
- les effets liés aux changements méthodologiques, (ajustement du scope 3 sur le périmètre du Corporate).

Les émissions de GES ont diminué de 46,2 % depuis 2019.

Cette baisse s'explique par trois facteurs principaux :

- des efforts volontaires de réduction pour tendre vers la décarbonation des activités du Groupe détaillées au 4.2.1.5 ;
- les nouvelles exigences de la RE2020 ;
- la réduction du niveau d'activité économique de l'entreprise (en particulier sur la production de logements).

Emissions GES du Groupe en tCO ₂ e		Var.
Emissions GES 2022	1 067 348	
Effet périmètre (Woodeum,...)	65 307	6%
Ajustement scope 3	461	0%
Promotion - effet volume	-144 285	-13%
Promotion - baisse de l'intensité carbone	-108 896	-10%
EMISSIONS GES 2023	909 568	-16%

Ainsi, la baisse de 16 % des émissions en 2023 vs 2022 provient principalement de la baisse d'activité en promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (-144 milliers de tonnes).

Les progrès du Groupe en matière de décarbonation ont contribué à diminuer les émissions de -112 milliers de tonnes, grâce à la baisse de l'intensité carbone surfacique entre 2022 et 2023 (quantité de carbone nécessaire pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier).

Ratios d'intensité carbone

L'intensité carbone est la quantité de gaz à effet de serre émis pour produire un mètre carré de surface ou générer un euro de chiffre d'affaires. Rapporter les émissions au chiffre d'affaires permet

de mesurer le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES, principe fondamental de la croissance bas carbone.

	2023	2022	2019	Variation 2023/2019
Groupe : émissions rapportées au chiffre d'affaires, en gCO ₂ e/€	359	391	533	- 32,6 %
Logement : intensité surfacique, en kgCO ₂ e/m ²	1 302	1 422	1 572	- 17,2 %
Immobilier d'entreprise : intensité surfacique, en kgCO ₂ e/m ²	1 275	1 372	1 509	- 15,5 %

Depuis 2019, Altareit a réduit de 33 % son intensité carbone en gCO₂e/€, illustrant ainsi la décarbonation en cours des activités du Groupe.

Sur le périmètre du Logement, l'intensité surfacique a diminué de 17,2 % pour atteindre un niveau correspondant à 1302 kgCO₂e/m². Ce niveau reflète notamment le poids carbone moyen de notre stock d'opérations. La méthodologie à l'avancement, entraînant une prise en compte d'un stock d'opérations basées majoritairement sur des poids carbone moyens programmés en RT 2012.

Cette amélioration de l'intensité carbone est aussi liée à la sortie d'opérations anciennes (n'émettant pas ou plus cette année) dont le poids carbone moyen est plus important d'une part (intensité moyenne de 1 512 kgCO₂e/m²) et à l'intégration d'opérations nouvelles (n'émettant pas ou pas encore l'année passée) plus performantes d'autre part (1 173 kgCO₂e/m² en moyenne), dont les données des ACV ont été intégrées au calcul 2023.

Évolution des émissions de la promotion

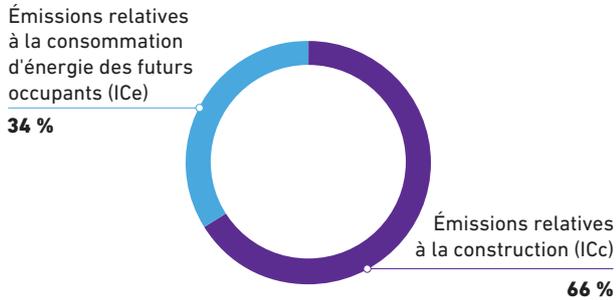
Promotion	en tCO ₂ e								
	Logement			Immobilier d'entreprise			Commerce		
	2023	2022	2019 – Année de référence	2023	2022	2019 – Année de référence	2023	2022	2019 – Année de référence
Scope 1	1 133	826	751	74	61	62	20	11	12
Scope 2 <i>market-based</i>	492	526	469	32	39	39	9	7	8
Scope 2 <i>location-based</i>	393	465	426	26	35	35	7	6	7
Scope 3	762 178	915 267	1 042 043	82 602	101 825	315 012	33 396	48 785	177 636
Dont achats (catégorie 1 du GHG Protocol)	465 701	539 661	537 601	64 619	87 917	138 921	21 790	31 119	71 890
Dont utilisation des actifs vendus sur 50 ans (catégorie 11 du GHG Protocol)	259 271	333 839	462 934	12 979	7 206	165 548	9 928	15 308	100 319
Dont autres émissions amont	35 053	40 620	40 465	4 864	6 617	10 456	1 640	2 342	5 411
Dont émissions allouées du Corporate	2 153	1 146	1 043	141	85	86	37	15	17
TOTAL MARKET-BASED	763 803	916 619	1 043 263	82 708	101 926	315 113	33 424	48 803	177 656
TOTAL LOCATION-BASED	763 704	916 558	1 043 220	82 702	101 921	315 109	33 422	48 802	177 655

La baisse de 18 % des émissions de GES sur la promotion entre 2022 et 2023 s'explique en partie par un effet volume pour 7 % (réduction de l'activité en promotion) mais également aux progrès en matière de décarbonation des opérations du Groupe avec un effet taux de

11 % (baisse de l'intensité carbone surfacique) sur la période. Une faible part de cet effet taux provient notamment de l'intégration d'ACV réelles dans le calcul des émissions 2023.

4.2.1.3 Focus sur les émissions de la Promotion Logement

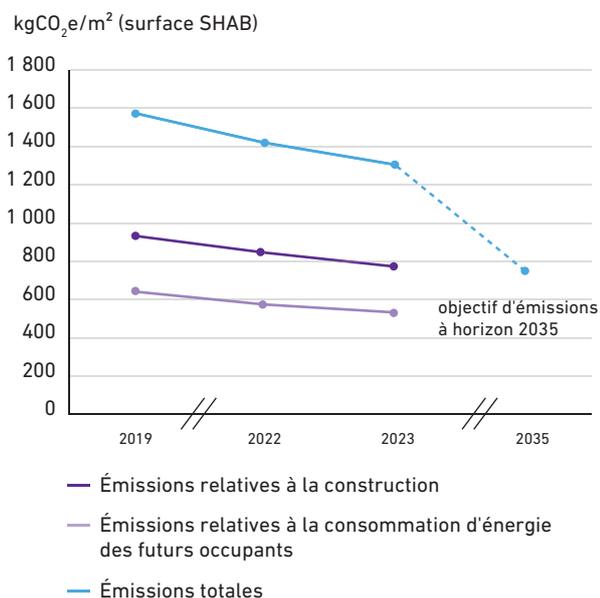
RÉPARTITION DE L'EMPREINTE CARBONE 2023 PAR POSTE D'ÉMISSION POUR LE LOGEMENT



En 2023, l'empreinte carbone de l'activité de Logement est composée sur le scope 3, des émissions calculées via les analyses de cycle de vie sur les opérations. Elles proviennent pour 66 % des émissions relatives à la construction (achat de matériaux principalement) et pour 34 % des émissions relatives à la consommation des futurs occupants.

À noter, les émissions liées à la consommation des futurs occupants comptabilisées dans l'empreinte carbone du Logement n'ont pas encore eu lieu (part relative à l'utilisation à venir des bâtiments sur une durée de 50 ans).

ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ CARBONE SURFACIQUE LOGEMENT



La baisse de 8 % de l'intensité surfacique sur le logement entre 2023 et 2022 s'explique par une baisse de 11 % des émissions liées à la consommation d'énergie des futurs occupants et par une baisse de 7 % des émissions relatives à la construction (y compris achats de matériaux).

Altareit s'est engagé dans la réduction de l'empreinte carbone de ses opérations de Logement, avant même l'entrée en vigueur de la RE2020, en janvier 2022. Cette anticipation contribue à réduire sensiblement l'intensité carbone des opérations depuis 2019, notamment en termes d'émissions relatives à la construction de l'activité Logement. La réduction va s'accélérer dans les années à venir, avec la mise en place de nombreuses actions de réduction (cf. 4.2.1.5).

4.2.1.4 Focus sur les émissions du Corporate

Les émissions des sièges sociaux du Groupe et des déplacements des collaborateurs représentent au total 4 090 tCO₂e.

Le scope 3 a été ajusté afin d'y intégrer les natures d'émissions suivantes : les déchets, les achats de consommables et la migration pendulaire de nos collaborateurs.

Les émissions du Corporate sont réaffectées dans chaque activité au *pro rata* des effectifs.

4.2.1.5 La démarche d'Altareit pour lutter contre le changement climatique

La mobilisation de toute l'entreprise

Le Groupe souhaite devenir le leader de la transformation urbaine bas carbone :

- avec la fusion Woodeum x Pitch, Altareit crée un acteur majeur de la construction bas carbone, notamment *via* la construction en structure bois CLT (*Cross Laminated Timber*). La marque s'engage à produire des opérations RE2028 *a minima* dès cette année ;
- Altareit a également un savoir-faire majeur en réhabilitation, notamment grâce à l'expérience d'Altarea Entreprise et d'Histoire & Patrimoine ;
- par ailleurs, le Groupe s'organise pour faire face au défi de la décarbonation : en 2021, 88 % des collaborateurs du groupe Altarea ont été formés aux enjeux du climat dans l'immobilier, et les objectifs Climat intégrés dans les politiques de rémunération de tous.

Réduire les émissions liées aux scopes 1 et 2

Corporate

Les chiffres ci-dessous présentent les indicateurs de consommations du siège social du groupe Altarea, le 87 Richelieu.

Consommations d'énergie du siège

	Unité	2022	2023	Unité	2022	2023
Électricité	Gwhéf	3,14	2,89	GWhep	7,23	6,65
Réseau de chaleur	GWhef	0,80	0,70	GWhep	0,80	0,70
Réseau de froid	GWhef	1,11	0,92	GWhep	1,11	0,92
TOTAL	GWhef	5,04	4,51	GWhep	9,13	8,26
Intensité surfacique	kWhéf/m ²	190	170	kWhép/m ²	345	312
Consommation moyenne par collaborateur	kWhéf/ETP	4 552	3 712	kWhép/ETP	8 238	6 807

Réduire les émissions liées au scope 3

L'ENGAGEMENT DU GROUPE SUR LA PROMOTION

- 50 % d'ici 2035 sur la promotion

Altareit s'est engagé à réduire de 50 % les émissions de GES de ses activités de promotion en intensité surfacique entre 2019 et 2035.

Ce chiffre, régulièrement actualisé, est issu d'une démarche concertée des métiers et a été validée par les dirigeants de chaque *business unit* ainsi que par la gérance. L'objectif Groupe se veut ambitieux et tenable économiquement comme opérationnellement.

Réduire le 1^{er} poste : les émissions liées aux matériaux de construction

66 % des émissions du Groupe sont liées aux matériaux de construction. Ce poste est stratégique et touche directement le cœur de métier de conception du Groupe.

Les solutions pour réduire l'empreinte sont multiples et passent par une transformation réelle de la conception. Parmi elles :

- le recours à la réhabilitation : la filiale Histoire & Patrimoine est dédiée aux réhabilitations, et l'activité d'Immobilier d'entreprise a développé une expertise majeure en restructuration, notamment en Île-de-France, comme en témoigne le 87 Richelieu, le siège du Groupe. Réutiliser la superstructure et les fondations permet de réduire environ de moitié les émissions ;
- une conception sobre des bâtiments : améliorer leur compacité pour consommer moins de matériaux ;
- la substitution des matériaux dont la fabrication émet des quantités importantes de CO₂ par des matériaux moins carbonés, tels que les matériaux biosourcés (le bois notamment) ou encore des bétons plus faiblement carbonés (béton de bois, béton de terre, ciment « bas carbone »...), etc. Ce levier est particulièrement vrai pour la nouvelle marque du Groupe Woodeum x Pitch, acteur majeur de la construction bas carbone, notamment via la construction en structure bois CLT. La marque s'engage à produire des opérations RE2028 *a minima* dès cette année.

Depuis 2022, la RE2020 est entrée en vigueur pour les opérations de Logement neuf et impose de ne pas dépasser des plafonds d'intensité carbone pour les matériaux de construction. Elle s'accompagne de la généralisation d'ACV qui permettent au Groupe d'approfondir les retours d'expériences et faire monter en compétences les équipes ;

- le développement d'opérations de qualité, modulables et réversibles, qui participent à l'économie de ressources et, donc, à la réduction de l'empreinte carbone (cf. 4.2.3).

Réduire le 2^e poste d'émissions : la maîtrise énergétique au service de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions liées aux consommations des futurs occupants des opérations vendues par Altareit représentent 31 % des émissions du Groupe.

Ce poste représente une importante source de potentielles émissions évitées au travers des leviers suivants :

- la conception des bâtiments est le premier levier, permettant de garantir une bonne efficacité énergétique pendant la vie du bâtiment, et donc des charges réduites pour ses occupants et usagers. Le Groupe utilise l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.). Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit ;
- l'alimentation en énergies peu carbonées (pompes à chaleur, réseaux de chaleur...);
- le recours aux énergies renouvelables, lorsque cela est possible (géothermie, photovoltaïque intégré au bâti, chaufferie bois...). En 2023, 69 % des projets d'Immobilier d'entreprise ont recours aux énergies renouvelables et 37 % en produisent sur site ;
- la sensibilisation des occupants et utilisateurs : pour compléter le dispositif : les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économies d'énergie notamment).

ISSY CŒUR DE VILLE : QUARTIER EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE TRANSITION CLIMATIQUE ET DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

La performance environnementale est un axe fort du projet avec notamment :

- la création d'un réseau énergétique de quartier : l'ensemble du quartier est alimenté en chauffage, en froid et en eau chaude sanitaire pour les logements par un réseau énergétique privé de géothermie ;
- une énergie alimentée à plus de 70 % par des énergies renouvelables : cet important taux est atteint grâce à la mixité des programmes. La production centralisée permet de mutualiser les besoins entre les logements et les bureaux et de récupérer les énergies fatales ;
- des systèmes innovants complémentaires : stockage de froid sous forme de glace et utilisation de systèmes de production d'eau chaude sanitaire *via* des chaudières numériques, récupérant la chaleur fatale de serveurs déportés ;
- plus de 3 000 m² de panneaux photovoltaïques sur les toits des trois ensembles de bureau.

Logement

Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. Depuis le 1^{er} janvier 2022, la RE2020 remplace la RT2012. Cette nouvelle réglementation fixe des standards énergétiques plus exigeants que la RT2012, allant de pair avec des objectifs en termes d'émissions de carbone liées à la consommation d'énergie des opérations. Sur un certain nombre d'opérations, le Groupe va plus loin que la réglementation et anticipe les futurs seuils de cette dernière.

Pour les opérations faisant l'objet d'une réhabilitation, la performance énergétique est systématiquement améliorée.

Immobilier d'entreprise

Comme en Logement, la RE2020 est entrée en vigueur en 2022 pour les opérations neuves et fixe des standards exigeants. Par ailleurs, pour les projets non soumis à la RE2020, le Groupe cherche à atteindre un niveau de consommation énergétique supérieur à celui de la réglementation applicable au projet.

Ainsi, en 2023, 99 % des projets Immobilier d'entreprise dépassent de plus de 30 % les exigences de la réglementation. Par ailleurs, en 2023, le gain énergétique moyen par rapport à la réglementation applicable était de 44 % (en surface). Ces chiffres sont stables depuis 2017, témoignant de l'engagement continu du Groupe.

Enfin, un processus de *commissioning* est généralisé, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques (notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur et refroidissement) et l'atteinte des performances prévues.

Au-delà : être un acteur de la ville bas carbone

Pour contribuer à réduire les émissions liées aux déplacements des occupants et usagers de ses opérations et actifs à la hauteur de son champ de responsabilité, Altareit conçoit des opérations permettant de réduire le recours à des mobilités fortement carbonées :

- le choix du foncier est le premier levier d'action : la stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun (cf. indicateurs au 4.2.4) ;
- pour compléter le dispositif, Altareit propose des solutions complémentaires de mobilité durable. Par exemple, Cogedim

s'engage à concevoir et équiper de façon qualitative les locaux vélos de ses projets, avec un emplacement adapté pour une utilisation facilitée, des systèmes de fermeture sécurisés, une station de gonflage et réparation et un point d'eau. En interne, l'axe principal d'action est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et le déploiement du plan de mobilité sur le siège du Groupe : un nombre limité de places de parking et un pack mobilité.

4.2.1.6 L'adaptation des projets aux impacts du changement climatique

Ces dernières années, Altareit a mené des analyses approfondies des risques liés aux effets du changement climatique sur ses activités, avec une attention particulière à l'intensification des phénomènes climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, vents violents, etc.) et leurs répercussions sur l'évolution des modes de vie et sur le bâti. Ces analyses ont pris en compte deux scénarios d'évolution du climat issus du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) : un optimiste (RCP4.5), et un pessimiste (RCP8.5).

En complément des analyses menées au niveau Groupe, les différentes marques réalisent dorénavant systématiquement des études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle de l'opération (notamment concernant les risques physiques), grâce à des outils dédiés (Bat-ADAPT (Observatoire de l'Immobilier Durable), Résilience (CERQUAL)...) .

Par ailleurs, depuis 2020, Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE, clients... Ce guide détaillé de solutions de confort d'été a été entièrement revu en 2022 afin de faire coïncider solutions techniques et exigences de RE2020, qui impose de nouvelles exigences en termes de confort d'été.

Enfin, le Groupe travaille également sur la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en intégrant sur certaines opérations des revêtements perméables ou encore de la végétation, source de rafraîchissement. À titre d'exemple, l'opération KI (Lyon) intègre différentes solutions d'adaptation : 2 075 m² d'espaces végétalisés sont prévus, ainsi que la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts. Enfin, un système de rafraîchissement en cœur d'immeuble a également été développé.

4.2.1.7 Conformité TCFD

Le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe, et le tableau ci-dessous présente le *reporting* suivant les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

1. Gouvernance

Supervision des enjeux climatiques par la direction

Les sujets liés au climat sont supervisés et pilotés par un membre du Comex. La gérance échange avec ce membre du Comex et l'équipe RSE sur ces sujets à plusieurs reprises dans l'année.

À l'occasion de ces réunions, la gérance est :

- informée des enjeux clés, nouvelles problématiques, et nouveaux risques ;
- sollicitée sur des prises de décisions en matière de transformation de l'entreprise sur les enjeux climatiques ;
- informée, au moins une fois par an, sur l'évolution de la performance et l'atteinte des objectifs.

Organisation de l'évaluation et la gestion des risques liés au climat

Les sujets d'atténuation et d'adaptation sont intégrés dans la cartographie des risques Groupe et aux prises de décisions stratégiques qui en découlent.

L'équipe RSE, rattachée à un membre du Comex, est en charge des sujets climatiques, notamment l'analyse des risques :

- la cartographie des risques Groupe intègre le risque climatique. Cette cartographie est pilotée par la direction des risques et présentée à la gérance et au comité exécutif, et est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs. La fiche relative au risque Climat a été mise à jour en 2023 ;
- dans le cadre de l'établissement de son plan de transition, le Groupe établit une veille sur les risques liés aux enjeux d'atténuation. Dans le cadre de l'application de la RE2020 et de l'anticipation des différents seuils, le Groupe a ainsi chiffré l'impact à court et moyen terme de la décarbonation de sa production de logements ;
- une évaluation approfondie des risques physiques a été menée sur les zones d'implantation des opérations de promotion en 2019. En 2023, le Groupe a généralisé les études de risques physiques sur tous ses programmes.

2. Stratégie

Risques et opportunités à court, moyen et long terme, et impact de ces risques sur la stratégie et les opérations

Altareit définit les échéances de court, moyen et long terme selon les critères de la CSRD :

- court terme (1 an) ;
- moyen terme (entre 1 et 5 ans) ;
- long terme (plus de 5 ans).

Le métier d'Altareit, la construction de la ville, est un métier de long terme. Le Groupe envisage donc systématiquement les conséquences de ses choix à long terme, puisque les bâtiments et quartiers ont vocation à fonctionner au moins 50 ans. Cette approche de long terme s'applique également en matière de prise en compte des enjeux climatiques.

Dans cette optique, Altareit a identifié les risques liés au climat qui pourraient avoir un impact matériel sur ses activités, à différentes échéances. Les impacts potentiels peuvent être financiers, mais aussi physiques ou stratégiques (avec donc également des conséquences financières).

Analyse des risques

Risques liés au climat	Impacts possibles pour le Groupe	Mesures prises
<p>Risques de transition</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ un quart des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir. Les risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ réglementaires : seuils de la RE2020, taxation carbone, obligations croissantes de <i>reporting</i> ; ■ de marché : exigences croissantes des clients ou élus ; ■ de réputation, liés à l'impact important du secteur. 	<p>Court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques) ; ■ Accès aux marchés et aux fonciers plus difficile en raison d'augmentation des exigences environnementales. <p>Moyen et long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Baisse d'attractivité des opérations ; ■ Accès à la dette plus difficile pour les entreprises ne présentant pas de plan de transition. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Définition en cours de trajectoires carbone court, moyen et long terme pour chaque métier ; ■ Anticipation des coûts dans les <i>business plans</i> ; ■ Veille réglementaire ; ■ Veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ; ■ Acquisition d'un acteur majeur de la construction décarbonée, Woodeum, et organisation d'une fusion avec Pitch Immo pour créer un acteur majeur de l'immobilier bas carbone ; ■ Développement des compétences de réhabilitation et rénovation énergétique (Histoire & Patrimoine, Jouvence...); ■ Diversification stratégique vers des métiers nouveaux (énergies renouvelables, <i>data centers</i>, logistique urbaine...).
<p>Risques physiques liés à l'impact du changement climatique</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (intempéries, vagues et pics de chaleur...) qui affectent les villes, les bâtiments et leurs habitants.</p>	<p>Court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Perte de confort pour les occupants, avec un risque particulier pour les résidences seniors ; ■ Retard de chantiers ; ■ Moins de permis de construire délivrés (notamment dans les zones de stress hydrique) ; ■ Coûts supplémentaires liés à des techniques de constructions différentes. <p>Moyen et long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Perte de valeur pour les activités de promotion. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Une évaluation approfondie des risques physiques a été menée sur les zones d'implantation des opérations de promotion en 2019 (selon deux scénarios du GIEC : un optimiste (RCP4.5), et un pessimiste (RCP8.5)). En 2023, le Groupe a généralisé les études de risques physiques sur tous ses programmes de promotion ; ■ Démarche de confort d'été dans la conception des logements Cogedim ; ■ Veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre.
<p>Opportunités</p>	<p>Court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Capter des marchés (demande de clients pour des bâtiments performants écologiquement) ; ■ Capter des financements grâce à des emprunts liés à la performance durable (<i>sustainability loans</i>) bas carbone. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contact renforcé avec l'ensemble du réseau de vente pour mettre en avant les projets bas carbone et écologiques (formation approfondie des vendeurs, qualification plus systématique des caractéristiques RSE des programmes...); ■ Le groupe Altarea a signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank le premier <i>EU Taxonomy linked loan</i> du secteur immobilier français, un crédit bancaire corporate de 200 millions d'euros d'une durée de 5 ans intégrant une clause d'alignement du chiffre d'affaires à la Taxonomie européenne pouvant se traduire par une bonification (ou une pénalisation) de la marge appliquée en fonction de la performance.

Focus sur les produits et services

La RE2020 et ses différents seuils imposent un changement généralisé dans la conception des bâtiments, avec une approche bas carbone, une efficacité énergétique encore plus grande et des conditions de confort d'été. Par ailleurs, à moyen-long terme, c'est tout le secteur de l'immobilier qui devra se transformer en profondeur en concevant :

- des quartiers et immeubles bas carbone, voire neutres en carbone, producteurs d'énergie... ;
- des quartiers et immeubles résilients aux impacts physiques des évolutions climatiques.

Les réponses d'Altareit :

Altareit crée un leader de l'immobilier bas carbone avec la fusion Woodeum x Pitch. Par ailleurs dans toutes ses marques, le Groupe anticipe en multipliant les expérimentations bas carbone : matériaux bas carbone (bois, bio-sourcés), recours aux énergies renouvelables, mise en place de réseaux de chaleur locaux, optimisation de la conception, modes de chauffage innovants, etc. Fort de ces expériences, le Groupe s'adapte progressivement aux nouvelles contraintes, en particulier les seuils de plus en plus ambitieux de la RE2020.

Le groupe Altarea est aussi membre de nombreuses initiatives innovantes en matière de transformation bas carbone, comme le Booster des énergies renouvelables et de récupération ou le Booster du réemploi, qui lui permettent de toujours être au fait des meilleures pratiques du marché.

Focus sur la chaîne d'approvisionnement

À court terme, pour s'adapter notamment à la RE2020 et ses futurs seuils, le Groupe devra avoir recours à de nouveaux matériaux et de nouveaux prestataires capables de livrer les bâtiments bas carbone attendus.

À plus long terme, Altareit dépend de l'évolution et de la décarbonation du secteur des matériaux de construction et des progrès technologiques en matière d'énergie pour être capable de concevoir et développer des bâtiments zéro émission.

Les réponses d'Altareit :

Altareit travaille avec ses fournisseurs sur le sujet de la conception bas carbone. Le Groupe a d'ailleurs systématisé la veille sur les solutions bas carbone disponibles sur sa chaîne d'approvisionnement, pour suivre les évolutions rapides des constructeurs.

Intégration dans la planification financière

À court terme, les transformations liées aux exigences de réduction des émissions auront un impact financier sur le bilan des opérations immobilières du Groupe.

À plus long terme, il s'agit de revoir le modèle économique, en inventant de nouveaux formats de création de valeur.

Les réponses d'Altareit :

Pour le court terme, les impacts potentiels de la RE2020 sont déjà intégrés dans les business plans de l'activité de promotion. Un travail important de chiffrage avec plusieurs hypothèses a été mené dès 2019 pour intégrer les exigences de construction bas carbone dans la planification financière.

Lien entre climat et création de valeur

Altareit a pris la mesure des enjeux climatiques, et se positionne comme leader de l'immobilier bas carbone. La *licence to operate* du Groupe dépendra grandement dans les années à venir de sa capacité à produire des opérations bas carbone et résilientes. De même, l'accès aux capitaux pourrait être facilité pour des opérations bas carbone. De fait, le climat et la création de valeur de l'entreprise sont déjà étroitement liés.

Enfin, le Groupe est en veille permanente sur le sujet des financements verts. Il prend déjà les enjeux du climat en compte dans ses politiques d'acquisition ou de désinvestissement : Altareit se positionne sur de nouvelles activités en lien avec la transition énergétique, comme le développement d'énergies renouvelables, ou la rénovation énergétique. Le groupe Altarea a également signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank le premier *EU Taxonomy linked loan* du secteur immobilier français.

Résilience de la stratégie vis-à-vis des scénarios climatiques

Altareit a conscience des défis majeurs liés à la transition climatique et des transformations que cela va impliquer. Toutefois, le Groupe a les atouts nécessaires pour affronter les évolutions à venir : acquisitions de compétences en continu sur le sujet du bas carbone, sensibilisation des équipes, agilité, anticipation financière. La stratégie du Groupe semble donc compatible avec les différents scénarios climatiques, même si cela implique des transformations des métiers à moyen terme. Le marché d'Altareit est immense et n'est pas menacé par les enjeux climatiques (besoin de se loger, de travailler...). En revanche, le Groupe met tout en œuvre pour que son accès à ce marché soit garanti par son agilité et sa capacité à anticiper les chocs climatiques de demain, ce qui fait la résilience de sa stratégie.

3. Gestion des risques

Processus d'identification et de gestion des risques liés au climat et intégration aux processus risques du Groupe

Les risques climatiques sont intégrés à la cartographie des risques Groupe, revue tous les 3 ans. Cette cartographie couvre l'ensemble des métiers du Groupe ainsi que les fonctions corporate. À ce titre, les risques climatiques font l'objet d'une qualification détaillée, et d'une évaluation par occurrence et par impact (impact financier, juridique, d'image...). Les managers du Groupe sont sollicités sur l'évaluation de ces risques, et la restitution est présentée en comité exécutif et à la gérance. Les décisions de gestion de ces risques sont ainsi prises par le comité exécutif, qui détermine les politiques et actions à mettre en œuvre. Le détail de cette cartographie n'est pas public.

Cette cartographie se concentre sur les risques actuels (réglementaires, physiques, de marché...). Par ailleurs, l'équipe RSE mène une veille sur les risques émergents (limites d'émissions, risques connexes autour de l'accès aux matériaux ou liés à la biodiversité...). Ces sujets sont intégrés à la DPEF du groupe Altarea, mais pas à la cartographie des risques Groupe tant qu'ils sont émergents.

Un travail complémentaire en prévision de la CSRD a été débuté en 2023.

4. Indicateurs et objectifs

Les indicateurs suivis sont détaillés dans le présent chapitre. Ils intègrent un bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3 pour tous les métiers, et des indicateurs spécifiques liés à la performance énergie ou climat des opérations... Les méthodologies suivies sont présentées dans le chapitre 4.5.

4.2.2 Préserver la biodiversité et les sols

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, la protection de la biodiversité y compris en ville sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte d'extinction des espèces et de dégradation des milieux naturels, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

La présence de la nature en ville est également un facteur important de bien-être pour les habitants. Les services rendus par la nature, comme la limitation de l'effet îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients.

Altareit structure sa démarche autour des notions des services rendus par la nature et de co-bénéfices : accueil pérenne de biodiversité, sentiment de bien-être, pouvoir rafraîchissant...

L'action du Groupe s'organise autour des principes suivants :

- préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et l'imperméabilisation grâce à la sobriété foncière, la densification et la pleine terre ;
- protéger la biodiversité existante et développer des espaces végétalisés qualitatifs et connectés entre eux grâce à la généralisation du recours à des écologues ;
- favoriser la nature en ville pour prévenir les effets du changement climatique, en particulier les effets d'îlots de chaleur en ville, et apporter bien-être et confort aux clients et usagers ;
- avoir une bonne gestion de la ressource eau, en permettant l'infiltration et en favorisant les espaces perméables.

Par ailleurs, les activités du Groupe ne donnent pas lieu de manière directe à des rejets toxiques ou pollutions dans l'environnement ou l'eau. Sur les chantiers, le Groupe fait signer à ses prestataires une charte chantier faibles nuisances afin de garantir qu'ils maîtrisent leurs rejets, et plus généralement les risques de pollutions.

Enfin, le groupe Altarea participe aux initiatives et réflexions sectorielles. Le Groupe a signé en 2018 la charte BiodiverCity® auprès du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain. Depuis 2021, le groupe Altarea et plusieurs acteurs de la ville et des territoires ont lancé le programme de recherche appliquée et d'actions collectives Biodiversity Impulsion Group (BIG), dans le but de développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour définir et améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers.

ZOOM SUR LE QUARTIER DES HIRONDELLES À ANNECY

Avec 675 nouveaux logements, dont 226 relevant du parc social, la création du Quartier des Hironnelles est une opération de transformation urbaine majeure pour Annecy. En s'engageant à développer des espaces verts et partagés, à préserver la biodiversité, à gérer de manière responsable les ressources naturelles, Cogedim concilie vision durable de l'architecture et bien-être quotidien des résidents. La présence de noues pour récolter les eaux pluviales, le soin apporté aux aménagements paysagers ou encore la création de voies de circulation douce ou exclusivement piétonne en sont les illustrations concrètes. Les bâtiments ont été pensés pour pouvoir dialoguer harmonieusement avec la nature, parfois mise en scène sur leurs toits et leurs étages.

Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation

L'activité d'Altareit est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. Le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, comme en témoigne le nombre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement.

La filiale Histoire & Patrimoine est spécialisée depuis plus de 15 ans dans la réhabilitation d'immeubles anciens, dans toute la France. Par ailleurs, en 2023, 62 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens du Groupe sont des réhabilitations.

La requalification urbaine permet une sobriété foncière et représente une opportunité de réintroduire la nature en ville. Le Groupe y veille en étant particulièrement attentif à la qualité des espaces verts créés, notamment de la pleine terre, et à limiter l'imperméabilisation.

L'activité Altarea Logistique peut être à l'origine d'une artificialisation importante des sols. Malgré la consommation de terres, Altarea Logistique compense systématiquement en allant au-delà des réglementations en recréant sur les terres autour de ses projets des habitats et gîtes afin de préserver les espèces, restaure les zones humides et soutient l'agriculture locale. Par exemple, sur le site de Bollène, le projet s'étend sur plus de 26 hectares. Après concertation avec la préfecture, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région PACA et la Direction départementale des territoires, une compensation de 20 hectares a été réalisée.

À partir de 2024, Cogedim mesurera de façon systématique le coefficient de biotope par surface (CBS) sur ses projets. Ce coefficient définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Cela permettra au Groupe de mesurer et maîtriser son artificialisation.

Protéger la biodiversité et les écosystèmes

Le Groupe porte une attention particulière au maintien ou à la valorisation de la faune et de la flore.

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe va systématiquement plus loin, en approfondissant les études et actions menées. Le recours à un écologue indépendant est systématique dans les projets de quartier et a également été généralisé pour les projets faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Sur chacun de ces projets, l'écologue réalise un diagnostic écologique permettant d'identifier les zones préexistantes à fort enjeu écologique du site ou celles à reconstituer. Ce travail permet d'organiser le projet autour de ces zones, tout en veillant à conserver ou créer un lien avec les espaces écologiques environnants le site. La création de corridors écologiques est une réponse à la création et au soutien d'une biodiversité urbaine qualitative et pérenne. Les préconisations de l'écologue sont ensuite insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique.

Ces exigences s'appliquent également aux nouvelles activités du Groupe, comme la Logistique, qui a recours à des écologues. Sur le projet Bollène, des inventaires faune et flore ont permis d'identifier des espèces d'oiseaux protégées sur la zone de travaux. Un travail a été effectué en lien avec les écologues pour recréer des habitats à ces espèces. Pour limiter les nuisances du chantier sur ces espèces, différents travaux ont été effectués en lien avec des écologues pour recréer leurs habitats naturels ou encore réduire les expositions lumineuses.

Favoriser la nature en ville

La végétation permet de limiter les îlots de chaleur urbains grâce à son pouvoir rafraîchissant. Altareit est convaincu que la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour ses habitants et usagers.

La pandémie de Covid-19, avec ses confinements successifs, a renforcé l'importance du contact avec la nature dans la ville. Le Groupe porte une attention particulière au lien avec l'extérieur depuis plusieurs années dans le cadre de sa démarche qualité. 98 % des logements Cogedim lancés en 2023 disposent d'un accès à un espace extérieur privatif (cf. 4.3.2).

Enfin, installer des espaces de détente et favoriser la présence de faune locale permet de renforcer les dimensions conviviales et pédagogiques d'un quartier. À Montpellier, par exemple, le programme Orion Sky propose un toit terrasse arboré partagé.

Favoriser l'infiltration d'eau

Afin de permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, Cogedim s'est engagé à créer des places de parking perméables.

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ À TOULOUSE

Une place importante est dédiée à la nature sur le projet de l'ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT).

Le travail collaboratif mené avec l'écologue permettra de réduire l'imperméabilisation du site de 17 % et de dédier la moitié de la surface du quartier à de la pleine terre. Des habitats et passages pour petits animaux seront installés pour protéger la faune locale. Cette dernière sera également préservée lors des travaux grâce à un calendrier de chantier adapté et l'installation de gîtes de substitution.

Enfin, le plan de végétalisation du quartier permettra de lutter contre les îlots de chaleur afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et usagers.

4.2.3 Encourager l'économie circulaire et la préservation des ressources

Le secteur de la construction (bâtiment et travaux publics) est à l'origine de 70 % de la production de déchets en France⁽¹⁾. Partant de ce constat, le Groupe a engagé une réflexion de long terme sur une meilleure gestion et utilisation des ressources naturelles, la réutilisation ou la limitation des déchets, ainsi que sur l'intégration de pratiques d'éco-conception dans ses projets (recours à des filières alternatives, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage...).

Par ailleurs, le secteur de la construction joue un rôle majeur dans la consommation des ressources naturelles (sable, métaux et minéraux, bois, eau...).

Il convient donc de repenser la conception des opérations et l'utilisation des ressources. L'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), est une approche vertueuse pour valoriser les ressources et réduire l'impact environnemental de l'immobilier et ce, tout au long du cycle de vie d'un bâtiment :

- conception : il s'agit de l'étape la plus importante car l'objectif est de trouver une solution équilibrée entre l'impact environnemental

des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et la capacité du bâtiment à éviter toute obsolescence prématurée (performance énergétique, architecture évolutive et réversible, facilité de déconstruction, etc.) ;

- construction : il s'agit de réduire la production de déchets de chantier, de les trier, de les valoriser et de privilégier les matériaux recyclés ou locaux ;
- exploitation : il est question de réduire les consommations (énergie, eau...) et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels, mais aussi d'augmenter la durée de vie du bâtiment en intensifiant et diversifiant son usage pour pérenniser sa valeur économique ;
- fin de vie : l'enjeu est d'augmenter la durée de vie du bâtiment en changeant son usage. Lorsqu'une évolution n'est pas possible, un diagnostic permet d'évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition.

(1) « Déchets, chiffres clés » publié en avril 2022 – Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME). Production de déchets en France de 342 millions de tonnes en 2018.

Logement et Immobilier d'entreprise

Réhabilitation

En Logement, Histoire & Patrimoine est spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis près de 20 ans. Les façades et la structure porteuse des bâtiments sont systématiquement conservées, sauf désordre structurel avéré. En 2023, cette activité représente près de 230 000 m² en cours de réhabilitation ou réhabilités dans l'année. Les autres marques de Logement du Groupe ont, elles, recours ponctuellement à la réhabilitation, lorsque l'opération s'y prête.

En Immobilier d'entreprise, les réhabilitations sont plus fréquentes en Île-de-France, où elles représentaient 62 % des projets en 2023 (en surface), un chiffre supérieur à 30 % depuis 2015.

Réemploi

LE BOOSTER DU RÉEMPLOI

Lancée en 2019, cette initiative sectorielle rassemble des donneurs d'ordre (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises...) dans le but d'organiser, structurer et massifier l'offre et la demande des matériaux de réemploi dans l'immobilier.

Le groupe Altarea a rejoint cette initiative en 2020. Le partenariat avec le Booster a permis au Groupe de travailler sur le réemploi sur des opérations variées, du Logement aux gares, en passant par l'Immobilier d'entreprise.

En parallèle de ce travail sur des opérations précises, Cogedim et la direction RSE ont travaillé en 2023 sur un guide à usage interne visant à favoriser l'utilisation de matériaux de réemploi dans les parties communes de ses opérations.

En complément des actions en lien avec le Booster du Réemploi, Altareit réemploie régulièrement sur ses opérations certains matériaux (terres excavées, béton concassé...) pour les remblais.

Utilisation de matériaux renouvelables

Le Groupe a recours à des matériaux durables sur certaines de ses opérations. Chez Woodeum, toutes les opérations sont en bois massif CLT (*Cross Laminated Timber*), issu de forêts durablement gérées. Dans les autres marques du Groupe, des opérations ont ponctuellement recours à des matériaux biosourcés.

Réduction, tri et valorisation des déchets de chantier

Altareit a entamé une démarche de progrès sur la gestion des déchets de chantier depuis plusieurs années. Cette démarche se traduit notamment par l'élaboration de chartes chantiers à faibles nuisances, qui doivent être signées par les entreprises intervenant sur les chantiers du Groupe et qui visent à réduire les volumes de déchets, améliorer leur tri et leur valorisation.

En complément de cette démarche d'amélioration des pratiques, le Groupe améliore progressivement la qualité du *reporting* lié aux déchets, en lien avec l'objectif de 70 % minimum de valorisation matière de la Taxonomie. Ainsi, en 2023, Cogedim a, par exemple, conclu un partenariat avec Waste Marketplace pour encourager la transparence du suivi des déchets de ses chantiers.

En 2023, tous les nouveaux projets en développement sont couverts par une charte chantier propre.

90 % des déchets des chantiers Immobilier d'entreprise sont valorisés, dont 82 % matière⁽¹⁾

(1) Taux de couverture de l'indicateur : 31 %.

(2) Observatoire de l'Immobilier Durable – Baromètre de la performance énergétique et environnementale – Décembre 2023.

Économies d'énergie

Le Groupe développe des opérations performantes énergétiquement, recourant parfois aux énergies renouvelables (cf. 4.2.1). Ceci participe à la réduction des consommations d'énergie et, *in fine*, à la préservation des ressources.

Gestion responsable de l'eau

Le Groupe reconnaît l'importance cruciale de la gestion durable de la ressource hydrique dans le contexte de la protection de la nature et de la biodiversité. Conscient des défis croissants liés au stress hydrique dans certaines régions, le Groupe s'engage à prendre des mesures pour minimiser son impact sur les écosystèmes aquatiques.

Dans cette optique, Altareit met en œuvre une série d'actions visant à réduire sa consommation d'eau et à promouvoir une utilisation responsable de cette ressource précieuse. À ce titre, depuis le 1^{er} janvier 2023, tous les logements disposent d'équipements hydro-économes.

De plus, le Groupe sensibilise ses parties prenantes internes et externes quant à l'importance de la conservation de l'eau.

Qualité, modularité et réversibilité des opérations

Le Groupe développe des opérations de qualité (cf. 4.3.2 et 4.3.3) et modulables. De même, certaines opérations, d'Immobilier d'entreprise notamment, sont réversibles (il est possible de transformer le bâtiment pour en modifier l'usage, sans passer par l'étape démolition-reconstruction). Ceci réduit le risque d'obsolescence des projets et participe *in fine* à l'économie des ressources nécessaires à leur construction.

Corporate

Les déchets générés par le siège social

Les contrats d'exploitation du siège social du groupe Altarea, le 87 Richelieu, incluent des clauses RSE ambitieuses sur la gestion du bâtiment et le suivi des consommations et des déchets, avec notamment une politique zéro plastique.

Les chiffres ci-dessous présentent les données des déchets relatives au siège.

Quantité, tri et valorisation des déchets du siège

	2022	2023
Quantité totale de déchets produits (t)	58,57	60,47
Quantité totale de déchets produits (kg/m ²)	2,21	2,28
Quantité totale de déchets produits (kg/ETP)	52,86	49,81
Quantité totale de déchets triés et valorisés matière (t)	30,97	30,32
Part des déchets triés et valorisés matière	53 %	50 %
Quantité totale de déchets incinérés avec valorisation énergétique (t)	27,60	30,16
Part des déchets incinérés avec valorisation énergétique	47 %	50 %

Les ratios de quantité de déchets produits sont dans la moyenne des bureaux⁽²⁾.

La consommation d'eau du siège social

Le siège social du groupe Altarea dispose d'équipements hydro-économiques ; les chiffres ci-dessous présentent les données de consommation d'eau du siège.

Consommation d'eau du siège

	2022	2023
Consommation d'eau (m ³)	14 999	9 137
Consommation d'eau (m ³ /m ²)	0,57	0,34
Consommation d'eau (m ³ /ETP)	14,00	7,53

Les ratios de consommation d'eau de 2023 sont dans la moyenne des consommations des bureaux⁽¹⁾ (la surconsommation d'eau de 2022 était due à une fuite).

4.2.4 Développer des projets urbains désirables à impacts positifs

En tant que développeur urbain, Altareit façonne l'environnement de vie de millions d'usagers et a une responsabilité forte dans le devenir de ses territoires d'implantation. Cela s'inscrit dans le contexte suivant de défis et opportunités :

- d'une part, les enjeux liés à l'environnement (changement climatique, biodiversité, ressources naturelles...), sont une préoccupation majeure de la société ;
- d'autre part, les phénomènes de métropolisation et de mutation des cellules familiales participent à exercer une pression foncière sur certains territoires : les villes doivent devenir plus denses et accessibles à tous pour répondre aux besoins de chacun ; et
- enfin, la mixité (sociale, intergénérationnelle...) et la solidarité sont des composantes essentielles à la cohésion des territoires.

Apporter des solutions à ces tendances de fond est un enjeu essentiel pour Altareit afin de répondre aux attentes des collectivités et contribuer positivement aux transformations des territoires.

Malgré les profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier en 2023, le Groupe s'adapte grâce à son modèle intégré, son agilité opérationnelle et son bilan financier robuste. Dans ce contexte, la pertinence des réponses aux défis territoriaux est la condition de la réussite du Groupe.

Avec pour mission de mettre l'intérêt général de la ville au cœur de ses projets, les opérations du Groupe répondent à deux enjeux clés :

- le développement de projets urbains désirables : Altareit croit en une ville dense et diversifiée, proposant un mix entre des logements, des activités tertiaires (commerces, bureaux, services...), des services publics et des espaces de loisirs. C'est le concept de « ville du quart d'heure » et donne une dimension plus humaine aux villes ; et
- le soutien et l'impact positif sur les territoires : les activités d'Altareit ont un impact significatif sur l'emploi et le Groupe soutient l'économie locale ainsi que les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Des projets urbains désirables

La densité et la mixité de la ville

Le Groupe a développé une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Fort de son modèle intégré et de sa vision globale des enjeux urbains, Altareit est en mesure de répondre à tous les besoins de la ville.

LE QUARTIER TOULOUSE GUILLAUMET

Le projet de renouvellement urbain du Quartier Guillaumet, dont le Groupe est co-aménageur avec Crédit Agricole Immobilier, est situé sur une ancienne friche militaire industrielle, occupée par le passé par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse. Lancé en 2018, le projet a fait l'objet d'une ambitieuse démarche de concertation. Plus de 1 000 participations, riverains ou associations ont contribué à la conception du quartier. Cinq orientations ont alors été retenues :

- reconnexion du site avec les quartiers alentours ;
- préservation des espaces verts ;
- conservation de la vocation sportive du site ;
- création d'une centralité de quartier ;
- préservation de la mémoire du site.

Les chiffres clés de ce projet sont les suivants :

- 1 200 logements ;
- 8 500 m² de bureaux ;
- 5 800 m² de commerce et services ;
- 5,9 hectares d'espaces verts (dont un jardin public d'1 hectare) ;
- 9 000 m² d'équipements ouverts au public (dont une crèche, des équipements sportifs, des lieux d'éco-responsabilité et événementiels).

Le Groupe introduit de la mixité dès que possible dans ses développements. Par exemple :

- en développant des commerces en pied d'immeuble grâce à l'équipe AltaProximité. Ces commerces permettent d'animer les territoires et de dynamiser les opérations de logements. Leur commercialisation (notamment auprès de nombreux acteurs locaux), réalisée par AltaProximité, garantit la mise en place d'un mix de commerces complémentaires pertinent pour la vie de quartier et durable grâce à un modèle économique pensé en amont ;
- en favorisant l'accès au logement pour tous, grâce notamment en 2023 à une réflexion sur nos formats de logements, pour les rendre plus attractifs et plus proches des attentes des clients notamment en termes de taille (logements plus compacts). Le Groupe travaille également avec des bailleurs sociaux : le recours à une TVA réduite et la vente de logements à destination des bailleurs sociaux représentent ainsi 52 % des réservations sur l'ensemble de l'année 2023.

(1) Observatoire de l'Immobilier Durable - Baromètre de la performance énergétique et environnementale - Décembre 2023.

4 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Agir en partenaire d'intérêt général des villes

En complément de cette mixité des usages, le Groupe œuvre pour la mixité sociale et intergénérationnelle : en proposant des logements pour tous les budgets, des résidences pour les étudiants, des résidences seniors via sa marque Nohée (ex Cogedim Club) ou encore en participant à l'essor de l'habitat intergénérationnel, en partenariat avec Habitat et Humanisme.

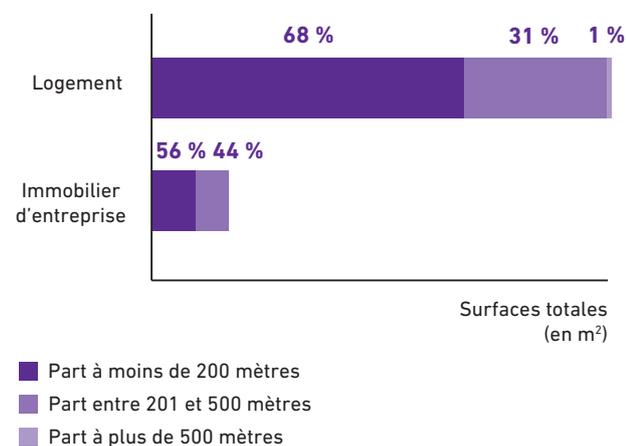
La proximité aux transports

L'emplacement et la proximité aux réseaux de transports des opérations sont des enjeux cruciaux.

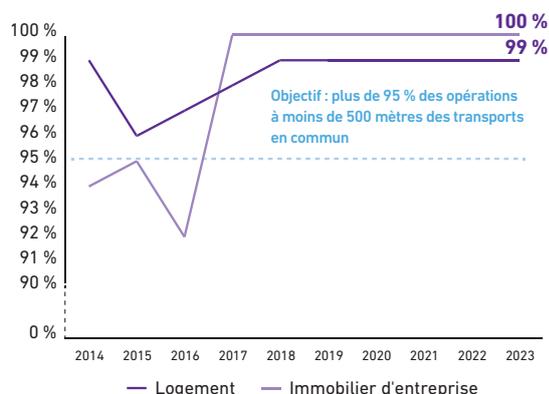
Sur ses nouveaux projets, dans l'ensemble de ses métiers, le Groupe s'engage pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilité durables, pratiques et économiques (autopartage, parkings partagés...).

Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN



PART DES PROJETS À MOINS DE 500 MÈTRES D'UN TRANSPORT EN COMMUN

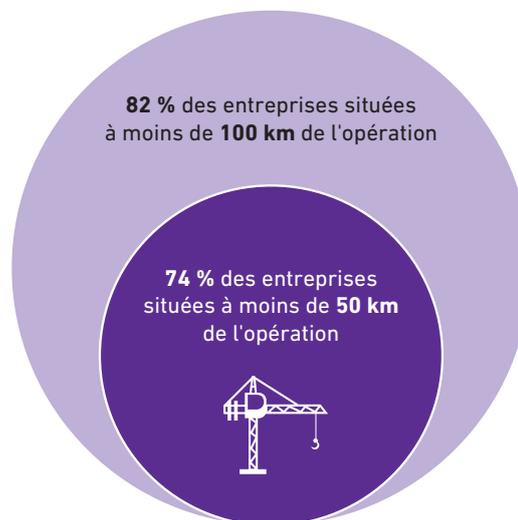


Des projets urbains à impact positif

La contribution à l'économie locale

Le Groupe contribue à l'économie locale, notamment dans ses activités de Promotion.

PART D'ACHAT LOCAL DANS LES CHANTIERS LOGEMENT



Les partenariats avec des acteurs à impact positif et la contribution à l'économie sociale et solidaire

Altareit souhaite développer des partenariats avec des acteurs à impact positif. Parmi eux, le Groupe porte une attention particulière aux structures de l'économie sociale et solidaire (ESS), par exemple dans le cadre de programmations commerciales : dynamisation des pieds d'immeubles et création de nouveaux quartiers.

En fin d'année 2023, dans le cadre du projet Bobigny Cœur de Ville, le Groupe a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour installer des acteurs de l'ESS dans trois cellules commerciales du quartier. Cette démarche est ouverte à toute activité proposant une offre complémentaire à l'existant et à la dynamique commerciale du cœur de ville.

Enfin, toujours en 2023, afin de poursuivre le travail de sensibilisation des collaborateurs du Groupe à l'ESS, le Groupe a organisé une *learning expedition*, chez Recyclo'Bat (en région toulousaine), sur la thématique du réemploi. Cette *learning expedition* visait à présenter des solutions pour favoriser l'économie circulaire dans les projets immobiliers.

4.2.5 Mécénat et partenariats

La politique de mécénat Groupe

La politique de mécénat du groupe Altarea s'applique à Altareit. En 2023, Altareit a poursuivi la diffusion et l'application de sa politique de mécénat et *sponsoring*, en accord avec sa volonté d'avoir un impact positif sur les territoires autour des trois grandes thématiques qui renforcent notamment les liens du Groupe localement :

- la contribution au développement économique des territoires, par le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire), pour accroître l'impact positif de ses activités sur l'économie locale, notamment en matière d'emploi (cf. 4.2.4) ;
- les actions sociales : utiliser les compétences du Groupe au service des plus démunis pour favoriser, l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, en promouvant l'accès à l'art pour un public élargi, et l'ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

La stratégie mécénat et sponsoring du Groupe est encadrée par une procédure interne. Celle-ci a été établie dans le cadre d'évaluation des tiers, et a été mise en place en collaboration avec la direction du contrôle interne. Les collaborateurs du Groupe ont reçu un guide des bonnes pratiques mécénat et *sponsoring* indiquant la stratégie mécénat du Groupe ainsi que la procédure.

Contribution au développement économique des territoires

Le Groupe a poursuivi son mécénat auprès de la Fondation Palladio, dont il est membre fondateur. La Fondation Palladio réfléchit autour de l'enjeu de la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie.

Initiée également par la Fondation Palladio, l'Université pour la Ville de Demain (UVD) a mis en place des initiatives collectives pour accélérer les actions des professionnels de l'immobilier en matière de transition climatique. Le groupe Altarea participe à cinq groupes de travail. Par ailleurs, comme chaque année, un auditeur du Groupe participe au parcours de formation de l'Institut Palladio.

Actions sociales – Partenariat historique poursuivi avec Habitat et Humanisme

En 2023, le groupe Altarea a poursuivi son engagement auprès d'Habitat et Humanisme autour de quatre axes :

- le soutien financier à des projets immobiliers, qui pourront concerner de l'habitat collectif (notamment intergénérationnel et inclusif), des projets pour personnes âgées (soin/logement), ou des projets avec une dimension développement durable exemplaire ;
- le financement de trois postes salariés chez Habitat et Humanisme ;
- la participation du groupe Altarea à la démarche globale de transition écologique portée par Habitat et Humanisme ;
- l'exploration et l'expérimentation de nouvelles solutions de soins et logements à destination des personnes âgées.

À travers cette action, le Groupe affirme son engagement pour une ville plus inclusive et sa contribution dans l'habitat des plus fragiles.

Ce partenariat permet également de renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe.

Le groupe Altarea est le grand partenaire d'Habitat et Humanisme pour œuvrer de concert, dans la durée, à trouver des réponses au logement des personnes défavorisées. Ce partenariat permet également au Groupe de répondre à des besoins urgents et en lien avec l'actualité. Ainsi, en 2020, le groupe Altarea avait financé des logements temporaires à des familles pendant le confinement. En 2022, dans le contexte de la guerre en Ukraine, le Groupe s'est mobilisé et a mis à disposition de familles ukrainiennes des logements dans des résidences Nohée (ex-Cogedim Club).

L'implication des collaborateurs du Groupe dans ce partenariat permet de le faire vivre de façon concrète. Cette année, à l'occasion de l'événement de l'Heure Solidaire, deux événements ont été organisés. À Lyon, six collaborateurs du Groupe ont donné de leur temps pour apporter leur aide au sein de l'Escalier Solidaire d'Habitat et Humanisme Lyon 3, échanger, tisser des liens avec des personnes isolées et venir en aide aux bénévoles. À Paris, le Groupe a associé son partenaire l'Opéra Comique à cet événement et proposé une visite guidée du monument à une vingtaine de résidents d'Habitat et Humanisme Île-de-France. Cette visite a été l'occasion pour ces personnes de découvrir l'univers de l'Opéra et sa culture. Cet événement s'inscrit pleinement dans la volonté du Groupe de donner accès à la culture à tous.

Soutien à la culture et accès à la culture pour tous

Le groupe Altarea s'attache à promouvoir toutes formes d'expressions artistiques.

En 2023, le Groupe a renouvelé son engagement auprès de l'Opéra Comique. Cela a notamment permis aux collaborateurs du Groupe de profiter de visites guidées de l'Opéra Comique et de bénéficier de places pour des représentations et de tarifs préférentiels.

Le groupe Altarea est également partenaire du théâtre des Bouffes du Nord.

Tous engagés pour vos projets solidaires

La démarche « Tous engagés pour vos projets solidaires » a été lancée en 2022 et poursuivie en 2023 avec une deuxième édition. Cette action, directement liée à la démarche RSE du Groupe a pour objectif d'offrir un financement à des actions solidaires personnelles des collaborateurs, n'entrant pas dans le cadre d'un projet professionnel.

Les collaborateurs souhaitant proposer une initiative solidaire sont invités à candidater avec un dossier, celui-ci est ensuite soumis à un jury pour être évalué selon une grille d'évaluation. Le jury est composé de collaborateurs des différents métiers du Groupe et d'ambassadeurs RSE.

La première édition a récompensé les initiatives de trois collaborateurs et a attribué une mention « coup de cœur » à un quatrième projet. Les associations « Bénévoles du Monde », « Eau de Coco », « Petits frères des pauvres » et « Pensez Grand, Allez Loin » ont reçu une donation qui leur a permis de financer une partie de leur activité en lien avec les collaborateurs concernés. Le lancement de la deuxième édition a été également l'occasion de revenir sur ces projets gagnants et leurs avancées.

La démarche « Tous engagés pour vos projets solidaires » va être renouvelée en 2024.

4.3 Placer le client au cœur des actions

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	1^{er} place du classement de la relation client HCG/ Les Échos	=	Dans le top 3 du classement depuis 3 ans, le Groupe est reconnu comme référence de la relation client : rapidité et qualité des réponses apportées aux clients Il décroche en 2024 la première place du classement pour la deuxième année consécutive
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat ^(a)	100 % des nouveaux projets certifiés	=	Les objectifs sont atteints La stratégie de certification ambitieuse est complétée par les certifications plus récentes ou innovantes afin de garantir la valeur verte d'un bâtiment
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets HQE™ « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » a minima	100 % des nouveaux projets certifiés	=	

(a) Hors Woodeum, Severini, co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

4.3.1 Le dialogue au service de la relation client et utilisateur

Évolution de la structure des ménages, nouvelles formes de travail et de mobilité, développement de l'économie collaborative... les mutations sociétales et technologiques transforment les modes de vie et les usages des clients. Ils sont à la recherche de solutions sur-mesure et souhaitent une relation privilégiée avec leur interlocuteur, tout au long de leur parcours d'achat.

La remontée des taux d'intérêt ainsi que l'évolution du contexte économique ayant marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans en 2022, l'année 2023 a marqué un point bas pour le Logement, avec une chute des volumes commercialisés et des valeurs particulièrement fortes. Le Logement a donc connu une période de transition qui devrait perdurer en 2024, voire au-delà en fonction du contexte macro-économique et politique.

De profonds bouleversements déstabilisent le secteur de l'immobilier. Le Logement et l'Immobilier d'entreprise sont confrontés à une crise profonde, et requièrent d'Altareit une adaptation de ses produits pour répondre aux nouvelles attentes des clients.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et d'un bilan financier robuste, le Groupe a la capacité à s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier, et à offrir des offres toujours adaptées au marché. Ainsi, le Groupe s'est attaché à développer une offre de logement « nouvelle génération », abordable, décarbonée et rentable, tout en poursuivant son extension territoriale et en renforçant sa stratégie multimarque et multiproduit afin de répondre aux nouvelles attentes des clients. Cette adaptation de l'offre se fait également sur le marché du bureau.

Altareit s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre aux besoins et attentes de ses clients. Pour cela, le Groupe renforce sa relation avec ses clients. Dans chacune des activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique... La satisfaction des clients est l'objectif prioritaire d'Altareit, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

TOUS ENGAGÉS POUR LA SATISFACTION CLIENT

La satisfaction client guide l'action d'Altareit. Le Groupe a créé et déployé un large dispositif de formation à destination de 100 % des collaborateurs. L'objectif est de sensibiliser et d'insister régulièrement sur le rôle de chacun dans la satisfaction du client.

L'engagement du Groupe se retrouve dans une écoute et une analyse permanente des perceptions et attentes des clients, qui permettent de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés.

Le Net Promoter Score, un des critères extra-financiers d'intéressement

Depuis 2015, le Groupe mesure son Net Promoter Score (NPS), indicateur international, qui permet d'évaluer la satisfaction des clients vis-à-vis d'une marque.

Depuis 2021, cet indicateur est intégré dans le calcul de l'accord d'intéressement du groupe Altarea. En effet, en plus des critères financiers, l'accord intègre des critères extra-financiers alignés avec la stratégie du Groupe, notamment l'évolution du NPS de Cogedim, Pitch Immo et Histoire & Patrimoine.

Logement

Le pôle client vise la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs. Des processus internes sont dédiés au dialogue et au suivi de la satisfaction à chaque étape.

Le dialogue avec les clients

Le parcours client est basé sur une relation humaine et personnalisée à chaque étape du projet avec plusieurs dispositifs :

- un interlocuteur privilégié pendant plus de 10 ans : le responsable relation client accompagne chaque client de la signature chez le notaire à la livraison. Après la remise des clés, un responsable SAV, également unique, prend le relais pendant près de 10 ans et assure une continuité dans l'accompagnement du client dans la gestion des garanties. Chaque client est ainsi accompagné pendant 13 ans environ ;
- un espace client en ligne personnalisé : la réservation du logement jusqu'à la fin des garanties, le client peut se connecter à son espace en ligne pour suivre les étapes passées et à venir de l'avancement de son chantier, consulter son échéancier détaillé et accéder à sa bibliothèque de documents. Une messagerie, des fiches pratiques ou des FAQ (par exemple : personnalisation, avancement du chantier, visites...) apportent les réponses aux questions clients ;
- le réseau national des Stores Cogedim : le Store Cogedim est un lieu dédié à l'accompagnement des clients dans la personnalisation de leur logement. Il permet aux clients et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix des matériaux et équipements, des packs de personnalisation et des expériences digitales immersives... Il facilite la projection des clients dans leur futur logement. Depuis celui de Paris en 2016, plusieurs Stores Cogedim ont ouvert en France, dont le dernier en 2023, à Rouen.

LE CLUB COGEDIM

Cogedim s'engage auprès de ses clients en offrant une attention particulière : le Club Cogedim. Accessible via leur espace client depuis juin 2023, le Club a de grandes ambitions : faciliter la vie des clients, leur permettre d'améliorer leur habitat ou de se faire plaisir quotidiennement. L'accompagnement client entre dans une nouvelle dimension, il va plus loin que le suivi de l'achat en VEFA.

Accessible dès la signature de l'acte notarié, il réunit des offres de professionnels, ainsi que des avantages et remises dans les plus grandes enseignes (Back Market®, Maisons du Monde®, Samsung®...)

Cogedim est associé à Sourline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours client grâce à la présence d'un interprète en langue des signes française *via* webcam, tchat ou en présentiel.

Enfin, un guide est remis aux futurs habitants peu avant leur entrée dans le logement. Il contient des informations essentielles concernant leur résidence, leur logement (emménagement, équipements, garanties) ainsi que des conseils « gestes verts » pour améliorer leur confort (qualité de l'air, bruit, confort d'été, végétalisation...) et réduire leur impact environnemental (consommations d'énergie et d'eau, tri des déchets...).

La sensibilisation de nos partenaires commercialisateurs

Pour s'adapter au contexte du marché résidentiel, Altareit s'engage à constituer une offre « nouvelle génération » décarbonée, abordable et rentable. Face à des clients de plus en plus intéressés par les enjeux environnementaux, Altarea adapte son discours et sa manière de vendre : la direction RSE et les marques Logement du Groupe contribuent à la sensibilisation et la formation RSE des partenaires commercialisateurs (conseillers en gestion de patrimoine, réseaux bancaires...).

La mesure et le suivi de la satisfaction client

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients sur chacune des étapes du parcours. Le but est de mieux comprendre leurs attentes et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets et permettent de mesurer plusieurs indicateurs tels que le NPS, le taux de recommandation ou encore le taux de performance.

Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander la marque. Cogedim s'est fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune de ses directions régionales. En 2023, une progression de 14 points est constatée par rapport à 2015.

En complément, le pôle client suit les avis de ses clients sur la plateforme Immodvisor. Cet outil indépendant recense et vérifie les avis déposés par les clients. Depuis 2017, près de 10 000 avis ont été vérifiés. Cogedim obtient 4,5 étoiles sur 5, un taux de satisfaction de 91 %, et un taux de recommandation de 97 %.

Enfin, des enquêtes mystères sont également réalisées sur l'ensemble du territoire, avec des tests à la fois sur les visites physiques dans les bureaux de vente, mais aussi sur les échanges par courrier, téléphone ou *via* les réseaux sociaux.

DES EFFORTS RÉCOMPENSÉS

En janvier 2024, le Groupe a décroché la première place du classement de la relation client Les Échos réalisé par le cabinet HCG pour la deuxième année consécutive. Ce classement multi-secteur met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant l'ensemble de leurs canaux : téléphone, courrier, e-mail, site internet et réseaux sociaux.

Résidences Nohée (ex Cogedim Club)

Le Groupe développe et gère des résidences seniors ; anciennement Cogedim Club, la marque est devenue Nohée en novembre 2023. Ces résidences sont conçues pour répondre aux besoins spécifiques des seniors. Pour s'adapter au mieux à leurs attentes, le Groupe a mis en place plusieurs dispositifs mêlant études marketing, questionnaires de satisfaction et analyses de terrain. Chaque résidence dispose d'une équipe dédiée à l'écoute des résidents au quotidien. Une fois par mois, une rencontre entre les locataires résidents est organisée dans chacune des résidences afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins. Les sujets suivants sont abordés : vie dans les appartements et parties communes, restauration, services et satisfaction globale. Les résidents en courts séjours sont également interrogés *via* des questionnaires de satisfaction.

Ces dispositifs *in situ* permettent de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements et d'identifier les souhaits d'évolution. Une réunion semestrielle est organisée avec la direction de Nohée et permet d'échanger sur les axes d'améliorations ou d'évolutions nécessaires en accord avec les occupants des résidences. Les informations recueillies servent également à faire évoluer le cahier des charges des futures résidences Nohée.

Avec cette nouvelle marque, Nohée a également fait le choix d'accompagner au mieux les futurs résidents. Désormais, au-delà d'une aide pour le déménagement vers la résidence, c'est une aide de « vide-maison » qui est proposée aux futurs résidents, afin de leur permettre un emménagement plus serein dans leur résidence Nohée.

Chaque année, une enquête de satisfaction est réalisée auprès de l'ensemble des locataires des résidences ouvertes. Ainsi, en 2023, 93 % des résidents sont satisfaits d'être dans une résidence Nohée.

En complément, Nohée réalise chaque année des études marketing pour mieux comprendre les attentes des seniors, anticiper les évolutions du marché et adapter l'offre en fonction. Les informations recueillies servent également à faire évoluer le cahier des charges immobilier des futures résidences Nohée.

Immobilier d'entreprise

Dans un contexte où les modes de travail et les attentes des collaborateurs vis-à-vis de leur environnement de travail évoluent rapidement, Altareit est à l'écoute de ses partenaires et utilisateurs. Le Groupe propose une offre sur-mesure en imaginant des bureaux qui favorisent la productivité des équipes, le confort et le bien-être des salariés.

En 2019, le Groupe a structuré son offre en créant l'entité Altarea Entreprise Studio avec l'objectif de répondre de manière cohérente et efficiente aux évolutions des usages et des nouveaux modes de travail. Afin de proposer aux utilisateurs des produits innovants et adaptés à leurs attentes, Altarea Entreprise Studio opère en amont des opérations dans la définition des besoins et des usages et imagine des immeubles capables d'évoluer dans le temps par leur architecture, leur conception technique mais également leurs services.

4.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations

Les enjeux de qualité de vie et de bien-être sont spécifiques à chaque activité :

- en Logement, le confort d'usage et la qualité des équipements participent à garantir le maintien dans la durée de la valeur patrimoniale du bien pour les investisseurs ;
- en Immobilier d'entreprise, le confort et le bien-être sont des axes forts d'attractivité pour les collaborateurs, investisseurs et utilisateurs.

Le Groupe se concentre sur deux composantes de la qualité de vie et du bien-être dans chaque activité et pour chaque projet :

- qualité de la localisation : le Groupe fait le choix de la proximité et de la densité. Ses projets sont situés à moins de 500 mètres d'un transport en commun pour favoriser l'accès et la mobilité des usagers ;
- qualité intrinsèque du bâtiment : qualité de l'air, acoustique, lumière, esthétique... mais aussi qualité d'usage du bâtiment et flexibilité, pour qu'il puisse s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain.

Logement

Le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables. Il s'appuie notamment sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™, ainsi que sur son équipe d'architectes d'intérieur. Le Groupe porte une attention particulière au confort et à la qualité de l'air.

NF Habitat et confort d'usage

Le référentiel NF Habitat permet de dépasser les exigences réglementaires standards sur les questions de santé et sécurité, et vise notamment à rendre les lieux agréables à vivre, pratiques et confortables, avec des exigences en matière de qualité acoustique, confort visuel, proximité des services et des transports en commun... (cf. 4.3.3).

Par ailleurs, les plans des appartements Cogedim sont vérifiés par l'équipe d'architectes d'intérieur pour garantir leur praticité : circulation aisée, aménagements pratiques grâce à la position adéquate des prises électriques, espaces suffisants pour accueillir les meubles...

Qualité de l'air intérieur

L'enjeu de la qualité de l'air est majeur en immobilier résidentiel. Altareit aborde la problématique de manière globale : en imposant des critères sanitaires dans le choix des matériaux et en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable, notamment en remettant des guides aux futurs occupants. Chez Cogedim, 100 % des produits et matériaux sont *a minima* étiquetés A, voire A+ pour tous les matériaux de finition intérieure (peinture, revêtements de sol...).

COGEDIM S'ENGAGE

Depuis 2021, Cogedim a pris de nouveaux engagements pour ses logements, portant notamment sur des enjeux de qualité de vie et de bien-être. Par exemple :

- les espaces extérieurs : 98 % des logements Cogedim lancés en 2023 disposent d'un accès à un espace extérieur privatif et près de 92 % de ces espaces ont une surface supérieure ou égale à 10 % du logement ;
- la mobilité : les locaux vélo des projets sont sécurisés et comptent des stations de gonflage et de réparation.

Résidences Nohée

Dans le cadre de ses résidences Nohée (ex Cogedim Club) destinées aux seniors, le Groupe a adapté l'offre à leurs besoins spécifiques en favorisant tout particulièrement la qualité du lien social, un des principaux critères de sélection pour les futurs résidents.

L'offre des résidences conjugue des logements adaptés, un programme d'animations variées et une localisation en centre-ville. Dans ses résidences, Nohée a à cœur de développer les liens intergénérationnels pour ses résidents. Cela se traduit de plusieurs façons : l'ouverture de certaines activités et services aux habitants des quartiers dans lesquelles sont implantées les résidences. Par ailleurs, Nohée a développé un partenariat avec Colibree Intergeneration, site internet dédié à la cohabitation intergénérationnelle entre jeunes de moins de 30 ans et personnes de plus de 60 ans, partout en France. Ainsi, chez Nohée, des étudiants peuvent bénéficier d'un loyer modéré dans les résidences en échange de services et temps passés avec les résidents. 12 résidences ont pris cette initiative en 2023.

Immobilier d'entreprise

Dans un monde du travail de plus en plus marqué par le télétravail et le nomadisme, le lieu de travail se doit d'être accueillant, confortable et propice à la convivialité. Altareit développe des espaces de travail de très haute qualité en plaçant le bien-être au cœur de ses projets.

La thématique du bien-être est intégrée depuis de nombreuses années au travers notamment des certifications BREEAM® ou HQE™.

Le Groupe peut également aller plus loin avec un label bien-être tel que WELL ou Osmoz. Ces standards positionnent l'utilisateur et la santé au cœur des projets immobiliers. Les thématiques couvertes vont de la qualité de l'environnement physique (air, lumière...) à la convivialité et aux interactions sociales.

4.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte

Les labels et certifications participent à la pérennité et la valeur patrimoniale des actifs dans le temps.

Altareit s'est engagé dans une stratégie de certification durable ambitieuse, innovante et spécifique à chacune de ses activités. Les labels ou certifications sont ainsi choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;

- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet ;
- la volonté forte de proposer, sur certaines opérations, les labels et certifications, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (WELL, BiodiverCity®, WiredScore...).

Logement

Certification NF Habitat et sa démarche HQE™

Dès 2016, le Groupe s'est engagé dans la certification NF Habitat et sa démarche HQE™ ; 100 % des logements neufs du Groupe sont certifiés NF Habitat⁽¹⁾. Cette certification est une référence sur les qualités essentielles des logements et des parties communes de l'immeuble. Elle se traduit par des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr et agréable à vivre, des dépenses maîtrisées mais aussi un respect de l'environnement. Elle encadre un certain nombre de critères de conception : taille des espaces vitrés, équipements économes en eau...

En matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin en visant sur plus de la moitié de sa production la certification NF Habitat HQE (qui va au-delà du NF Habitat en matière environnementale) ou d'autres labels environnementaux complémentaires.

46 % des projets Cogedim et Pitch Immo lancés en 2023 visent une certification NF Habitat HQE

Certains projets peuvent bénéficier de démarches de certification complémentaires. Le Groupe participe ainsi à la définition des nouveaux standards de référence en termes d'aménagement urbain durable.

Label Bâtiment Bas Carbone (BBCA)

Le label BBCA, lancé en 2016, est devenu une référence pour attester de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf ou rénové. Il permet de mesurer et de rendre compte des émissions de CO₂ évitées sur tout le cycle de vie du bâtiment, ainsi que des bonnes pratiques d'économie circulaire et de stockage carbone mises en œuvre. 100 % des projets Woodeum sont labellisés BBCA.

Label VISEHA et résidences Nohée (ex Cogedim Club)

Pour améliorer la lisibilité en matière de qualité des services proposés dans les résidences services seniors, les professionnels du secteur, dont Nohée, ont créé le label VISEHA, Vie Seniors & Habitat.

Le label porte sur 12 critères concernant les aspects immobiliers et les services proposés par les résidences, ainsi que sur des prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur, et à la présence d'un programme d'animations. Ces nombreux éléments d'appréciation visent à répondre à un enjeu de qualité, avec toujours comme préoccupation centrale la satisfaction des résidents.

Avec 24 résidences labellisées à fin 2023, Nohée s'inscrit dans une démarche de qualité et d'engagement. L'objectif est de continuer la labellisation des résidences qui peuvent l'être pendant l'année.

Immobilier d'entreprise

Tous les projets d'Immobilier d'entreprise bénéficient d'une démarche de certification.

100 % des nouveaux projets certifiés HQE™ « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » *a minima*

4.3.4 Achats responsables et relations fournisseurs

Altareit est un donneur d'ordre important, dont une large part des achats sont liés à la construction (gros œuvre, électricité, chauffage/ventilation/climatisation, plomberie, etc.).

L'impact sociétal de ces achats est fort, en raison de leur volume et de la variété des secteurs économiques concernés. De ce fait, Altareit mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers.

Une démarche Groupe

La démarche d'achats responsables du groupe Altarea a pour objectif de concentrer les efforts sur les enjeux RSE majeurs des différentes activités du Groupe.

Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales du Groupe, prévoit :

- des actions généralisées (déploiement d'une charte d'achats responsables Groupe) ;
- des dispositifs adaptés, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits...) ; et
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable et durable.

La charte d'achats responsables

Une charte d'achats responsables, accessible à tous sur le site internet du groupe Altarea, portant sur des exigences sociales, de santé/sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux s'applique progressivement à l'ensemble des achats du Groupe.

Par ailleurs, une note accompagne la charte, pour l'expliquer aux fournisseurs et sous-traitants. Elle permet de comprendre le contenu et les objectifs de la charte, et de savoir en parler aux différentes parties prenantes.

Des dispositifs adaptés, par type d'achats

La mise en œuvre de dispositifs adaptés (clauses contractuelles, actions déployées sur les chantiers, etc.) par type d'achats a débuté par une cartographie des achats du Groupe, qui a ensuite été complétée par une identification des risques majeurs (sécurité, risques sociaux, environnementaux...) associés à ces achats.

Depuis 2020, en lien étroit avec les directions concernées, la direction RSE affine son travail d'analyse des points de risque. Pour chaque risque et chaque métier, l'équipe RSE analyse les pratiques d'achat, recense les dispositifs de maîtrise des risques déjà existants et accompagne chaque marque dans une démarche d'amélioration continue.

(1) Hors Woodeum, Severini, XF Habitat, co-promotions, réhabilitations et résidences gérées.

La sécurité sur les chantiers

La sécurité de l'ensemble des intervenants sur les chantiers est une priorité d'Altareit. Les sujets de sécurité sont traités à différents niveaux : contractuellement, par des actions terrains, de la sensibilisation ou encore des audits internes et externes.

D'un point de vue contractuel, l'enjeu de la sécurité fait l'objet de nombreuses clauses dans les contrats. Elles portent notamment sur les obligations et responsabilités des différents intervenants pour garantir la sécurité de tous sur les chantiers.

Plus opérationnellement, sur les chantiers, le Groupe s'appuie sur la maîtrise d'œuvre d'exécution et le Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) qui est responsable de la gestion de la co-activité des entreprises sur le plan de la sécurité sur le chantier. Une attention particulière est portée par le Groupe afin que les moyens accordés au CSPS soient systématiquement en adéquation avec le haut niveau d'exigence requis. Chez Cogedim, les contrats de mission de maîtrise d'œuvre d'exécution et de CSPS ont été mis à jour afin d'intégrer les principales recommandations de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île-de-France (CRAMIF) et de la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT). Enfin, des préventeurs interviennent également sur les projets de grande ampleur.

Par ailleurs, le Groupe mène des actions de formation et de sensibilisation à l'égard de ses collaborateurs, de ses partenaires et des compagnons pour encourager les meilleures pratiques (campagnes de sensibilisation, journées de formation, rappel des bonnes pratiques de sécurité par des affichages dédiés, etc.).

En termes de *reporting*, les données sont maîtrisées dans le périmètre de responsabilité directe du Groupe et permettent de suivre les pratiques sur les chantiers, dans une logique d'amélioration continue. Chez Cogedim, un important *reporting* permet la remontée des données relatives aux accidents de chantier au niveau national. À partir de cette remontée, il a été décidé de publier un indicateur tenant compte du volume d'activité : le nombre d'accidents pour 1 000 logements en cours de construction, qui s'élève à 1,66 pour 2023. En Immobilier d'entreprise, en 2023, le taux de fréquence des accidents de chantier est de 14,5 (pour une moyenne sectorielle de 28,1) et le taux de gravité est de 0,2 (contre 2,4 pour le secteur)⁽¹⁾.

La lutte contre le travail illégal

La lutte contre le travail illégal est un autre enjeu majeur du secteur de la construction, identifié comme prioritaire pour le Groupe. Ainsi, Altareit a mis en place de nombreux *process* et actions à différents niveaux pour lutter contre ces pratiques.

Tout d'abord, à l'image des exigences liées à la sécurité, le sujet de lutte contre le travail illégal fait l'objet de nombreuses clauses strictes présentes dans les contrats. Ces clauses portent notamment sur les exigences contractuelles, sociales et fiscales relatives à l'emploi de personnel. Elles traitent également du recours à la sous-traitance ou encore des obligations d'affichage destiné à informer tous les intervenants sur site de la réglementation applicable et de leurs droits. Ces documents sont au besoin traduits pour être accessibles au plus grand nombre.

Par ailleurs, le Groupe fait appel au prestataire extérieur reconnu « Attestation Légale » pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Ces vérifications permettent d'identifier d'éventuels prestataires à risque et, ainsi, de recourir uniquement à des partenaires aux pratiques en accord avec les exigences d'Altareit.

Sur le terrain, des systèmes nominatifs de contrôle d'accès sur les chantiers participent à lutter contre le travail illégal. Enfin, des audits aléatoires, réalisés par un organisme indépendant, visent à s'assurer que le personnel intervenant sur le chantier est bien celui préalablement déclaré et autorisé.

(1) Taux de couverture de ces indicateurs : 50 %.

Les nuisances de chantier

Une charte chantier faibles nuisances, annexée aux marchés de travaux impose, dans un cadre contractuel, le respect d'engagements relatifs à l'ensemble des nuisances pouvant survenir sur un chantier :

- réduction des nuisances causées aux riverains (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.) ;
- réduction des risques de pollution des eaux du sol et de l'air lors du chantier ;
- tri et réduction des déchets de chantier mis en décharge ;
- protection de la nature et de la biodiversité ; et
- maîtrise des ressources en eau et énergie.

Par ailleurs, la charte chantier impose également des exigences relatives aux aspects sociaux et organisationnels du chantier (accès sécurisé au site, etc.).

Une relation partenariale durable avec les fournisseurs

En complément du dialogue permanent dans le cadre des opérations, différentes actions sont mises en place, pour nourrir une relation partenariale durable avec les fournisseurs et les encourager dans leur propre démarche RSE.

Évaluations Ecovadis

Le Groupe a lancé une démarche d'évaluation de certains de ses fournisseurs *via* la plateforme Ecovadis, pour mesurer leur niveau d'avancement en matière de RSE. Au travers de cette démarche, le Groupe souhaite accompagner ses fournisseurs dans leur progression sur les enjeux environnementaux et sociaux significatifs pour leur activité, afin de réduire les zones de risques liés à sa chaîne d'approvisionnement.

Depuis 2017, les évaluations portent sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim (produits sanitaires, équipements électriques, chauffages...). Elles sont obligatoires pour les nouveaux fournisseurs depuis 2019 et les réévaluations sont suivies en continu depuis 2020. Ces évaluations permettent d'identifier des axes de travail par type de produits (par exemple, la labellisation FSC ou PEFC des bois pour les parquets, etc.). En 2021, une nouvelle campagne d'évaluation a été lancée auprès des entreprises générales partenaires du Groupe.

Règlement fournisseur

Depuis 2020, le Groupe a lancé une solution de *reverse factoring* (ou affacturage inversé), en partenariat avec un établissement bancaire. Ce programme a pour vocation de soutenir les fournisseurs dans leurs problématiques de financement et de trésorerie.

Par ailleurs, les processus de gestion des fournisseurs sont entièrement digitalisés. Ceci participe à limiter les risques de fraude et à fluidifier les *process* de paiement.

Dépendance économique

Altareit réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur, ce qui limite le potentiel de dépendance économique. Par ailleurs, le Groupe a mis en place une démarche de contrôle de la dépendance économique sur d'autres typologies d'achats.

4.3.5 Éthique professionnelle

Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du Groupe se doit de respecter les principes établis par la charte éthique et la charte informatique, annexes des règlements intérieurs. Tout manquement à ces dispositions peut ainsi constituer une faute passible de sanctions disciplinaires. Ces chartes, disponibles sur l'intranet du Groupe et jointes systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvrent tous les aspects de la relation entre Altareit et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne, notamment :

- respect de la confidentialité et du devoir de discrétion ;
- 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 politique de responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- respect du principe d'intégrité et tolérance zéro vis-à-vis de toutes pratiques non éthiques.

Les règles, valeurs et principes dictés par le Groupe sont systématiquement rappelés aux nouveaux collaborateurs lors des journées d'intégration. Les questions traitées portent sur l'éthique des affaires et les aspects de sûreté et sécurité.

Par ailleurs, tout collaborateur qui rencontrerait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, est invité à en référer à sa hiérarchie ou au déontologue. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Prévention et lutte contre la corruption

La direction générale du groupe Altarea a réaffirmé son engagement dans la démarche de conformité du Groupe et dans la mise en place d'une politique de tolérance zéro vis-à-vis des mauvaises pratiques et de rejet total de la corruption et du trafic d'influence sous toutes ses formes.

Cette démarche se traduit notamment par l'existence et la mise en place :

- d'une politique de lutte contre la corruption retranscrite dans la charte éthique du Groupe qui définit les valeurs et les règles de conduite à respecter ;
- d'une cartographie des risques de corruption mise à jour régulièrement ;
- de formations dédiées, que ce soit en présentiel, à distance ou sous forme de *e-learning* suivie par plus de 88 % des effectifs ;
- de processus d'évaluation de l'intégrité des tiers ;
- des contrôles comptables anticorruption ;
- de clauses anti-corruption intégrées dans l'ensemble des contrats ;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle ;
- d'une déclaration annuelle des activités de représentants d'intérêts.

Lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme

Des procédures liées à la connaissance client (KYC) sont en place au sein du Groupe, et monitorées par la direction de la conformité.

Tout versement ou paiement dont l'origine des fonds ne serait pas justifiée fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une information au déclarant TRACFIN qui se charge de la déclaration de soupçon le cas échéant auprès de TRACFIN.

Un *e-learning* dédié à la lutte contre le blanchiment est également à réaliser par les collaborateurs des fonctions concernées au sein du Groupe avec un taux de réussite de 73 % sur l'année 2023.

Lutte contre la fraude

Lors de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe, le risque de fraude, tout en restant limité, a été évalué légèrement à la hausse en termes d'impact. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique toujours plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » et de « fraudes au changement de coordonnées bancaires » dont le Groupe peut être la cible au même titre que tous les autres Groupes. Afin de garantir que ces tentatives frauduleuses n'aboutissent pas, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées sont diffusés régulièrement, et des formations sont délivrées aux services comptables et financiers. Un parcours de formation, en *e-learning*, sur la fraude au président et la fraude au changement de coordonnées bancaires est assigné principalement aux services comptables et financiers (taux de réussite de 73 % sur l'année 2023) et à tous les nouveaux entrants/collaborateurs dès janvier 2024.

Protection des données personnelles

Le Délégué à la Protection des Données (DPO) veille à la diffusion d'une culture respectueuse du traitement des données personnelles de nos clients, collaborateurs et autres parties prenantes en conformité avec le Règlement général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD). Le DPO accompagne les équipes opérationnelles dans la mise en œuvre de projets avec une approche *privacy by design* et tient un registre des traitements, des droits des personnes et des incidents ou violation des données.

À la date de dépôt du présent document, aucun cas de non-conformité avec les politiques internes n'a été identifié et aucune poursuite n'a été engagée à l'encontre du Groupe sur le sujet de la corruption. De même, le Groupe n'a été sujet à aucune poursuite ni condamnation environnementale ou pour défaut de garanties sociales minimales sur ses activités.

4.4 Les talents au service de la croissance du Groupe

4.4.1 Stratégie RH et gouvernance

« Face aux difficultés, ce sont nos convictions [...] qui ont toujours fait notre réussite et qui nous permettront de rebondir et de sortir de la crise encore plus forts » (Alain Taravella – vœux 2024)

Face au contexte bouleversé de l'année 2023, le Groupe maintient son ambition d'être le leader de la transformation urbaine bas carbone en France. Placer l'humain au centre de sa réussite passée, actuelle et future reste un pilier central de la stratégie du Groupe, et ce, grâce à l'accompagnement et l'engagement de la direction des ressources humaines qui a poursuivi son plan d'action, combinant proximité et expertise mutualisée au service des marques.

Celle-ci mène une politique moderne et innovante pour une expérience collaborateurs toujours plus engageante. Elle est guidée par des enjeux aussi bien organisationnels, managériaux, sociaux et sociétaux, mais également d'attractivité et de fidélisation, pour être leader dans ses pratiques et rester un employeur de référence sur son marché.

La direction des ressources humaines s'est engagée au cours de l'année 2023 dans des initiatives significatives. Ces dernières visent à façonner un environnement professionnel plus dynamique

et inclusif tout en anticipant les défis futurs du Groupe. Au cœur de cette démarche, l'adaptation des métiers s'est inscrite au premier plan, mettant l'accent sur la mobilité interne et l'intégration de nouveaux métiers dans le Groupe. Parallèlement, l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion s'est renforcé, avec des actions concrètes telles que la promotion de l'égalité Femmes/Hommes et notamment de la parité dans l'immobilier, l'insertion professionnelle des jeunes ou encore des actions en faveur de l'intergénérationnel. Enfin, la formation reste une priorité fondamentale, avec un accent particulier mis sur les compétences essentielles dans un secteur en pleine mutation.

Dans un contexte inflationniste, le Groupe a été attentif au maintien du pouvoir d'achat des collaborateurs à travers la généralisation d'augmentations et l'attribution de la prime de partage de la valeur (PPV).

Ces éléments témoignent de la volonté de la DRH à construire un environnement professionnel où chaque collaborateur trouve les ressources nécessaires pour s'épanouir professionnellement et contribuer pleinement à la réussite collective.

4.4.2 Recrutement et développement des talents

Évolution des effectifs du Groupe

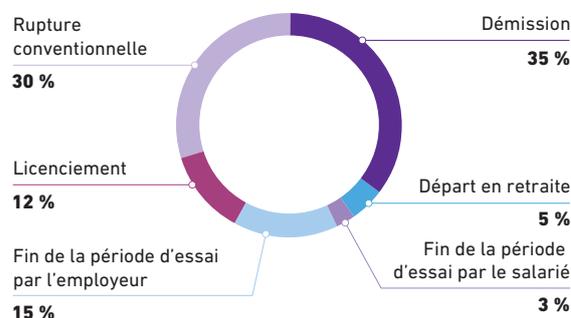
Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Garantir la rétention de nos talents	Un taux de départ de 14,5 %		2022 : 15,8 % Malgré le contexte, le taux de départ est largement maîtrisé, en baisse comparé à 2022, 2021 et 2019 (année de référence)
Groupe	Systématiser les entretiens de départ	Formalisation d'un « Exit Form » et mise en œuvre des entretiens de suivi	NA	La généralisation de ces entretiens permet aujourd'hui de partager une synthèse qualitative au management des différents pôles d'expertise

Dans un contexte de crise immobilière, la valorisation de la mobilité interne s'impose comme une stratégie d'adaptation et durable. La priorité a donc été mise sur la valorisation de nos talents interne et de recrutement par effet de cascade en externe. En 2023, et pour la 4^e année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne au sein du groupe Altarea.

Par ailleurs, 203 nouveaux talents ont été recrutés et ont rejoint le Groupe en CDI, confirmant son attractivité sur l'ensemble des activités du Groupe. Fin 2023, 99 % des collaborateurs sont en CDI, le Groupe maintient son engagement en faveur des emplois pérennes.

En 2023, le taux de départ au sein du Groupe atteint 14,5, un taux maîtrisé dans un contexte de ressources très tendu. Il reste au centre de toutes les attentions à toutes les strates de l'organisation.

LES MOTIFS DE DÉPART DES COLLABORATEURS



La principale cause de départ des collaborateurs en CDI est la démission. Le Groupe a renouvelé et renforcé son parcours d'intégration et a généralisé les entretiens de départ pour comprendre les raisons et permettre d'y répondre. Ces différentes actions s'inscrivent dans un ensemble de mesures de rétention des collaborateurs telles que la proximité et l'écoute au quotidien, les opportunités de carrière via la mobilité interne, le développement des compétences, la transversalité des métiers, ou encore le partage de la création de valeur.

L'expérience collaborateur au centre des attentions

Politique de recrutement

Altarea mène une politique de recrutement mettant en avant l'esprit entrepreneurial lié à la fondation même du Groupe et toujours ancré dans ses pratiques. Des valeurs fondamentales telles que le principe de non-discrimination, l'intégrité, l'éthique dans les affaires, la diversité et l'intergénérationnel, permettent d'identifier et recruter des collaborateurs qui pourront pleinement et dans le temps s'épanouir dans les organisations et la culture du Groupe.

La DRH en appui avec les opérationnels animent des forums ou salons étudiants pour promouvoir les métiers de l'immobilier, conduisent des partenariats avec des écoles, pilotent des *jobdatings*, mettent en valeur les engagements collaborateur.

Soucieux d'améliorer sans cesse les pratiques pour les adapter aux attentes, le Groupe obtient pour la 6^e année consécutive le label Happy Trainees, le label Engagement Jeunes, et pour la 4^e année consécutive la certification Top Employers.

Concrètement, en 2023, le Groupe a participé à plusieurs actions/forums étudiants :

- **forums profils ingénieurs** : Participation aux forums CentraleSupélec, HEI, et ESTP ;
- **actions profils généralistes** : Le pôle Talents et Carrières a initié un nouvel événement pour les jeunes qui souhaitent mieux connaître les métiers de l'immobilier : En mai 2023, Orient'immobilier a accueilli une cinquantaine de convives pour présenter le Groupe et ses métiers ;
- le Groupe a été présent au Forum des Métiers de l'Immobilier et de la Ville pour sa dernière édition. Certains opérationnels sont intervenus dans le cursus des programmes à destination des étudiants de l'IESEG ou encore Master 246 de Paris Dauphine et GESIIC. La DRH a également organisé une matinée avec les étudiants du Master MUI en format intimiste au siège avec la rencontre de professionnels et la visite du siège.

Le Groupe a reconduit pour la troisième année consécutive son partenariat avec CentraleSupélec. Ce partenariat porte un double intérêt : d'une part, les étudiants ouvrent des réflexions nouvelles sur les logements et d'autre part, le Groupe permet à des ingénieurs de découvrir les nouveaux métiers du Groupe : *Data center*, Énergies Renouvelables, Société de Gestion.

Le pôle Talents et Carrières a concrétisé ses relations avec l'école HEI au travers d'un nouveau partenariat. Cette démarche a permis de mettre en lien une vingtaine d'élèves HEI collaborateurs du Groupe et de créer des temps de convivialité entre eux pour qu'ils puissent se rencontrer et renforcer les liens entre les filiales du Groupe.

Au-delà des relations privilégiées avec les écoles partenaires, la DRH continue à promouvoir ses recherches d'alternance et de stages sur linkedin et d'autres jobboards comme Jobteaser permettant ainsi de multidiffuser dans les écoles et universités en France.

Développement des talents

Accès à l'emploi des jeunes et des seniors

Agissant en entreprise responsable, le Groupe considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors comme une priorité pour faciliter l'insertion durable dans l'emploi et garantir une transmission des savoirs entre les générations. La cible privilégiée : les jeunes de moins de 27 ans et les salariés de plus de 55 ans.

Au 31 décembre 2023, 37 % des effectifs ont plus de 50 ans et moins de 30 ans (respectivement 20 % et 17 % de l'effectif global). 10 salariés de plus de 50 ans ont été embauchés en CDI en 2023 (contre 23 2022).

L'alternance continue d'être un axe majeur en faveur de l'insertion des jeunes. Le groupe Altarea a accueilli en 2023, 466 alternants dont 286 dans les effectifs à la fin de la campagne de recrutement – octobre 2023. 57 stagiaires de + de 3 mois ont également intégré le Groupe pendant leur cursus de formation.

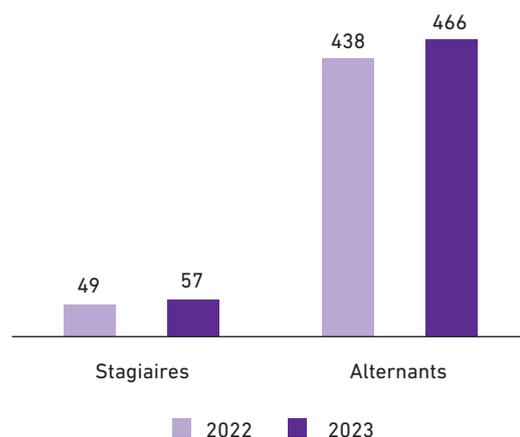
22 jeunes se sont vus proposer un CDI ou CDD à l'issue de leurs stages ou alternances.

Le Groupe entend jouer un rôle sociétal de 1^{er} ordre en formant ces jeunes collaborateurs autant sur le savoir-faire que sur le savoir-être en entreprise afin de faciliter leur insertion dans la vie professionnelle. Pour les aider à intégrer les codes et les apprentissages, au-delà du rôle de leur tuteur et *buddies* (marraine/parrain), des kits d'information transmis à la pré-embauche et des séminaires dédiés « l'Inté des AS » sont organisés.

Depuis 2018, plus de 100 collaborateurs du groupe Altarea ont été formés à la fonction de tuteur, 35 *buddies* ont accepté, cette année, d'accompagner en qualité de parrain/marraine les jeunes volontaires.

Pour la première fois le Groupe a invité les collaborateurs volontaires à participer à un débat sur l'intergénérationnel. L'occasion pour les participants de se questionner sur les projets professionnels après 55 ans. En parallèle de cette initiative le Groupe a contractualisé avec Silver Up des prestations d'accompagnement sur les bilans retraite avec tarifs préférentiels et a organisé plusieurs sessions d'informations internes pour clarifier les spécificités de la réforme des retraites.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE STAGIAIRES ET D'ALTERNANTS



Happy Trainees 2023

Le Groupe a continué à interroger les Jeunes Talents (Alternants, Stagiaires) sur leurs expériences au sein du Groupe. Cette enquête aux réponses confidentielles est menée par le prestataire Choose my Company. Altarea s'est vu décerner pour la 6^e année consécutive le label Happy Trainees grâce aux avis des alternants et stagiaires.

Plus de **89 %** de nos alternants stagiaires recommandent le groupe Altarea

87,9 % des répondants estiment bénéficier d'une intégration réussie

86,4 % sont fier(e)s du Groupe

Et **86 %** sont en phase avec les projets de l'entreprise

Prix emploi des jeunes

Cette année, Altarea a reçu le prix Emploi des Jeunes venant récompenser la politique globale en faveur de la formation et l'intégration des jeunes, prix décerné par Option Finance et Le Figaro Emploi.

Enfin, le dispositif de *Graduate Program* du groupe Altarea a été renouvelé de manière paritaire avec une 5^e promotion en octobre accueillant 4 personnes.

Les talents de ce dispositif (recrutés en CDI) sont issus de grandes écoles et réalisent des rotations de 6 mois pendant 18 mois sur les différents métiers du Groupe. Depuis la 1^{re} promotion en 2019, ce sont 30 jeunes qui ont rejoint ce programme et 24 qui occupent aujourd'hui des postes tels que responsable de programmes, analyste, *asset manager* ou responsable du développement dans toutes les filières du Groupe

Rémunération et partage de la valeur

La politique de rémunération demeure large et généreuse malgré le contexte de crise immobilière. Le groupe Altarea a ainsi souhaité protéger le pouvoir d'achat des salariés par le biais d'un budget significatif d'augmentations de salaire et le versement de deux primes de partage de la valeur. Elle récompense également les performances individuelles et collectives en reconduisant les niveaux de primes de performance et renforce le dispositif « Tous En Actions ! » pour un actionariat salarié original et attractif.

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Développer le partage de la valeur notamment au travers de l'actionariat salarié	1 617 collaborateurs présents détiennent directement ou indirectement (via FCPE) des actions du groupe Altarea...	NA	Le dispositif Cash Actions permettant d'opter pour un paiement de la prime sous forme d'actions gratuites du groupe Altarea a été fortement plébiscité avec un taux de participation de 68 %

Pouvoir d'achat

Pour faire face à l'inflation persistante en 2023, le Groupe a pris d'importantes mesures en faveur du pouvoir d'achat des collaborateurs.

Ainsi, Le groupe Altarea a alloué un budget d'augmentation de 4 millions d'euros sur les salaires de base. Il a également été décidé de verser deux primes de partage de la valeur pouvant aller jusqu'à 6 000 euros pour récompenser l'engagement et les efforts des collaborateurs dans ce contexte mais également en faveur du pouvoir d'achat.

En complément, la subvention transport a été revalorisée à 75 % pour 2023 et les négociations avec les assureurs ont permis de maintenir les niveaux de cotisations de la complémentaire santé et de la prévoyance.

Une politique de prime reconnaissant l'engagement des collaborateurs

L'attribution des primes est un acte managérial reconnaissant les réalisations effectives et l'atteinte des objectifs individuels.

Par ailleurs, malgré des objectifs globaux non atteints, le groupe Altarea a décidé de récompenser les efforts des collaborateurs pour l'attribution de primes. Le dispositif « Tous en Actions ! » a été renforcé pour que chaque collaborateur en CDI soit associé au développement et aux résultats du groupe Altarea en permettant à chacun s'il le souhaitait d'être actionnaire.



Pour associer davantage les managers à la réussite du groupe Altarea, un Bonus Moyen Terme sur 2 ans, équivalent à 10 millions d'euros, a été mis en place. Il se traduit par l'attribution d'actions gratuites soumises à des conditions de performances financières et extra-financières alignées à la stratégie du groupe Altarea.

Au 31 décembre 2023, 76 % de l'effectif est directement ou indirectement actionnaire du groupe Altarea. La part de cet actionnariat représente 4,1 % du capital.

L'année 2023 a été marquée par le renouvellement de l'opération d'augmentation de capital réservée aux salariés. Ce support d'actionnariat salarié a permis aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote sur le prix de référence des actions Altarea ; des dividendes éventuels liés aux actions Altarea réinvestis dans le FCPE (Fonds commun de placement d'entreprise), augmentant ainsi la valeur de leurs parts.

Depuis 2021, le groupe Altarea intègre des critères extra-financiers dans l'accord d'intéressement dont deux portent sur le volet « Collaborateurs » ; un premier sur la féminisation des instances managériales et le second sur la part des postes pourvus par la mobilité interne. En 2023, Altarea a atteint pour l'indicateur de féminisation un taux de 34,9 % et un taux de 50,8 % pour les postes pourvus par la mobilité interne.

L'équité salariale

Au-delà de la promotion de la parité, Altarea est attaché au respect de l'équité salariale entre les femmes et les hommes.

À ce titre, conformément à la loi avenir professionnel et son décret d'application, les entités qui composent le Groupe ont mesuré les indicateurs définis par l'Index de l'« égalité femmes/hommes » conformément aux dispositions en vigueur.

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2023 sont les suivantes pour les sociétés concernées :

- Cogedim Services Exploitations : 94/100 ;
- Unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine : 90/100 ;
- Unité Économique et Sociale Pitch Promotion : 89/100 ;
- Unité Économique et Sociale Cogedim : 88/100 ;
- Woodeum : 80/100.

Il est à noter que la multitude de métiers qui compose le Groupe explique la dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces notes ont par conséquent une valeur indicative. De plus, la rémunération des cadres est, selon la nature de la fonction exercée et du niveau de responsabilité, complétée d'une part variable.

Altarea proroge, année après année lors de ses campagnes salariales, l'intégration d'un budget dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents, si des situations venaient à être identifiées. Ce sujet est suivi mensuellement et les indicateurs sont présentés en instance.

4.4.3 Cadre de travail

Cadre de travail où il fait bon vivre

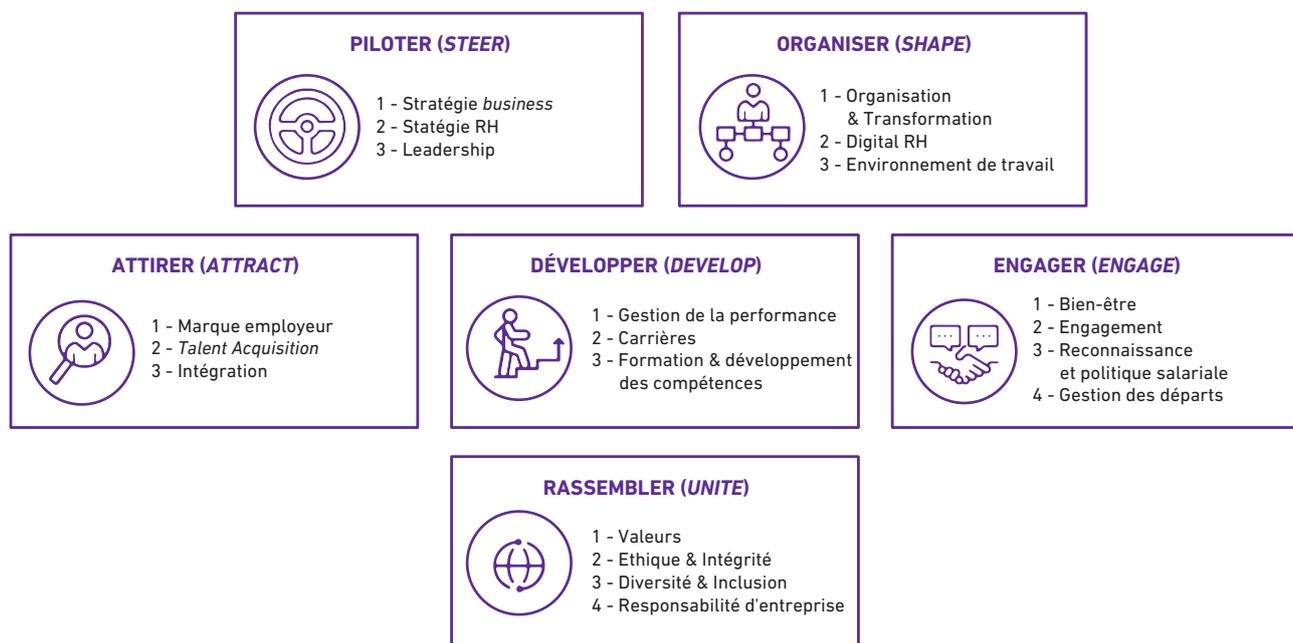
Top employer 2023

Le Groupe est à nouveau certifié Top Employer 2023.

L'organisme Top Employers Institute évalue les pratiques des entreprises en matière de ressources humaines et de management. Observateur unique et indépendant, l'Institut a certifié depuis plus de 30 ans 2 052 organisations présentes dans 121 pays.

Les organisations certifiées Top Employer s'engagent à fournir le meilleur environnement de travail possible à leurs collaborateurs à travers des pratiques de ressources humaines innovantes privilégiant le capital humain.

Top Employers Institute a évalué et noté l'ensemble des programmes qu'Altarea propose à ses collaborateurs. Son enquête a couvert 6 grands domaines RH, répartis en 20 thématiques telles que la stratégie de gestion des talents, l'environnement de travail, le Talent Acquisition, la formation et le développement des compétences, le bien-être au travail, ou encore la diversité et l'inclusion.



Sécurité, santé et bien-être des salariés

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Poursuivre le développement de l'offre Altawellness	Une offre plus diversifiée	Consolidation	Altawellness a développé son offre « Proches Aidants » Revalorisation des accompagnements disponibles auprès des salariés par profil (parents, proches aidants...)
Groupe	Maîtriser l'absentéisme	Le taux d'absentéisme 2023 est de 2,51	↘	Le taux d'absentéisme est inférieur à 3 %

L'attention portée à la santé, la sécurité, le bien-être et la qualité de vie et les conditions de travail des collaborateurs fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver le bien-être mental et l'engagement des salariés.

Des guides et tutoriels sous forme de modules digitaux sont disponibles pour l'ensemble des managers et/ ou des collaborateurs sur l'Académie Digitale.

La marque Altawellness

En septembre 2018, le Groupe a créé la marque Altawellness, démarche destinée à prendre en compte le collaborateur dans sa globalité et lui proposer des solutions à portée de main pour prendre soin de sa santé physique et psychologique.

Elle se traduit notamment par la mise à disposition de plateformes de services et par des modules en ligne accessibles à tous sur l'Académie digitale, des animations présentielle favorisant le partage d'expériences et des formats « Live » en distanciel, et des événements tels que des conférences et webinars.

Le programme a été significativement renforcé en 2023, notamment sur l'accompagnement des salariés selon leurs profils (parents, proches aidants, les actions Altawellness sont les suivantes :

- webinars animés par des experts de la santé (lutte contre la sédentarité, nutrition, gestion du stress...);
- actions spécifiques lors de la semaine de la qualité de vie au travail, ou d'octobre rose ou novembre;
- campagnes de vaccinations (vaccination grippale : plus de 160 collaborateurs vaccinés au siège);
- possibilité d'accéder à des conditions préférentielles à des services à la personne pour faciliter le quotidien des collaborateurs (ménage, garde d'enfants, soutien scolaire...);
- service d'accompagnement social et familial permettant d'être accompagné sur des problématiques personnelles (parents proches dépendants, divorce, surendettement, maladie...).

Dans le prolongement de la signature de la charte de la parentalité (juin 2021) Altawellness a diffusé sa 1^{re} fiche pratique Altawellness répertoriant les dispositifs du Groupe en matière de parentalité. Chaque rentrée scolaire est également l'opportunité de rappeler les services de *worklife* aux collaborateurs sur le volet parentalité : garde d'enfants, soutien scolaire, etc.

Ces actions ont pour but de promouvoir un environnement de travail et une culture managériale permettant aux collaboratrices et aux collaborateurs de concilier vie professionnelle et vie personnelle, tout en bénéficiant d'une réelle qualité de vie au travail, source de performance humainement durable.

LE GROUPE MAINTIEN SA VOLONTÉ D'ACCOMPAGNER DAVANTAGE LES COLLABORATEURS

L'équipe de l'Académie a proposé en juin 2023 une nouvelle expérience d'apprentissage (Voir encart 4.4.4 Management des talents et des compétences), les nouvelles ressources disponibles ont permis d'élargir les propositions de formations en matière de santé, sécurité et bien-être au travail.

Des modules de formation ont été proposés dans le cadre de :

- la prévention santé (juillet 2023) : une fiche récapitulative a été transmise à l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;
- Octobre Rose ;
- Mois sans Tabac ;
- Movember ;
- Ou encore de la semaine pour l'emploi des personnes en situation de handicap.

L'ensemble des modules proposés dans le cadre des animations précédemment listé sont disponibles sur la page d'accueil de la plateforme de digital learning, et mis en avant dans une rubrique « Tendance du Mois ».

La santé au travail

Les activités du Groupe ne présentent pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel.

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

À l'occasion de la journée mondiale de la Santé, Altawellness a organisé une session de prévention en audition proposant ainsi sa 1^{re} campagne de dépistage audition à Richelieu.

La DRH met également en place au niveau du Groupe des recommandations au niveau des postures et des espaces de travail en lien avec le médecin du travail et les CSE et/ou CSSCT.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance, celle-ci a été renouvelée maintenant ainsi un niveau de garanties élevé tout réduisant les coûts.

Innovation RH : Pour la 1^{ère} fois, une équipe de la DRH est formée en entreprise aux méthodes de détection des troubles en santé mentale (2 jours de formation, 19 collaborateurs de la DRH formés). Il s'agit d'un parcours de formation aux premiers secours afin d'accompagner et fournir un soutien initial le mieux adapté aux personnes concernées.

Enjeux culturels et sportifs

Conformément à la loi 2022_296 du 2 mars 2022, Altarea tient compte des enjeux culturels et sportifs dans la détermination des orientations de l'activité de l'entreprise. La DRH, via l'offre Altawellness, incite les collaborateurs à utiliser les ressources à leur disposition pour améliorer leur propre bien-être physique et mental grâce notamment aux budgets ASC (Activités sociales et culturelles) et des infrastructures (espace santé et espace forme).

Ainsi, Altarea encourage les pratiques physiques et sportives de ses collaborateurs : accès à une salle de sport au siège Richelieu, abonnement aux cours en ligne pour les Régions, campagnes de sensibilisation à la santé physique et mentale, conseils bien-être aux collaborateurs, et ateliers sur des sujets divers comme la nutrition ou l'exercice physique.

Absentéisme

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

Pour 2023, le taux d'absentéisme reste bas, comme historiquement constaté (inférieur à 3 %).

L'indicateur taux d'absentéisme est calculé via le ratio entre les jours d'absences (hors congés et jours fériés) et le nombre de jours calendaires travaillés.

Parité, Diversité et handicap

Le Groupe promeut des valeurs de mixité et de diversité dans sa politique de recrutement et dans la gestion des carrières de ses collaborateurs en étant attentif à tous les facteurs potentiels de discrimination (genre, âge, situation de handicap). Un dialogue social de qualité ainsi que le respect des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail complètent cette politique de diversité et d'égalité des chances.

Depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la Charte de la Diversité et tout nouveau collaborateur est sensibilisé à cet

engagement (livret d'accueil, séminaire d'intégration). Un référent Diversité anime la politique du Groupe sur ses différents axes : la parité entre les femmes et les hommes, les actions en direction des jeunes et des seniors, la prise en compte du handicap, la diversité socioprofessionnelle.

Le Groupe a reconduit ses partenariats avec les associations suivantes : Elles Bougent : qui propose de faire découvrir aux collégiennes, lycéennes et étudiantes les métiers d'ingénieurs et de techniciennes. Les collaboratrices du Groupe ayant un profil technique ou scientifique peuvent devenir marraine de l'association et les autres collaborateurs qui souhaitent s'investir ont un rôle de relais pour promouvoir les métiers auprès des jeunes collégiennes et lycéennes. Le Groupe compte actuellement 15 collaboratrices engagées au sein de l'association avec 6 nouvelles adhésions cette année.

L'Académie a alors publié un module digital « Devenir marraine/relais Elles bougent ».

« Nos Quartiers ont des talents » : leur but est de créer des passerelles et tisser des liens privilégiés entre le monde de l'entreprise et les jeunes diplômés les plus éloignés de l'emploi. L'Académie a également proposé un module digital « Devenir mentor NQT » pour que les collaborateurs puissent s'informer et devenir marraines ou parrains.

UN ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE DIVERSITÉ CONTINU

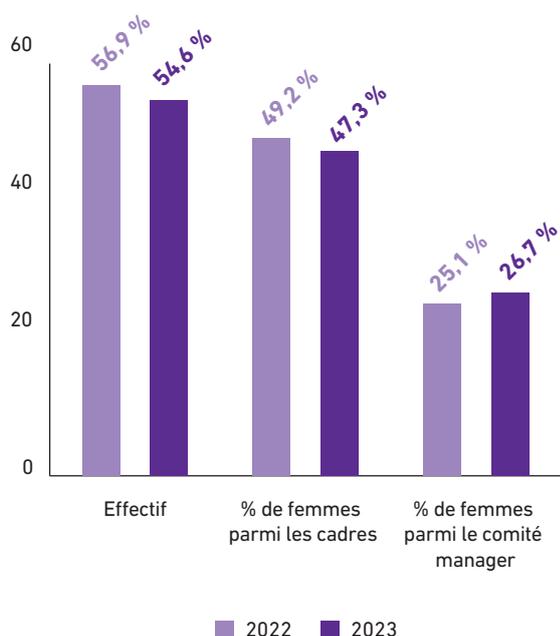
En 2023, Altarea s'est engagé auprès de l'association « Viens voir Mon Taf ». L'objectif de ce partenariat est de proposer un stage de 3^e (stage de découverte de 5 jours) aux élèves n'ayant pas de réseau professionnel. Chaque collaborateur accueillant un stagiaire de son réseau personnel s'est vu attribué un duo avec une jeune recrue inscrit dans le dispositif Viens voir Mon Taf.

De octobre à fin décembre, c'est déjà 7 collégiens qui ont été accueilli au sein du Groupe. Ce dispositif continue en 2024.

Des formations digitales de sensibilisation sont accessibles à tous les collaborateurs : « les bonnes pratiques de non-discrimination » et « jouons la diversité ».

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Favoriser l'emploi des jeunes	Les alternants représentent 14,4 % de l'effectif total	↘	Le Groupe poursuit son engagement vis-à-vis des jeunes
Groupe	Favoriser la parité professionnelle	Les femmes représentent 26,7 % des membres du comité des managers	↗	Le Groupe poursuit ses actions pour favoriser l'accès des femmes à des postes de direction

PROMOTION DE LA PARITÉ PROFESSIONNELLE



Le Groupe a toujours eu la volonté de garantir les mêmes possibilités aux femmes et aux hommes dans tous les aspects de leur vie professionnelle et personnelle, considérant l'égalité professionnelle comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Dès 2021, le Groupe a renforcé son engagement en matière de promotion des femmes sur les strates de direction en signant la Charte de la Parité en partenariat avec le Cercle des Femmes de l'Immobilier. Chaque entité a donc renouvelé et densifié ses plans d'action 2023 sur l'égalité professionnelle confirmant la volonté et l'engagement du Groupe à poursuivre ses actions en faveur de la mixité parmi lesquelles :

- le maintien du critère d'intéressement extra-financier « collaborateur » illustrant la volonté du Groupe de soutenir l'égalité des chances entre les femmes et les hommes, notamment en favorisant la promotion et l'accès des femmes à des postes de management, et de capitaliser sur les talents en accompagnant la mobilité interne ;
- la recherche de la parité lors des interventions publiques comme les séminaires d'intégration Crescendo ;
- lors des recrutements les cabinets partenaires ainsi que les directions sont sensibilisés et s'engagent à *shortlist* systématiquement une femme et un homme.

En décembre 2021, le Groupe a signé la charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier affichant ses convictions. Porter la parité professionnelle entre les femmes et les hommes est, pour le Groupe, une évidence pour imaginer des projets immobiliers en parfaite cohérence avec les enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance d'entreprise d'aujourd'hui et de demain.

En 2023, le Groupe a concrétisé cet engagement avec l'organisation pluriannuelle des premiers « Cafés des Altaréennes ». L'objectif est de favoriser des rencontres entre les femmes du Groupe (tous métiers, âges et responsabilités confondues). Ces moments d'échange sont l'occasion de réunir les collaboratrices pour partager et discuter de sujets tels que l'équilibre entre la vie professionnelle et personnelle, les responsabilités professionnelles. Cet environnement informel offre aux femmes du Groupe l'opportunité de confronter leurs expériences tant professionnelles que personnelles.

Politique handicap

En 2023, 29 collaborateurs sont déclarés travailleurs handicapés.

Comme chaque année, une campagne de communication interne ainsi que des modules de sensibilisation ont été proposés à l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées pilotée par le référent Handicap groupe.

Le recours aux ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail) s'est également maintenu *via* une diversité de prestations de services (exemple : achat de fournitures).

Dialogue avec les représentants du personnel

La qualité du dialogue social est toujours au cœur des priorités de la politique RH du Groupe.

La direction et les partenaires sociaux ont des échanges réguliers, toujours en lien avec les services de santé au travail, pour garder une organisation et des conditions de travail optimales pour les collaborateurs.

Chaque décision fait l'objet de concertation avec les CSE et les CSSCT lorsqu'elles existent, avec un pilotage au niveau du Groupe. Une instance *ad hoc*, un « CSE des marques » a été mis en place au niveau du Groupe regroupant tous les CSE. Il a vocation à présenter et échanger sur les sujets communs à toutes les entités du Groupe. Les élus sont ainsi régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations, sur la stratégie, les grandes orientations et sur les nouveaux projets.

En collaboration avec les membres des CSE, l'infirmier du siège et la médecine du travail, la DRH construit sa politique de prévention des risques notamment psychosociaux en mettant à jour régulièrement ses Documents Uniques et en renforçant sa politique de bien-être et de qualité de vie et conditions de travail.

En outre, l'harmonisation se poursuit au sein du Groupe avec une mise à jour régulière de son Socle Social Commun pour intégrer les nouvelles sociétés du Groupe permettant à tous les salariés de disposer toujours des meilleurs avantages sociaux.

Ainsi, au-delà d'un réglementaire social commun, d'une politique de rémunération harmonisée, la DRH poursuit sa politique en matière de relations sociales *via* la conclusion d'accords collectifs au niveau Groupe (Accord d'Intéressement, PEE, Accord Participation, PERCOL, Charte Droit à la déconnexion, Charte Éthique, Code de conduite, Charte informatique, Charte télétravail) ou des plans d'actions similaires (Égalité professionnelle et QVCT). Cette démarche a pour objectif de :

- renforcer le principe de solidarité et de complémentarité au sein du Groupe ;
- développer les synergies existantes au sein d'Altearea ;
- favoriser les mobilités professionnelles entre marques et Activités.

Depuis 2021, la direction et les CSE du Groupe disposent d'un comité des activités sociales et culturelles inter-entreprises (CASCI) pour que l'ensemble des collaborateurs bénéficie d'œuvres sociales communes notamment en matière d'activités sportives. Les premières actions se sont tenues en 2022 notamment *via* le bénéfice d'une subvention sport pour tous et de différents événements ou offres tout au long de l'année.

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 traduit par des échanges en direct entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Charte télétravail

À la frontière entre l'efficacité, la conciliation de la vie personnelle et la vie professionnelle et de la démarche RSE, une charte sur le télétravail existe au sein du Groupe depuis 2018. Le télétravail s'inscrit pleinement dans une démarche de QVCT, en lien avec la démarche RSE et les préoccupations de développement durable.

Depuis 2021, une Charte a été adoptée pour élargir les conditions de recours au télétravail offrant de la flexibilité aux collaborateurs et prenant en compte leurs situations professionnelles et personnelles. Le Groupe a su s'adapter en faisant preuve d'agilité dans l'exécution du travail à distance, en présentiel et en format hybride. Lors de la pandémie de la Covid, un certain nombre d'outils a été mis à la disposition des managers et des collaborateurs avec notamment le kit du télétravailleur, les modules de formation sur comment manager à distance et un outil de gestion permettant d'organiser le travail des équipes. L'année 2023 a été marquée par l'intégration de dispositions en faveur des proches aidants et des femmes enceintes.

Autres actions

La politique des congés exceptionnels liés aux évènements de la vie privée est prévue dans le cadre du Socle social commun. Des règles plus favorables que les conventions collectives sont ainsi accordées aux collaborateurs pour chaque moment important de la vie.

L'articulation vie professionnelle et personnelle est également une thématique importante chez Altarea. Au-delà des nombreuses actions déjà existantes (temps partiel choisi, congé de naissance ou d'adoption, congé de solidarité familiale, congé parental d'éducation, congé pour enfant malade...), les conditions des congés maternité et paternité ont été améliorées. Depuis 2018, le maintien de la rémunération brute des collaborateurs est assuré sans condition d'ancienneté pour le congé maternité et après un an d'ancienneté pour le congé paternité, désormais étendu à 25 jours. Chaque année, des collaborateurs dans le besoin bénéficient du dispositif du don de jours *via* des campagnes organisées par la DRH.

Les collaborateurs d'Altarea disposent également d'un service d'accompagnement social et parental permettant d'être conseillé sur des problématiques personnelles.

Enfin, des mesures pour une gestion maîtrisée des outils technologiques de l'information et de la communication mises à la disposition des salariés sont réaffirmées. Notamment sur le respect de la vie personnelle, chaque collaborateur bénéficie d'un droit à la déconnexion en dehors des horaires d'ouverture dans lequel il accomplit régulièrement son travail dans le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire prévus par la loi, hors circonstances exceptionnelles. Le Groupe a réaffirmé son attachement au droit à la déconnexion *via* l'adoption d'une Charte pour l'ensemble de ses entités.

Le respect des 11 conventions de l'OIT

Le Groupe est engagé au respect des onze conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier en ce qui concerne :

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

Le groupe Altarea se conforme également aux principes régissant les entreprises dans le domaine des droits de l'enfant. Le Groupe est présent pour le pôle commerce (Altarea Commerce) uniquement dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national. Enfin, la Charte éthique du Groupe rappelle les droits et les devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est complétée par un Code de conduite et des infographies permettant une meilleure compréhension des différents collaborateurs Elle est disponible sur l'intranet et jointe au dossier d'accueil des nouveaux embauchés.

4.4.4 Management des talents et des compétences

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	100 % des salariés du groupe Altarea ont bénéficié d'au moins une action apprenante	↗	En 2023, l'Académie a élargi son offre de formation en ligne grâce à un partenariat avec Edflex (prestataire de curation de contenu)

Afin de renouveler et de s'adapter davantage au contexte de crise, l'Académie propose une politique de formation réinventée et renouvelée en 2023 pour s'adapter aux nouveaux enjeux.

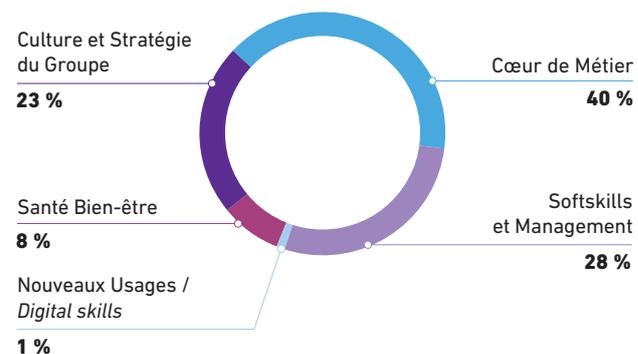
La mise en œuvre s'est traduite par une l'Académie augmentée : nouveau partenariat avec Edflex en juin 2023 permettant de proposer plus de 230 thématiques alimentées par curation de contenus intégrées sur le *Learning Management System* du Groupe afin d'être la 1^{re} école de transformation urbaine bas carbone.

L'animation de ce catalogue s'appuie sur une communauté d'ambassadeurs métiers (experts formateurs internes volontaires).

Ce sont également 4 piliers de développement des compétences qui ont été revus :

- comprendre : enjeux *business*, évolution contextuelle sectorielle et réglementaire ;
- se développer : accompagnement des *softskills* clés ;
- transmettre : transmission des compétences et des savoirs ;
- se réinventer : formation aux nouveaux métiers.

RÉPARTITION DES FORMATIONS DU GROUPE ALTAREA PAR AXE DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES



Des accompagnements collectifs d'équipe ou individuels (coaching) ont été renforcés pour répondre aux besoins de montée en compétence et de cohésion d'équipe.

Le parcours certifiant emlyon s'est poursuivi en 2023 avec un programme d'envergure construit sur-mesure avec comme fil rouge la construction de projets au service des enjeux *business* du groupe Altarea.

18 collaborateurs de l'ensemble des marques du groupe Altarea ont participé à cette session. Cette 3^e édition réalisée avec l'emlyon, les participants ont été mobilisés en « équipe projet » en travaillant sur un thème « Altarea Oriented », en s'appuyant sur les modules proposés en Stratégie, Finance, Leadership et en bénéficiant du *mentoring* de sponsors internes et d'un coaching personnalisé tant en collectif qu'en individuel.

La soutenance de ces projets s'est tenue en présence d'Alain Taravella et de Jacques Ehrmann ainsi que des membres Comex et des managers. Chaque équipe a soutenu son projet avec conviction et obtenu sa certification. Depuis 2018 et la première promotion, ce parcours est devenu un système apprenant avec une démarche initialement orientée Résultat qui a évolué vers un dispositif de Test & Learn et la « Conscientisation du chemin parcouru ». Cela a permis la construction d'une communauté apprenante proposant des projets à valeur ajoutée pour le Groupe dans un secteur de l'immobilier très chahuté

L'Académie « Développeur de Talents » : une vision d'entreprise apprenante

Le modèle de *learning & development* porté par l'Académie créée en 2017 mise sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentiel, distanciel, synchrone, ou asynchrone. Cette approche hybride, soutenue par une vision d'entreprise apprenante, avait été anticipée bien avant la crise sanitaire pour répondre aux enjeux de développement des compétences et donc d'attractivité et de rétention des talents.

Depuis mars 2020, l'Académie a déployé sa plateforme digitale à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, avec un large choix de modules à la carte permettant de se former à distance, à son rythme. Les collaborateurs y retrouvent tous les axes stratégiques du plan de développement des compétences du Groupe : culture & stratégie du Groupe, cœur de métier, *soft skills* & management, *digital skills* et la santé, de la sécurité et du bien-être.

L'Académie a continué de déployer ses Newsletters régulières permettant de partager à l'ensemble des collaborateurs du Groupe toutes les actualités et les programmations en matière de formation et de développement des compétences.

Mobilités et promotions

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2023	Évolution 2022-2023	Commentaire de tendance
Groupe	Favoriser/Contribuer à la mobilité des collaborateurs	50,8 % des postes pourvus au travers de la mobilité et promotion interne	=	Le redimensionnement des équipes dans le cadre du projet de responsabilité managériale a été un accélérateur de mobilité

Le Groupe a continué sa politique engageante en termes de mobilité et de promotion interne.

En 2023, 50,8 % des postes du groupe Altarea ont été pourvus par l'interne. Le Groupe a eu 179 collaborateurs concernés pour 193 mobilités et promotions.

Pour animer cette politique de mobilité interne, le Groupe mène des actions individuelles et collectives.

Les collaborateurs expriment auprès de leur manager, notamment lors de l'entretien professionnel, leur projet et souhait de mobilité. Ces informations sont récoltées et étudiées. Des comités de mobilité

Une dynamique apprenante soutenue

Dans une démarche d'amélioration continue et soucieuse de continuer à accompagner les collaborateurs au quotidien dans le développement de leurs compétences, l'Académie Altarea a présenté en juin 2023 sa nouvelle offre de l'« Académie Digitale Augmentée ». Conçue pour répondre aux besoins d'un monde en constante évolution, cette expérience apprenante révolutionnaire offre une approche flexible et dynamique, grâce à un partenariat avec Edflex, proposant ainsi des ressources adaptées à l'actualité ainsi qu'une offre d'apprentissage flexible avec de nombreux formats disponibles (vidéos, podcasts, articles...)

TOUS SENSIBILISÉS À LA CYBERSÉCURITÉ

En juin 2023, la direction des ressources humaines a accompagné la direction de la sûreté pour mener sa campagne de sensibilisation à la cybersécurité. Les collaborateurs du Groupe ont été invités à suivre le module avant le mois de septembre. Plus de 80 % des participants ont complété leur parcours de formation.

5 026 jours de formation ont été comptabilisés en 2023 pour le groupe Altarea. La récurrence des moments apprenants et la mise à disposition d'une plateforme digitale accessible encouragent une culture de l'apprentissage et soutient la connaissance des métiers ainsi que les démarches de mobilité interne.

L'investissement formation pour le Groupe a représenté 3,1 % de la masse salariale (couvrant depuis 2020 toute la politique d'apprentissage), un investissement toujours significatif pour financer des actions d'envergure telles que les formations « cœur de métier » qui restent majoritaires pour accompagner l'évolution des métiers.

Un process d'intégration dynamique

La démarche d'intégration n'est pas en reste puisque 100 % des nouveaux collaborateurs ont eu accès au module d'*onboarding* sur l'Académie Digitale.

Depuis 2022, un module de *pre-boarding* est désormais proposé aux nouvelles recrues pour leur permettre de se projeter dans leur prochain poste.

En 2024, le Groupe revoit son parcours d'intégration comme un voyage apprenant.

RH mensuels sont organisés entre les DRH opérationnels. Leur objectif est de suivre les mouvements et d'envisager les connexions entre les projets des collaborateurs et les postes à pourvoir.

Les collaborateurs reçoivent mensuellement une newsletter ALTAJOBS rappelant les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités. Pour rappeler à chacun les bonnes pratiques en termes de mobilité, une formation accessible via l'Académie Digitale du Groupe a été développée. Ce module de 15-20 minutes donne les bons conseils aux collaborateurs intéressés pour accélérer sa carrière au sein du Groupe.

À travers cette newsletter, les actions en faveur de la promotion et de la mobilité interne sont mises à l'honneur. En 2023, deux actions principales ont été développées :

- une seconde saison de podcasts avec 19 collaborateurs enregistrés pour exprimer leurs intérêts et motivations à occuper leur fonction actuelle en complément des 15 témoignages de la saison 1.
- Il s'agit de 7-10 minutes de podcasts accessibles sur l'Académie Digitale pour se renseigner sur les métiers de ses collègues ;
- une solution 100 % digitale pour inviter les collaborateurs à mener une réflexion professionnelle : Jobmaker. Cette plateforme garantit la confidentialité aux collaborateurs et leur offre l'occasion de mener de manière autonome une sorte de bilan de compétences. Cet outil les aide à structurer leurs projets, à mieux communiquer sur leurs expériences et projets auprès de leurs managers ou dans le cadre d'entretien de mobilité interne. Cette solution initiée en juin 2022 a été reconduite pour les années 2023 et 2024. Aujourd'hui plus d'une centaine de collaborateurs ont demandé à en bénéficier.

Promouvoir les métiers du Groupe auprès des collaborateurs, c'est aussi faciliter la connaissance des uns et des autres au travers des moments de convivialité. Cette année, la DRH a renouvelé la Semaine Sensationnelle sur le thème « LE REEMPLOI SOUS TOUTES SES COUTURES ». Cette semaine organisée fin juin était composée de conférences, temps d'échanges et des moments de convivialité autour de 3 thèmes : REnaturer les espaces, REcycler les matériaux et REconnecter les générations. Avec plus de 500 inscrits aux événements et 250 convives au Family & Friends Days, la semaine a été riche en activités. Un concours photos a d'ailleurs été lancé et a permis d'exposer les 52 photos des 38 participants au sein du siège Richelieu. Des collaborateurs de toutes les filiales et de tous niveaux de responsabilités ont participé. Les gagnants ont été distingués au travers de 3 types de votes : le vote des collaborateurs, du Comex et de l'experte qui a accompagné la DRH sur ce projet de concours photos.

4.4.5 Principaux indicateurs sociaux

			2022	2023
EFFECTIF TOTAL	EFFECTIF TOTAL EN FIN DE MOIS	NB	1 552	1 670
Répartition par contrat	Nombre de salariés en CDI	nb	1 526	1 656
	Nombre de salariés en CDD	nb	26	14
	Part des femmes dans l'effectif total	%	57 %	55 %
Répartition par pays	Part des salariés en France	%	100 %	100 %
	Part des salariés en Italie	%	0 %	0 %
	Part des salariés en Espagne	%	0 %	0 %
Répartition par tranche d'âge	- de 30 ans	%	20 %	17 %
	de 30 à 50 ans	%	64 %	63 %
	+ de 50 ans	%	16 %	20 %
Répartition par statut	Part de salariés cadres	%	77 %	80 %
	Part de salariés non-cadres	%	23 %	20 %
Embauches	Nombre d'embauches CDI	nb	325	203
	Part de salariées femmes embauchées en CDI	%	62 %	55 %
	Part de cadres embauchés en CDI	%	77 %	67 %
	Nombre embauches CDD	nb	138	64
	Nombre embauches alternants	nb	228	211
Départs	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	nb	234	246
	Taux départ total	%	15,8 %	14,5 %
	Taux départ non-cadres	%	21,2 %	21,2 %
	Taux départ cadres	%	14,2 %	12,8 %
Motifs Départs	Part de démissions	%	49 %	35 %
	Part de licenciements	%	15 %	12 %
	Part de ruptures conventionnelles	%	15 %	30 %
	Part de départs en retraite ou en préretraite	%	2,0 %	4,9 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	%	14 %	15 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	%	7 %	3 %
Organisation temps de travail	ETP CDI / CDD en ETP	nb	1 540,25	1 658,50
	Effectif moyen fin de mois CDI	nb	1 479	1 700,75
	Nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires	nb	2 691 888	3 087 515
	Taux de turn-over	%	19,5 %	13,1 %

4 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Les talents au service de la croissance du Groupe

			2022	2023
EFFECTIF TOTAL	EFFECTIF TOTAL EN FIN DE MOIS	NB	1 552	1 670
Égalité H / F	Part des femmes parmi les cadres	%	49,2 %	47,3 %
	Part des femmes parmi le comité manager	%	25,1 %	26,7 %
Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalé être atteints de handicaps	nb	23	29
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	49	57
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	438	466
Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel	nb	60	76
	Part des collaborateurs couverts par une convention collective	%	100 %	100 %
Rémunération fixe	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	55 004 €	57 949 €
	Rémunération moyenne annuelle brute des non cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	32 728 €	33 602 €
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	60 974 €	64 182 €
Formation	Dépenses totales en formation	€	3 592 684 €	3 914 012 €
	Pourcentage de salariés ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	%	97,5 %	NA
	Nombre de jours de formations par an	nb	3 864	4 177
	Dépenses moyennes de formation par effectif formé	€	1 970,75 €	NA
Promotions	Nombre de salariés promus dans l'année	nb	147	120
	Pourcentage de salariés promus dans l'année	%	9,5 %	7,1 %
Mobilités	Nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité	nb	72	73
	Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité	%	4,6 %	4,3 %
	Part des mobilités sur les postes pourvus	%	15,6 %	26,4 %
Absentéisme / Accidentologie	Taux d'absentéisme hors congés maternité/paternité/autres causes	%	3,03 %	2,51 %
	Nombre de maladies professionnelles	nb	0	0
	Nombre d'accidents du travail (avec arrêt de travail hors accident de trajet)	nb	9	8
	Taux de fréquence des accidents de travail		6,69	2,59
	Taux de gravité des accidents de travail		0,11	0,13

4.5 Méthodologie

Le groupe Altarea publie chaque année sa déclaration de performance extra-financière (DPEF) ; Altareit, non soumis à cette obligation, fait sa démarche volontaire de publier un rapport de performance RSE.

Ce chapitre reprend les principales informations méthodologiques nécessaires à la transparence, pour le lecteur, de l'information contenue dans le présent document. Des précisions méthodologiques complémentaires sont disponibles dans le référentiel de *reporting* environnemental et sociétal du Groupe, sur demande, à l'adresse suivante : developpementdurable@altarea.com

4.5.1 Établissement du rapport de performance RSE

Pour identifier ses risques extra-financiers, le Groupe a mobilisé des ressources existantes : l'analyse de matérialité (disponible sur le site internet du groupe Altarea), la cartographie des risques Groupe (cf. chapitre 5 du document d'enregistrement universel – et en ligne avec les risques identifiés dans la DPEF du groupe Altarea), et les grandes tendances développées dans le rapport stratégique intégré. Les risques analysés sont les risques bruts, avant les mesures d'atténuation prises par le Groupe.

À la suite du recensement exhaustif des risques et enjeux du Groupe, un travail de regroupement et de hiérarchisation a été mené pour créer des grandes familles de risques, écarter les risques non significatifs ou non pertinents et conserver les plus importants pour l'entreprise. Ce travail a été réalisé conjointement avec les différentes parties prenantes internes (la direction RSE, la direction des ressources humaines, la direction des risques et du contrôle interne).

Les risques issus de cette sélection ont ensuite été cotés sur la base de l'échelle d'évaluation utilisée par la direction des risques et du contrôle interne pour la cartographie des risques du groupe Altarea (cotation de la probabilité d'occurrence et de la gravité).

À chacun de ces risques, des politiques et indicateurs adaptés ont été associés. Les risques et leur cotation ont été présentés par la direction RSE :

- à la direction financière, permettant ainsi de prolonger le travail commun sur le modèle d'affaires ; et
- au comité RSE du Groupe qui regroupe un représentant de chaque métier.

Ces échanges ont permis d'enrichir et d'amender la liste des risques et politiques identifiés.

Enfin, le document de synthèse intégrant les risques et leur cotation a été présenté à la gérance, dans le cadre d'un échange sur les enjeux extra-financiers du Groupe, pour valider auprès du comité exécutif cette analyse et confirmer son lien très fort avec la stratégie du Groupe.

Au cours du processus, la liste des risques a également été présentée à l'organisme tiers indépendant qui vérifie la DPEF du groupe Altarea.

4.5.2 Périmètre de *reporting* et méthodologie de calculs

Le Groupe s'est basé sur des référentiels nationaux et internationaux reconnus pour établir ses référentiels internes de *reporting* et sa communication extra-financière.

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.

Logement et Immobilier d'entreprise

Périmètre de *reporting*

L'activité de promotion du Groupe est composée :

- en Logement : des marques Cogedim, Pitch Immo, Severini (inclus dans Pitch Immo), Groupe XF (inclus dans Pitch Immo), Woodeum et Histoire & Patrimoine ;
- en Immobilier d'entreprise : d'activités de Bureau (sous les marques Altarea Entreprise, Cogedim et Pitch Immo) et de Logistique.

Sauf mention contraire, les indicateurs publiés dans le présent rapport portent sur :

- en Logement : toutes les marques, hors Groupe XF ;
- en Immobilier d'entreprise : le Bureau uniquement.

De même, sauf mention contraire, les indicateurs Logement et Immobilier d'entreprise sont calculés en année glissante. Ils portent sur toutes les opérations en travaux ou livrées du 1^{er} octobre de l'année précédant l'année de *reporting* au 30 septembre de l'année de *reporting*.

Précisions méthodologiques liées au calcul de certains indicateurs

Part d'achat local

Cet indicateur porte sur le Logement, hors Groupe XF et Histoire & Patrimoine. Il est calculé pour toutes les opérations livrées du 1^{er} octobre de l'année précédant l'année de *reporting* au 30 septembre de l'année de *reporting*.

Certifications NF Habitat

Cet indicateur porte sur Cogedim Logement et Pitch Immo Logement. Il est calculé pour toutes les opérations déclarées à l'organisme certificateur CERQUAL du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de *reporting*.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le périmètre de *reporting* pour l'activité de promotion comprend l'ensemble des projets (y compris ceux du Groupe XF) ayant contribué au résultat financier du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de référence. Le calcul des émissions de GES par projet s'appuie sur les règles de comptabilité à l'avancement et les règles d'intégration financière (cf. annexe 2 du chapitre 2 du document d'enregistrement universel).

Dans le cas de la promotion immobilière, les facteurs d'émission retenus pour le logement et les bureaux neufs à partir de l'exercice 2022 sont conformes à la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Les opérations soumises à cette réglementation font l'objet d'analyse de leur cycle de vie (ACV) permettant d'identifier deux indicateurs liés aux émissions de GES propres à chaque bâtiment (en kgCO₂e/m²) :

- l'IC construction : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase de construction des projets en développement ;
- l'IC énergie : il traduit les émissions de GES produites lors de la phase d'exploitation des projets en développement (énergie des preneurs) sur 50 ans.

Pour les projets présents dans le périmètre de *reporting* promotion pour lesquelles la RE2020 ne s'applique pas, les facteurs utilisés sont issus de données de référence du marché (ADEME, référentiel E+C-) ainsi que de bureaux d'étude sur des opérations représentatives d'ensembles de bâtiments.

Ces facteurs une fois multipliés à la surface réglementaire d'une opération (surface habitable (SHAB) pour le Logement et surface de plancher (SDP) sinon) permettent de calculer les émissions de GES engendrées par cette opération. Afin d'harmoniser la comptabilité des GES émis à l'activité économique du Groupe :

- les émissions liées à la construction de chaque projet sont calculées grâce à l'IC construction et l'avancement technique du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier ;
- les émissions liées à l'exploitation de chaque projet sont calculées grâce à l'IC énergie et l'avancement commercial du projet réalisé au cours de la période de *reporting* financier.

Cette méthode assure une comptabilité de l'intégralité des GES émis pour chaque opération livrée et entièrement vendue. Par ailleurs, les émissions de GES liées aux déchets de chantier constituant une partie de l'ICc, sont séparés de la catégorie « Achat de biens et de matériaux » du GHG Protocol.

Corporate**Périmètre de reporting**

Le périmètre de *reporting* corporate comprend les contributions du siège social du Groupe, situé au 87, rue de Richelieu, à Paris. Les données environnementales du siège social du Groupe, sont disponibles sur l'année civile.

Précisions méthodologiques liées au calcul des émissions de GES**Scopes 1 et 2**

Les scopes 1 et 2 pour les activités corporate incluent les déplacements professionnels en voiture de fonction ainsi que les énergies consommées dans l'ensemble des sièges sociaux. Les consommations des collaborateurs en carburant et énergie au cours de la période de *reporting* extra-financier sont récupérées puis converties en émissions de GES à l'aide de facteurs de référence fournis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) pour la méthode *market-based* et l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *location-based*.

Scope 3

Ce scope comprend les émissions liées aux déplacements professionnels notamment les trajets en train, avion, ainsi que les trajets professionnels en véhicules personnels.

D'autres postes d'émissions du scope 3 ont été pris en compte afin d'intégrer 7 des 15 catégories identifiées par le GHG Protocol. Pour le Corporate, elles correspondent aux consommations d'eau, de déchets, d'achats de consommables et des déplacements pendulaires des collaborateurs du Groupe. Ce dernier calcul est basé sur le code postal du collaborateur et une étude de l'INSEE qui donne les émissions annuelles moyennes de GES des trajets domicile-travail selon le département de résidence en 2019⁽¹⁾.

(1) Sources : SDES-Insee, enquête Mobilité des personnes 2018-2019 ; Insee, recensement de la population 2019, exploitation complémentaire ; distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM.

4.5.3 Taxonomie européenne

Cadre réglementaire

Textes de la Commission Européenne servant de référence :

- RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.
- ANNEXE I complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil en définissant les critères d'examen technique permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un quelconque des autres objectifs environnementaux.
- FAQ sur le RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 18 juin 2020, du 19 décembre 2022.
- Règlement délégué (UE) 2021/2 139 de la Commission européenne du 4 juin 2021.
- Acte délégué 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 par des critères d'examen technique supplémentaires permettant de déterminer à quelles conditions certaines activités économiques peuvent être considérées comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si ces activités ne causent de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux

La Commission européenne a présenté une méthodologie (la Taxonomie) consistant à faire état des investissements vers les activités économiques considérées comme durables. Ces travaux ont pour objectif de faciliter les investissements contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux européens :

- a) l'atténuation du changement climatique : CCM (*climate change mitigation*) ;
- b) l'adaptation au changement climatique : CCA (*climate change adaptation*) ;
- c) l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines : WTR (*water and marine resources*) ;
- d) la transition vers une économie circulaire : CE (*circular economy*) ;
- e) la prévention et la réduction de la pollution : PPC (*pollution prevention and control*) ;
- f) la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes : BIO (*biodiversity and ecosystems*).

La Taxonomie européenne est appliquée au périmètre consolidé du Groupe. Elle permet d'évaluer la part des activités durables ou contribuant à la transition écologique.

Principes et méthodes taxonomiques

L'alignement des indicateurs reportés dans le cadre de la Taxonomie a été étudié à la maille de l'actif, ce qui correspond pour la promotion, à une opération (bâtiment ou groupe de bâtiments).

Pour les opérations de promotion, la date considérée est celle du dépôt de permis de construire lorsqu'il est fait référence à une réglementation nationale.

L'activité de promotion d'Altareit est éligible aux activités de la Taxonomie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » et « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » puisque le Groupe réalise des projets et aussi des rénovations importantes *via* notamment sa marque Histoire & Patrimoine.

Pour cet exercice, chaque opération alignée au sens de la Taxonomie a fait l'objet d'une collecte et d'une revue exhaustive des documents de preuve (cf. 4.1.6 détails de la méthodologie d'éligibilité et d'alignement des actifs/opérations).

Critères de contribution Substantielle #1a : atténuation du changement climatique

Promotion immobilière : construction neuve

CCS#1 : NZEB – 10 %

La Taxonomie européenne requiert d'atteindre un seuil de consommation d'énergie primaire correspondant à la NZEB-10 % pour les bâtiments.

Pour les actifs soumis à la RT2012 (dépôt de permis de construire avant le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et avant le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire), ce seuil correspond à la RT2012 - 10 %⁽¹⁾.

Pour les actifs dont le permis de construire a été obtenu après le 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et après le 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire, la RE2020, du fait de son niveau d'exigence, permet l'atteinte du seuil de consommation fixé par la Taxonomie européenne.

Si pour une même opération constituée de plusieurs bâtiments, tous les bâtiments n'atteignent pas le seuil de la RT 2012 - 10 %, alors le Chiffre d'affaires aligné de cette opération est calculé au *pro rata* du nombre de lots alignés.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

CCS#2 : Tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique

Concernant l'étanchéité à l'air, le Groupe applique le texte de manière littérale. Le critère est revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m².

Concernant l'intégrité thermique, la RT2012 et la RE2020 imposent des processus de contrôle de la qualité éprouvés et traçables au cours de la construction pour garantir l'intégrité thermique des bâtiments, pour le résidentiel et pour le tertiaire.

Ainsi, des tests d'intégrité thermique et d'étanchéité à l'air sont réalisés sur les bâtiments (bon de commande en amont) et une revue des résultats de ces tests est faite systématiquement.

Ainsi, ces dispositions répondent au critère concernant l'intégrité thermique.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

CCS#2 : Analyse de cycle de vie

La Taxonomie européenne requiert la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie suivant une méthode robuste et largement applicable, qui facilite ainsi la comparaison des résultats entre les secteurs et au sein de chaque secteur.

Les ACV suivant la norme EN 15978 (RT 2012) et les ACV préconisées dans le cadre de la RE2020 répondent à ce critère.

De plus, pour les actifs soumis à la RT 2012, des ACV complémentaires (réalisées *a posteriori*) ont été menées.

Le critère est ainsi revu actif par actif pour les bâtiments de plus de 5 000 m².

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

(1) Recommandations provenant de la DGLAN/DHUP.

Promotion immobilière : rénovation

CCS#1 : Rénovation conforme aux exigences applicables aux travaux de rénovation importants

L'ensemble des rénovations importantes du Groupe respectent les exigences de la RT Globale ou de la RT élément par élément applicables à ce type d'opérations. Ces exigences viennent appliquer celles de la directive européenne sur la performance énergétique du bâtiment, validant ainsi le critère dans son ensemble, dès lors qu'un permis de construire est déposé et validé.

L'activité de rénovation de patrimoine historique (Histoire & Patrimoine) distingue deux cas :

- les bâtiments construits avant 1948 : conformité avec la RT existant par élément ;
- les bâtiments construits après 1948 : Conformité avec l'arrêté du 13 juin 2008.

Activités concernées : rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

En 2018, le groupe Altareit, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). Cogedim, par exemple, a décidé d'adresser le sujet du Confort d'été de manière proactive et a défini sa propre démarche « Confort d'été » compte tenu des risques et opportunités concernant les aspects « clients » (gain ou perte d'attractivité des produits). Ce point fait partie des 10 Engagements de la marque Cogedim communiqué au grand public en juillet 2021. De même sur le sujet du gonflement Retrait des argiles, des études géotechniques G2AVP et G2PRO étaient déjà systématisées sur nos opérations. Ainsi, quand les sondages repèrent des argiles, les fondations des projets concernés sont conçues et calculées en conséquence. Concernant les risques liés aux précipitations intenses et inondations, nos opérations prennent en compte strictement les règles du PLU et notamment le respect strict du PPRI et en fonction prennent des dispositions sur les opérations en couvrant les sous-sols ; surélevant des locaux techniques ou des accès et sur les bâtis les plus à risques, mise en place de Batardeaux.

Dès 2023, le Groupe a par ailleurs, lancé une évaluation rétroactive de l'ensemble de ses opérations concernées par le calcul de l'alignement Taxonomie afin de vérifier leur conformité. Cette évaluation a été réalisée soit avec l'outil Résilience de Cerqual, mis à jour comme outil d'accompagnement à la réponse aux enjeux de la Taxonomie Européenne, soit avec l'outil Bat-ADAPT⁽¹⁾ et à leur analyse détaillée selon les scénarios RCP2.6, 4.5 et 8.5. Sur cette base, une note précisant les principales adaptations prises en compte pour répondre à ces risques a été rédigée et des preuves de leurs mises en œuvre ont été collectées.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #3 : Eau

DNSH 3A : Débits d'eau

Le Groupe applique le texte de manière littérale. Ce critère est revu actif par actif sur le non résidentiel.

Exception faite des opérations en résidentiel qui font l'objet du régime transitoire (position de place selon notre connaissance du marché) appliqué à l'exercice en fonction de la date de dépôt de PC.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

(1) <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>

DNSH 3b : Protection des ressources en eau

La réglementation nationale couvre ce critère : tous les actifs sont dans la nomenclature IOTA (loi sur l'eau) :

- la loi LEMA (2006) est la transposition française de la DCE (directive cadre sur l'eau de 2000 : Directive 2000/60/CE) sur laquelle se base l'article 2 points 2) 23) du règlement (UE) 2020/852, sur lequel se base lui-même le DNSH3b ;
- la loi LEMA (loi sur l'eau) concerne les opérations avec nomenclature IOTA (tous les projets d'Installation, ouvrages, travaux ou activités) : tous les projets sont soumis à l'obligation de réaliser un dossier loi sur l'eau (DLE).

La loi LEMA répond à ce critère de la Taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel, non résidentiel

DNSH #4 : Économie circulaire

DNSH 4a : Valorisation des déchets

Limite la production de déchets

Les opérateurs doivent limiter la production de déchets dans les processus en lien avec la construction et la démolition, conformément au protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition. Ces éléments sont présents dans les SOGED (schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier) qui sont systématiquement intégrées dans nos processus internes ainsi que dans nos chartes chantiers qui sont signés par nos partenaires sur nos opérations.

Valorisation des déchets matières > 70 %

Promotion immobilière : construction neuve :

Deux éléments permettent d'aligner nos actifs en promotion :

1. lorsque le chantier n'est pas initié, des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation des déchets matière à hauteur de 70 % (hors déchets dangereux et terres et cailloux classés non dangereux) sont signés par nos fournisseurs et partenaires sur nos chantiers ;
2. si le chantier a débuté, une revue des registres des déchets chantier ou une attestation du centre de tri et de traitement permet de démontrer que la somme des déchets valorisés en matière depuis le début du chantier (construction et/ou démolition) est supérieure à 70 % des déchets du chantier, hors déchets dangereux.

Promotion immobilière : rénovation

Pour les actifs en rénovation sur des bâtiments anciens, la majeure partie des déchets générés sont issus du curage de bâtiments anciens (voire abandonnés) présentant un état sanitaire dégradé et limitant significativement la valorisation des déchets (contamination au plomb et parasitaire quasi systématique du fait de la date d'achèvement des immeubles). Des diagnostics PEMD effectués de manière systématique, sur les actifs supérieurs à 1000m², nous permettent d'estimer le volume maximal pouvant être valorisés.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 4b : Conception et techniques de construction favorisant la circularité

Ce critère impose d'évaluer la conception de nos actifs et des techniques de construction en démontrant que celui-ci est soit plus économe en ressources, soit plus adaptable ou flexible, soit plus démontable pour faciliter la réutilisation et le recyclage.

Ainsi, chaque actif est revu à l'aune d'un des 3 sous critères suivants :

1. économe en ressources ;
2. adaptable ou flexible ;
3. démontable.

Une note est produite actif par actif apportant la preuve de son alignement sur un des trois sous-critères.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #3 : Eau

DNSH 5a : Produits dangereux pour la santé

Les règlements POP pour les polluants organiques persistants, CE n° 1102/2008 du 22 octobre 2008 pour le mercure, CE n° 1005/2009 du 16 septembre 2009 pour les substances appauvrissant la couche d'ozone, et le règlement n° 1907/2006 entré en vigueur en 2007 pour les substances REACH répondent à ce critère de la Taxonomie.

Il est aussi attendu que le Groupe démontre qu'il ne met pas sur le marché des produits contenant des substances extrêmement préoccupantes candidates en vue d'une autorisation au titre du règlement REACH (article 59, paragraphe 1 du règlement CE n° 1907/2006) entré en vigueur en 2007.

Plusieurs éléments permettent de répondre à ce dernier critère :

1. tout metteur en marché doit obligatoirement informer ses clients de la présence de *substances of very high concern* (SVHC figurant dans la liste candidate en application de l'article 59 et en tenant compte des critères de l'article 57⁽¹⁾ du Règlement REACH) présents à des concentrations supérieures à 0,1 %. Ainsi, en tant qu'acquéreur du produit et en l'absence d'information relative à la présence de SVHC reçue des fournisseurs Altareit considère que les produits achetés sont exempts de SVHC ;
2. dans un souci de gestion des risques et afin vérifier la fiabilité des processus du Groupe, Altareit a fait le choix d'aller plus loin en réalisant une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets (échantillon choisie sur la marque Cogedim). La vérification des processus d'alerte en cas de produits dangereux effectuée par un cabinet spécialisé a permis de mettre en évidence la fiabilité du processus de notifications (établissement et remontée), permettant ainsi de considérer le critère comme pleinement vérifié⁽²⁾.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5b : Formaldéhyde et COV cancérigènes

Pour les COV cancérigènes (benzène), la loi française impose le même seuil que la Taxonomie (cf. Arrêté du 30 avril 2009 relatif aux conditions de mise sur le marché des produits de construction et de décoration contenant des substances cancérigènes, mutagènes ou reprotoxiques de catégorie 1 ou 2).

Pour les formaldéhydes, les seuils de la Taxonomie correspondent aux étiquettes de produits A et A+ (cf. arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction).

Ce critère est vérifié actifs par actifs.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5c : Analyse de pollution des sols

La loi ALUR impose pour un terrain répertorié en SIS⁽³⁾ (art. L. 556-2 du Code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (art. L. 556-1 du Code de l'environnement), que le maître d'ouvrage fournisse dans la demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Ainsi, la loi ALUR couvre ce critère en imposant une analyse des sols et sa prise en compte dans le projet.

De plus, pour toutes les BU, si un doute existe sur l'historique du sol, une telle analyse est systématiquement réalisée.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5d : Bruit, poussière et polluants

Le Groupe a mis en place des chartes chantier en plus du Code de la santé publique (article R1 336-10) relatif au bruit et l'ordonnance n° 2020-700 du 10 juin 2020 relative à la surveillance des émissions de gaz polluants et des particules polluantes, permettant l'atteinte de ce DNSH.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #6 : Biodiversité

DNSH 6a : Évaluation de l'impact sur l'environnement

Le Code de l'environnement (article R1 22-2, rubrique 29) définit les cas pour lesquels une évaluation de l'impact sur l'environnement est nécessaire et répond au critère de la Taxonomie.

Ce critère est vérifié actif par actif.

Activités concernées : promotion (hors rénovation)

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 6b : Zones non constructibles

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que le règlement national d'urbanisme répondent à ce critère de la Taxonomie.

Activités concernées : promotion

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

Limites des travaux effectués

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement, notamment pour cet exercice, l'utilisation de :

- étude réalisée par un expert externe pour traiter le critère lié aux substances de la liste candidate du règlement REACH, ainsi que le choix des échantillons de matériaux/produits et de fournisseurs ;
- d'outils spécifiques sur le critère d'adaptation des risques climatiques : Résilience de Cerqual ou Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

(1) Les substances suivantes peuvent être incluses dans l'annexe XIV conformément à la procédure prévue à l'article 58 : a) les substances répondant aux critères de classification comme substances cancérigènes, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.6, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; b) les substances répondant aux critères de classification comme substances mutagènes sur les cellules germinales, de catégorie 1A ou 1B, conformément à l'annexe I, section 3.5, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; c) les substances répondant aux critères de classification comme substances toxiques pour la reproduction, de catégorie 1A ou 1B, ayant des effets néfastes sur la fonction sexuelle et la fertilité ou sur le développement, conformément à l'annexe I, section 3.7, du règlement (CE) n° 1272/2008 ; d) les substances qui sont persistantes, bioaccumulables et toxiques conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; e) les substances qui sont très persistantes et très bioaccumulables, conformément aux critères énoncés à l'annexe XIII du présent règlement ; f) les substances, – telles que celles possédant des propriétés perturbant le système endocrinien ou celles possédant des propriétés persistantes, bioaccumulables et toxiques ou très persistantes et très bioaccumulables, qui ne remplissent pas les critères visés aux points d) ou e) – pour lesquelles il est scientifiquement prouvé qu'elles peuvent avoir des effets graves sur la santé humaine ou l'environnement qui suscitent un niveau de préoccupation équivalent à celui suscité par l'utilisation d'autres substances énumérées aux points a) à e) et qui sont identifiées, au cas par cas, conformément à la procédure prévue à l'article 59.

(2) Voir détail du traitement de ce critère dans le chapitre 4.1.6 « Taxonomie européenne », au sein du paragraphe « Plans d'action spécifiques sur certains critères ».

(3) Un terrain est répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (SIS) si les parcelles cadastrales qui le composent sont affectées totalement ou partiellement par une pollution connue par les services de l'État.

4.6 Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons réalisé une mission d'assurance modérée sur une sélection d'informations extra-financières détaillées en Annexe 1 (ci-après les « Informations ») au regard des procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel ») présentées dans son document d'enregistrement universel pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conclusion sous forme d'assurance modérée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux sur les Informations », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont disponibles dans le rapport de gestion.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme mentionné dans la note méthodologique du document d'enregistrement universel, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de l'Entité de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- préparer des Informations conformément au Référentiel ;
- concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient :

- sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.;
- d'exprimer une opinion indépendante sur la base des éléments probants que nous avons obtenus ;
- de communiquer notre conclusion à l'assemblée générale de la société Altareit.

Comme il nous appartient de formuler une opinion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'ensemble du rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, et notamment sur le respect par l'Entité des dispositions légales et réglementaires applicables.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences respectivement de sept personnes et se sont déroulés entre septembre 2023 et février 2024 pour une durée totale d'intervention de neuf semaines.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance limitée. Nous avons notamment :

- pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- vérifié 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 ;
- consulté les sources documentaires utilisées et mené des entretiens auprès des personnes concernées afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- mis en œuvre des procédures analytiques sur les Informations et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des Informations ;
- testé les Informations au niveau d'un échantillon d'entités représentatives que nous avons sélectionnées en fonction de leur activité, de leur contribution aux Informations consolidées, de leur implantation et d'une analyse de risque. Ces travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante (Altareit SCA) et auprès des projets de construction de logements Bobigny Cœur de Ville (Cogedim Logement) et Osmose (Pitch) pour les indicateurs environnementaux ;
- mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures, et mis en œuvre des tests de détail approfondis sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Le Vérificateur Indépendant

EY & Associés

Thomas Gault

Associé, Développement durable

Annexe 1 : informations vérifiées

Informations sociales

- L'effectif total.
- Le taux d'absentéisme.
- Le taux de départ.
- La part des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins une action apprenante.
- La représentativité des femmes dans les instances de management.
- Le nombre d'alternants recrutés sur l'année.
- Le nombre de jours de formation.
- Le taux de postes pourvus au travers de la mobilité et de la promotion interne.
- Le recrutement et le développement des talents.
- Le renforcement du cadre de travail.
- Le management des talents et des compétences.

Informations environnementales

- Les émissions de CO₂ Groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3).
- L'intensité carbone surfacique, par m² et rapporté au chiffre d'affaires, liée à la promotion immobilière.
- La démarche d'Altarea pour lutter contre le changement climatique.
- Le recours à des énergies moins émettrices de gaz à effet de serre.
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des projets.
- L'adaptation des projets aux impacts du changement climatique.
- L'économie circulaire et la préservation des ressources.
- La préservation de la biodiversité et des sols.

Informations sociétales

- La part des achats des chantiers Logement qui sont locaux.
 - La part des nouveaux projets certifiés NF Habitat pour le Logement.
 - La part des nouveaux projets certifiés BREEAM® et HQE™ pour l'Immobilier d'entreprise.
 - La part des surfaces en développement à moins de 500 mètres d'un réseau de transport.
 - L'avancement de la démarche achats responsables et des relations fournisseurs.
 - L'économie circulaire et la préservation des ressources.
 - Le développement de projets urbains à impacts positifs.
 - La sécurité sur les chantiers.
 - Le dialogue au service de la relation client et utilisateur.
 - Le renforcement de la qualité de vie et le bien-être dans les opérations.
 - Le renforcement des labels et certifications, créateurs de valeur verte.
-



5

GESTION DES RISQUES

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	154
5.1.1	Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	154
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	154
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	156
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	157
5.1.5	Gestion des risques liés à l'éthique des affaires	158
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	159
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	160
5.2.1	Risques liés au secteur d'activité	161
5.2.2	Risques liés aux opérations de développement immobilier	163
5.2.3	Risques liés à la situation financière du groupe : liquidité et respect des covenants	163
5.2.4	Risques légaux et réglementaires	164
5.2.5	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	166
5.3	ASSURANCES	168
5.3.1	Politique générale de couverture	168
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	168

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du Groupe s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la sincérité des informations comptables et financières ; afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, dont le groupe Altareit, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs sont identifiés ici.

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne, au sein de la direction de la prévention des risques, sous la responsabilité du directeur général du Groupe.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur :

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 6.2.3 « conseil de surveillance ») ;
- des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe, avec séparation des fonctions et des tâches ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit de la société Altarea. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique.

La direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes, sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener. Les

dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altareit sont décrits dans la partie 5.2 « Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du présent document.

5.1.2.2 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible sur le site Intranet du Groupe et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche ;
- l'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités : procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts, de lutte contre la corruption et le blanchiment de capitaux ou encore le délit d'initiés.

Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement et le suivi de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux nouvelles exigences réglementaires.

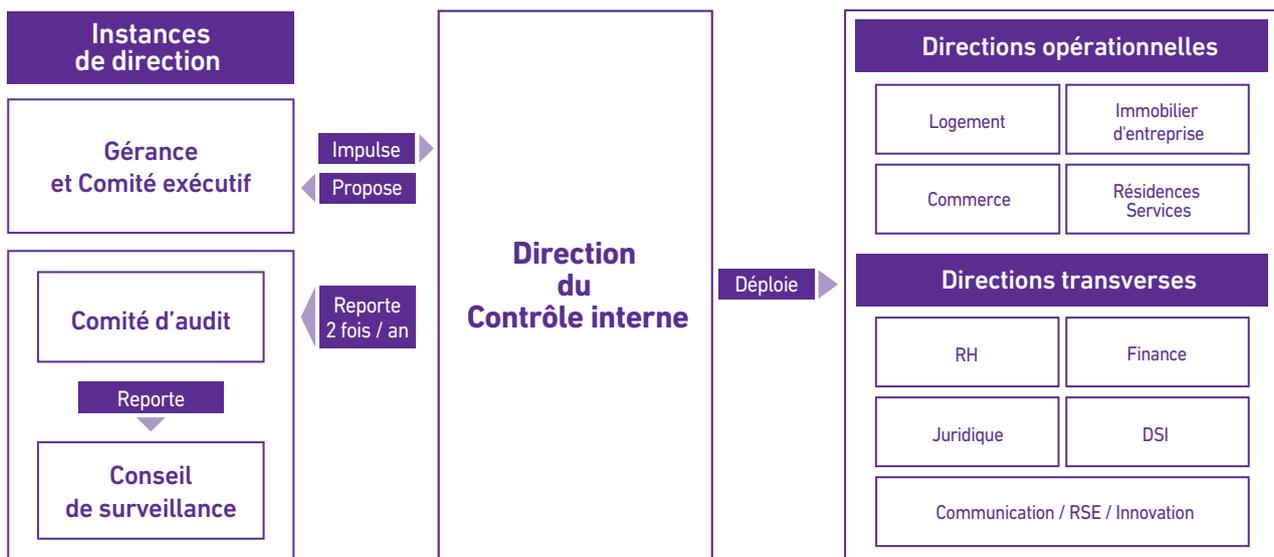
5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance du groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales qui, pour la mise en œuvre de sa vision stratégique, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Comme indiqué au paragraphe 6.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux dans la section « comités spécialisés » du présent document, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

Toutefois, le comité d'audit du groupe Altarea assiste le conseil de surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le groupe Altareit.



5.1.2.4 Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction du contrôle interne est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea ;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne ;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques ;

- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement des procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur :

- des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils ;
- un certain nombre de relais au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altareit a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est particulièrement sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les commissaires aux comptes, ainsi que par le comité d'audit et le conseil de surveillance. Le groupe Altareit estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, le directeur financier adjoint ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière groupe évoque les sujets financiers du moment.

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

(i) Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières du groupe Altareit sont structurées par pôle (holdings du Groupe et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

La direction financière groupe assure :

- la tenue, par les salariés du Groupe, des comptabilités sociales pour chaque filiale opérationnelle ;
- l'établissement des comptes consolidés du Groupe avec une équipe dédiée.

La direction financière groupe est responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe et établit à chaque échéance semestrielle et annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

Au sein des pôles opérationnels, le suivi comptable et financier est assuré par des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

(ii) Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant quatre fois par an (un full BP au 4^e trimestre et 3 actualisations aux trimestres suivants), avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le *management* des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Les principaux éléments constitutifs font l'objet d'échanges en amont de chaque clôture avec les commissaires aux comptes ;
 - procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la direction financière *groupe* du Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...) ;
 - analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière *groupe* du Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement *corporate*, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
 - *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'établissement des états financiers et à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier bancaire et obligataire net),
 - *reportings* périodiques des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives ;
 - documentation du processus de clôture des comptes harmonisée pour les différentes activités :
 - manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
 - contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.
- Une revue de l'activité et des résultats financiers prévisionnels est par ailleurs réalisée deux fois par an avec le président du comité d'audit, comité spécialisé du conseil de surveillance, en préparation des clôtures semestrielles et annuelles.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

(i) Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

(ii) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – est utilisé au sein du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit. De par sa structure, cette solution constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via* une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net).

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce logiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document d'enregistrement universel et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties. Ce logiciel intègre également les outils nécessaires au respect des obligations des sociétés cotées d'établir les rapports financiers annuels et/ou URD selon un format électronique unique.

(iii) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté pour l'ensemble du groupe Altarea et donc du groupe Altareit. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Ce logiciel est en cours de remplacement par CCH Tagetik. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

(iv) Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise un logiciel de gestion de trésorerie, intégrant la communication bancaire, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

L'ensemble des flux du Groupe est sécurisé avec le protocole EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le logiciel de trésorerie.

Afin de prévenir les risques portants sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie

La dette du groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, est principalement constituée de dettes obligataires à taux fixes, de titres de créances à court terme (Neu CP) et à moyen terme (Neu MTN) à taux fixes ou variables et de crédits bancaires (hypothécaires et corporate) à taux fixes ou variables.

Le Groupe est ainsi exposé au risque de variation des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable existante et sur les futures opérations de refinancement à taux fixe. Une hausse des taux d'intérêt pourrait ainsi entraîner une augmentation des frais financiers.

Le Groupe adopte une politique prudente de gestion du risque de taux consistant à préserver le *cash-flow* courant généré par l'activité de promotion immobilière à travers la couverture des dettes (qu'elles soient adossées ou non à ces actifs). Les instruments financiers utilisés sont majoritairement des produits dérivés du type swaps de taux et options de taux⁽¹⁾.

Le groupe Altarea est également exposé au risque de variation de valeur des instruments financiers. Une baisse des taux d'intérêts pourrait ainsi entraîner une baisse de la juste valeur des instruments financiers en couverture des dettes à taux variables.

Les sensibilités de la dette à taux variable et des instruments financiers aux variations des taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 8.2 du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés dans le cadre de sa gestion du risque de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance d'une contrepartie.

Afin de limiter le risque de défaillance de contreparties pouvant survenir suite à la mise en place de produits dérivés, le Groupe veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

(1) Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document.

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires

Lutte contre la corruption

Le groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, travaille continuellement sur le renforcement du dispositif de lutte contre la corruption afin de prévenir ce risque et de répondre aux dispositions de la loi Sapin 2. Ce dispositif est notamment basé sur :

- une cartographie des risques de corruption, revue en 2022, qui décrit les situations de risque potentielles et permet de définir les actions prioritaires à mener ;
- une charte éthique constituant le socle des principes et valeurs qui doit guider les comportements et actions des collaborateurs du Groupe dans le cadre de leur travail. Publiée en 2023, la charte comporte notamment un volet relatif à la lutte contre la corruption et rappelle la politique de tolérance zéro vis-à-vis des mauvaises pratiques et le rejet total de la corruption et du trafic d'influence sous toutes ses formes ;
- un système d'alerte éthique professionnelle ouvert aux collaborateurs du Groupe et aux personnels extérieur et occasionnel, leur permettant de reporter toute situation de non-conformité à la charte éthique ;
- des mesures disciplinaires qui peuvent être prises en cas de corruption ou de violation de la charte éthique, conformément au principe de tolérance zéro du Groupe ;
- un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers adapté aux spécificités des activités et des filiales. Ce processus fait l'objet d'une revue régulière afin d'en évaluer l'efficacité/effectivité et d'y apporter les améliorations nécessaires. Des clauses de conformité rappelant les engagements du Groupe en terme d'éthique et de conformité sont également intégrées dans les contrats avec les tiers ;
- des contrôles comptables portant sur les écritures manuelles, les flux atypiques et les transactions jugées à risque sont effectués par les responsables comptables et la direction de la conformité ;
- des modules *de e-learning* obligatoires pour tous les collaborateurs du Groupe. Au 31 décembre 2023, plus de 88 % des salariés du Groupe avaient suivi la formation.

Des campagnes de sensibilisation sont organisées de façon périodique auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ainsi, par exemple, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations ont pu être délivrées, portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique.

Transparence de la vie publique

Le groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, s'est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) depuis 2018 et effectue une déclaration d'activités de représentants d'intérêts aux niveaux national et local chaque année. Les collaborateurs susceptibles d'avoir des interactions avec des agents publics sont régulièrement sensibilisés aux obligations de *reporting*.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le dispositif de prévention s'articule principalement autour de :

- l'intégration systématique de clauses anti-blanchiment dans les contrats avec les tiers ;
- la mise en place d'un processus d'évaluation du niveau de risque des clients et partenaires commerciaux, notamment en immobilier résidentiel *via* un outil de due diligence et une revue documentaire visant à s'assurer notamment de l'identité des tiers et l'origine des fonds ;
- la remontée auprès du déclarant/correspondant TRACFIN de toute transaction douteuse ;
- la formation et sensibilisation des collaborateurs les plus exposés au risque, *via* le déploiement d'un *e-learning* et des formations en présentiel.

Protection des Données Personnelles

Le groupe Altareit à travers ses différentes filiales est amené à procéder au traitement de données personnelles tant de ses clients, prospects et partenaires que de ses salariés afin de leur délivrer les meilleurs services toujours plus innovants.

Altareit est particulièrement vigilant quant à la collecte et au traitement de ces données et met au cœur de ses préoccupations le respect de la Réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles comprenant notamment (i) les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dans sa dernière version en vigueur et (ii) le règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, dit règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), entré en application le 25 mai 2018.

Le respect de la réglementation s'inscrit dans une démarche de qualité et de confiance et se caractérise par :

- la mise en place d'une gouvernance des données en créant la fonction Délégué à la Protection des Données (DPO) rattachée à la direction de la prévention des risques et chargée de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard de la réglementation ;
- l'établissement d'une cartographie des traitements afin de mettre à jour le registre de traitement conforme aux exigences du RGPD ;
- la réalisation en continu de campagnes de sensibilisation aux enjeux de sécurité et de confidentialité des données au sein du Groupe afin que les équipes puissent (i) assurer une protection, confidentialité et une sécurisation accrue des données traitées par leur soin à l'occasion de leur activité et (ii) associer le DPO en amont de chaque projet impliquant le traitement de données personnelles afin de respecter le principe de « *privacy by design* ». Ces sensibilisations réalisées en binôme avec le RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information) sont déployées tant au siège qu'en région. Un module *e-learning* RGPD est également accessible à tous les collaborateurs ;

- la digitalisation du Registre de traitement des données ainsi que des analyses d'impact sur la vie privée ;
- la mise à jour régulière de ses sites internet afin de se conformer à la réglementation notamment sur les traceurs/cookies ;
- la mise en place d'une procédure pour l'exercice des droits des personnes afin de s'assurer que les personnes concernées soient en mesure d'exercer leurs droits (accès, rectification, suppression, limitation, opposition, portabilité) de manière effective auprès du DPO. Un registre des droits des personnes et un registre des plaintes sont tenus à jour par le DPO ainsi qu'un registre des violations et incidents.
- le renforcement des clauses contractuelles avec les co-contractants afin que ces derniers offrent des garanties suffisantes quant au respect de leurs obligations en matière de protection et sécurisation des données personnelles.
- la diffusion régulière des actualités en matière de protection des données aux services concernés afin d'assurer une veille réglementaire.

Lutte contre la fraude

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures spécifiques pour en assurer la sécurisation (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie) ; limitation du nombre de signataires des paiements ; revue des droits d'accès dans les systèmes.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au changement de coordonnées bancaires, au recrutement), est remontée à la direction de la prévention des risques qui rappelle régulièrement à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. Tout cas de fraude avéré fait systématiquement l'objet d'une plainte auprès des services de police. Un parcours de formation sur la fraude au président et la fraude aux coordonnées bancaires a été mis en place pour les populations les plus exposées.

5.1.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document) ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats », 6.3 « Provisions » ou 10.2 « Passifs éventuels » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document), et le litige mentionné ci-après.

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 (fond 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. À 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les Vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

Le groupe Altarea, auquel appartient la Société, a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les cinq catégories identifiées sont les suivantes :

- risques liés au secteur d'activité ;
- risques inhérents aux activités du Groupe ;
- risques liés à la situation financière du Groupe ;
- risques légaux et réglementaires ;
- risques sociaux, environnementaux et de gouvernance.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document d'enregistrement universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Synthèse des risques nets significatifs et spécifiques du Groupe

		FAIBLE	MOYEN	ÉLEVÉ
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
	Risques liés au changement climatique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement immobilier			
Risques liés à la situation financière du Groupe	Risque de liquidité et respect des covenants			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risque d'image			
	Risques sociaux			
	Risques liés à la sûreté			

5.2.1 Risques liés au secteur d'activité

5.2.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Bouleversement du modèle économique</p> <p>Le Groupe opère dans plusieurs secteurs d'activité (immobilier résidentiel, commercial, d'entreprise, et résidences services) qui possèdent chacun son propre cycle et sa propre exposition à des variables endogènes et exogènes. En effet, le secteur de l'immobilier fait face à une crise profonde causée entre autres par le resserrement des conditions d'accès au crédit notamment, la hausse des taux d'intérêts et du taux d'usure, un taux d'effort maximum de 35 % du revenu ; l'inflation et la diminution du pouvoir d'achat des consommateurs ; la hausse des prix de l'énergie ; les difficultés d'approvisionnements liés à la guerre en Ukraine. Ces événements/problématiques affectent l'ensemble de nos clients (particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels) avec des impacts défavorables sur l'activité du Groupe et par conséquent sur ses résultats.</p> <p>Par ailleurs, l'évolution des habitudes de consommation et par conséquent des exigences des utilisateurs et consommateurs, et l'émergence de nouveaux acteurs arrivant chaque année sur le marché, poussent le Groupe à entretenir une dynamique d'innovation permanente.</p> <p>Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité et par conséquent ses résultats.</p>	<p>L'évolution des marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif de la société Altarea, société mère d'Altareit, ainsi que la direction générale, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter les impacts de ces risques. Face aux défis conjoncturels et grâce aux analyses pertinentes du marché et à la grande agilité des équipes, le groupe Altarea met en place un dispositif qui lui permet à la fois de satisfaire la demande de ses clients mais également de réduire ses risques en pratiquant une sélectivité accrue sur ses projets et en développant des partenariats avec des bailleurs sociaux et des clients institutionnels.</p> <p>Dans sa démarche d'innovation et afin de répondre aux demandes d'utilisateurs et de consommateurs beaucoup plus sensibles aux enjeux environnementaux de notre temps, le Groupe s'engage à mettre tout en œuvre pour faire des logements une source de bien-être, avec un impact positif sur la santé et l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, en immobilier résidentiel, le Groupe a développé une offre de services complète destinée à toutes les marques logement du Groupe afin de répondre aux besoins des clients : accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic et transaction ainsi qu'une offre d'investissement en démembrement.</p>
<p>Instabilité de la réglementation fiscale</p> <p>L'évolution défavorable des différents dispositifs d'incitation fiscale (Pinel, PTZ +, Malraux, etc.) et des régimes d'impôts ou taxes applicables à l'immobilier ne peut être exclue. Une telle évolution pourrait avoir un impact significatif sur l'activité de promotion immobilière et donc sur les résultats d'Altareit.</p>	<p>Les impacts potentiels de l'évolution des règles fiscales sont pris en compte par la gérance dans sa stratégie. Les actions de maîtrise suivantes ont été notamment mises en œuvre : le développement de la vente en bloc auprès des institutionnels et des bailleurs sociaux, des actions de lobbying auprès des décideurs publics et au sein des organisations professionnelles auxquelles le Groupe adhère.</p> <p>De plus, les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.</p>

5.2.1.2 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Risques de transition</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations (incluant taxations et normes plus strictes, comme la RE2020 entrée en vigueur en 2022).</p> <p>Il fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients et des parties prenantes.</p>	<p>Le Groupe a conscience de la nécessité de contribuer à l'atténuation du changement climatique, et a anticipé les contraintes réglementaires, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions, d'une possible taxation du carbone, et de nouvelles normes constructives. Il mesure son empreinte carbone sur l'ensemble de son périmètre (scopes 1, 2 et 3 tels que définis par le <i>Greenhouse Gas Protocol</i>) et met en œuvre une démarche globale de réduction de son empreinte carbone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ positionnement comme leader de l'immobilier bas carbone, avec notamment la fusion de ses marques Woodeum et Pitch Immo pour créer un promoteur bas carbone, et une expertise dans des constructions faiblement carbonées (comme la réhabilitation). Le Groupe se positionne aussi sur de nouvelles activités en lien avec la transition bas carbone, comme la rénovation énergétique ; ■ structuration d'une démarche d'expérimentation systématique des nouvelles solutions bas carbone, et de retour d'expérience avec chiffrage ; ■ anticipation des coûts dans les business plans, certification systématique et test des nouveaux labels arrivant sur le marché ; ■ veille réglementaire ; ■ veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ; ■ formation et culture de l'agilité ;
<p>Risques physiques liés à l'impact du changement climatique</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (intempéries, vagues et pic de chaleur...) qui affectent les villes et leurs habitants.</p> <p>L'immobilier est touché par ces risques mais est également une source de solutions.</p>	<p>Altareit a mené en 2018 des diagnostics approfondis de son exposition aux risques climatiques, que ce soit sur ses actifs ou dans ses opérations en développement, avec une approche détaillée par implantation sur le territoire français :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ cartographie des risques du patrimoine et des zones d'implantation, et plans d'actions ciblés ; ■ démarche de confort d'été dans la conception des logements ; ■ anticipation des coûts dans les business plans ; ■ formation et veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre. <p>En 2023, le Groupe approfondit cette démarche avec la systématisation des analyses de risques physiques sur ses opérations de promotion.</p>

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans la Déclaration de performance extra-financière chapitre 4 du présent document d'enregistrement universel, en particulier dans le chapitre relatif à la TCFD.

5.2.2 Risques liés aux opérations de développement immobilier

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le risque administratif lié aux aléas des obtentions des agréments bureaux, des permis de construire, des autorisations environnementales et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ; ■ le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation, aux surcoûts de travaux, à la hausse du prix des matières premières, à la pénurie d'entreprises de travaux en raison notamment du nombre de chantiers sur le territoire national et du contexte de taille des chantiers de plus en plus importante, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes environnementales et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ; ■ le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants ; ■ le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ; ■ en matière d'immobilier d'entreprise le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé. 	<p>Le contrôle de ces risques et la maîtrise de leur impact sont notamment assurés au travers du comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf. paragraphe 6.2.3.2 du présent document d'enregistrement universel), mais également au travers de plusieurs comités plus opérationnels. En immobilier résidentiel, les comités des engagements examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour le Groupe : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR, intégration dans les budgets d'opérations d'une ligne permettant de faire face aux adaptations environnementales et réglementaires...</p> <p>En immobilier d'entreprise, les comités permettent d'arbitrer sur les projets engageant pour le Groupe à leurs différents stades d'avancement. Au-delà de l'opportunité que peut représenter une opération, différents indicateurs d'investissement sont analysés, tels que le taux de marge, le taux de rentabilité interne et le multiple investisseur, ainsi que des éléments de marché tels que le loyer, les coûts travaux et le taux de capitalisation.</p> <p>Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de différents <i>reportings</i> (revue des budgets d'opération, des engagements, des dépenses, des niveaux de commercialisation...). Enfin, les dossiers de demande d'autorisations administratives sont soumis à des cabinets d'avocat spécialisés.</p>

5.2.3 Risques liés à la situation financière du groupe : liquidité et respect des covenants

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, finance une partie de ses investissements et de sa croissance par financement bancaire et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise financière affectant le secteur bancaire, les marchés obligataires et les marchés d'actions, par des événements graves affectant particulièrement le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe.</p> <p>Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survénance d'évènements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.</p>	<p>La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la direction des financements et de la trésorerie.</p> <p>La liquidité disponible au niveau du Groupe s'élève à 1,6 milliards d'euros, dont 0,6 milliard d'euros de trésorerie et 1 milliard d'euros de ligne de crédit bancaire non tirées, ce qui constitue les premiers outils de gestion du risque de liquidité.</p> <p>Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse prudentielle des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière. Le Groupe s'assure ainsi de la permanence des lignes de crédit disponibles, de la diversification des sources de financement et de l'échelonnement des échéances des principales dettes. En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les <i>covenants</i> bancaires⁽¹⁾.</p>

(1) Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.3 du présent document d'enregistrement universel).

5.2.4 Risques légaux et réglementaires

5.2.4.1 Risques liés aux autorisations administratives et aux litiges

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les activités du groupe Altareit sont soumises à de nombreuses prescriptions impératives spécifiques de droit français et européen. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment), et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).</p> <p>En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de dix jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU. Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations.</p> <p>Dans le cadre normal de ses activités et dans un contexte de complexité croissante des projets d'acquisition ou en développement, le Groupe pourrait se trouver confronté à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 10 » du présent document d'enregistrement universel). À chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe.</p> <p>Par ailleurs, le Groupe a récemment lancé une nouvelle société de gestion spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers : Altarea Investment Managers. À ce titre, il est soumis au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. De plus, la société Altareit, étant cotée sur Euronext Paris, elle est assujettie aux contraintes du droit boursier, en particulier en matière de transparence et de traitement de l'information, notamment dans le cadre d'opérations financières, sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. Le non-respect des prescriptions du droit boursier et du code monétaire financier exposerait ces sociétés à des sanctions et pourrait porter un préjudice à leur image.</p>	<p>Direction juridique immobilière (DJI)</p> <p>La direction juridique immobilière, apporte un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances.</p> <p>La DJI et la DJC interviennent pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations immobilières complexes, les opérations de partenariat, de cession ou d'acquisition ou encore en cas de litiges. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec cette direction, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Enfin, des formations sont régulièrement délivrées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux risques juridiques.</p> <p>Direction juridique corporate (DJC)</p> <p>La direction juridique <i>corporate</i> veille au respect de la vie sociale du Groupe. Elle apporte son soutien aux opérationnels pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords corporate avec des partenaires extérieurs en relation avec la DJI, le cas échéant avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés.</p> <p>L'ensemble des participations et des mandats sociaux du Groupe, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des <i>holdings</i> et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent.</p> <p>Enfin, la direction juridique <i>corporate</i> est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir.</p>

Litige avec les actionnaires de Primonial

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. À 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les Vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

À 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 (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés – Note 10.2 » du présent document d'enregistrement universel).

5.2.4.2 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Le très grand nombre de projets immobiliers en cours de réalisation fait du groupe Altarea un important bâtisseur. Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident. Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.</p>	<p>Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et <i>a minima</i> d'en limiter la survenance et la gravité, de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers.</p> <p>De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage : suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.</p>

5.2.5 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance

5.2.5.1 Risques liés aux systèmes d'information

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Le groupe Altareit pourrait ainsi être affecté par la survenance d'événements échappant à son contrôle (accidents, défauts de service) et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités. De plus, les données manipulées au quotidien pouvant être confidentielles et parfois stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altareit pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.</p>	<p>La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, est assurée par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) et se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le suivi du respect de la politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe ; ■ le développement d'une culture de cybersécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications, des sensibilisations et des formations aux collaborateurs ; ■ l'intégration de la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception et en intégrant des clauses sécurité et protection des données personnelles dans tous les contrats avec les éditeurs/partenaires/prestataires ; ■ la mise en œuvre des bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers, et la revue périodique des droits, en coordination avec la DSI ; ■ la réalisation d'audits applicatifs par des partenaires experts externes ; ■ le déploiement en cours d'une procédure spécifique de crise Cyber intégrée à la politique de gestion de crise stratégique existante. <p>Au sein de la DSI, le responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il a notamment pour missions la mise en œuvre opérationnelle de la Politique Cyber, l'analyse des différents composants et événements de sécurité du SI, le déploiement des nouveaux outils de supervision du système d'information. Ces analyses conjointement menées par la direction de la prévention des risques et la DSI, donnent lieu à des plans de remédiations ou à des préconisations de sécurisation.</p> <p>La DSI a défini en 2021 un nouveau plan de continuité informatique opérationnel en 2022.</p> <p>Une procédure de remontée des incidents cyber permet d'optimiser le traitement des événements en fonction de leur gravité.</p> <p>Par ailleurs, le Groupe a renforcé sa stratégie d'accès au réseau en déployant un mécanisme de double authentification pour ses utilisateurs et en déployant un programme de gestion de l'obsolescence des serveurs et de <i>patch management</i>.</p> <p>Enfin, le Groupe souscrit à une assurance destinée à couvrir les risques cyber.</p>

5.2.5.2 Risque d'image

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Le Groupe pourrait être confronté à des événements (accidents de chantier, retards de livraisons, insatisfaction clients et collaborateurs, litiges significatifs, usurpation d'identité, non-respect des réglementations, défaillance dans la qualité des services...) dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes.</p> <p>De plus, l'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion.</p>	<p>En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été diffusé aux collaborateurs du Groupe.</p> <p>Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le suivi des réseaux sociaux via des community managers ; ■ le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel ; ■ l'existence d'une cellule de crise et d'un plan de communication de crise connu de l'ensemble des collaborateurs et de formations afférentes des dirigeants ; ■ la conduite d'enquêtes de satisfaction clients au sein du pôle logement à deux moments clés du parcours d'achat et un suivi du taux de recommandation : Cogedim a été élu pour la deuxième année consécutive champion de la relation client ; ■ des réunions mensuelles organisées avec les locataires des résidences services.

5.2.5.3 Risques sociaux

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altareit ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.</p> <p>Le contexte de crise qui touche le secteur de l'immobilier et les objectifs de développement de nouveaux marchés (rénovation énergétique, gestion de patrimoine) exposent le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs, ainsi qu'à la rétention de l'ensemble du capital humain. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise.</p> <p>Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.</p>	<p>Pour faire face à ces risques sociaux, le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, pilote, au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines portée et mise en œuvre par des professionnels engagés combinant proximité opérationnelle et expertise, au service des collaborateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ en matière de recrutement : la diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associés à la dynamique accentuée de mobilité interne et au vivier des alternants stagiaires permettent de satisfaire les besoins de recrutement ; ■ en matière d'intégration : un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif combinant on-boarding et re-boarding constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des nombreuses prises de poste au sein du Groupe. À cette occasion, les membres du comité exécutif expliquent et partagent leur vision du <i>business</i> ; ■ en matière de formation : le Groupe porte une vision d'entreprise apprenante pour rendre chacun acteur et auteur de son parcours professionnel à travers une « Académie développeur de Talents » qui s'appuie sur un plan de développement des compétences stratégiques défini à partir des enjeux de chaque ligne d'activité. Le Groupe finance des actions d'envergure telles que les parcours métiers, les programmes managériaux comportant un volet sur les risques psychosociaux, une Académie digitale collaborative proposant de nombreux modules en matière de culture d'entreprise, techniques métiers et soft skills. L'accompagnement des jeunes à travers les contrats d'alternance en constante augmentation représente également un enjeu majeur pour le Groupe ; ■ en matière de fidélisation : le Groupe mène une politique dynamique et engageante en terme de mobilité et de promotion interne à travers des actions individuelles et collectives (entretiens professionnels, forum des métiers, site carrières avec les postes à pourvoir en ligne...). Une attention significative est portée à l'environnement et aux conditions de travail comme l'illustre le siège du Groupe conçu pour le bien-être des collaborateurs. L'offre « Altawellness » permet également d'accéder à une gamme complète de services : espace Santé du siège (soins, vaccinations, actions de prévention), services à la personne, accompagnement social et familial... ■ en matière de succession : un talent review annuel permet d'actualiser le vivier de talents et le plan de succession du Groupe. Des évaluations, du coaching et des parcours certifiants permettent d'accompagner les prises de postes stratégiques.

5.2.5.4 Risques liés à la sûreté

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>L'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité décorrélé de toute réalité de fait délictuel. Ainsi, un manquement dans la sécurité des biens et des personnes peut avoir un impact sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains et de l'exploitation des résidences services.</p> <p>Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, de dégrader son image, d'entraîner une perte de marchés ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes ou encore de compromettre la confiance des tiers.</p>	<p>La direction de la sûreté du Groupe définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur 5 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ une politique adaptée aux actifs du Groupe reposant notamment sur des mesures physiques et des processus de remontée d'informations ou de gestion des accès, des contrôles des zones sensibles, de la vidéo surveillance... ; ■ une interaction permanente avec les services de sécurité étatiques et locaux afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution des menaces pour les emprises bâtementaires ou les collaborateurs du Groupe ; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté ainsi que l'appui aux directions construction et de la direction exploitation des résidences services ; ■ la gestion de crise : une politique définie, des outils et des procédures d'alerte, et une sensibilisation des collaborateurs.

5.3 Assurances

5.3.1 Politique générale de couverture

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. La direction des assurances, au sein de la direction juridique immobilière Groupe, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du Groupe, et ce, en liaison avec les directions opérationnelles et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe ;
- le pilotage des sinistres toute branche, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

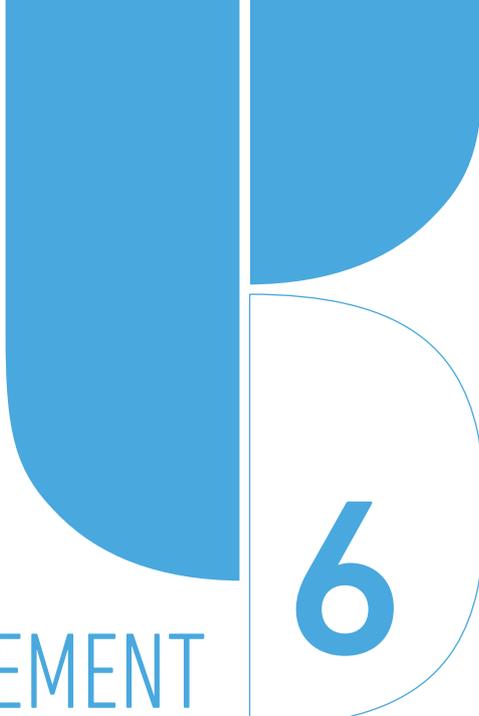
Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea et au bénéfice d'Altareit pour l'exercice 2023, valides à la date d'émission du présent document. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2023, le budget global des principales assurances du groupe Altarea est estimé à plus de dix-huit millions d'euros.

- **Actifs en construction** : des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » sont souscrites auprès d'AXA et de MMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction** : le groupe Altareit souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie CHUBB, une assurance Propriétaire non occupant.
- **Responsabilité civile professionnelle** : Altareit et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et notamment QBE et MMA.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA, ainsi qu'une police cyber souscrite auprès de CHUBB.

6

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	170
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	171
6.2.1	Gérance	171
6.2.2	Associé commandité	173
6.2.3	Conseil de surveillance	174
6.2.4	Direction	179
6.2.5	Informations complémentaires	179
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	180
6.3.1	Principes et règles	180
6.3.2	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024	180
6.3.3	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023	182
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2024	186
6.4	DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	188
6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023	188
6.4.2	Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2024	189
6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	190
6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	191

6.1 Cadre du rapport et code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi, en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, par le conseil de surveillance avec le concours de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 27 février 2024.

La Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext (le « Code MiddleNext ») comme code de référence. Le conseil de surveillance a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « Points de vigilance » du Code MiddleNext dans sa version actualisée de septembre 2022. La Société applique les recommandations dudit Code pour autant qu'elles soient adaptées à sa forme juridique de société en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions :

- la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration ;
- les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial ;
- le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle d'ailleurs que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire de référence, Altarea, sont l'absence de comité d'audit et le fait que le conseil se soit réuni moins de 4 fois en 2023 (cf. *infra* § 6.2.3.2).

Par ailleurs, le conseil de surveillance n'a pas jugé utile de mettre en place un comité spécialisé en RSE, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale du Groupe étant, le cas échéant, examinés directement par le conseil de surveillance en formation plénière.

Aussi, aucun plan de formation de ses membres n'est mis en place par le conseil de surveillance, ceux-ci pouvant bénéficier des informations transmises et éventuelles mesures prises au sein du conseil de surveillance de la société mère, Altarea, dont ils sont tous membres.

6.2 Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Altareit est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

La Société est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance. La gouvernance d'Altareit a donc une structure par nature duale.

6.2.1 Gérance

Composition

La direction de la Société est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2 présidée par Alain Taravella, président-Fondateur du groupe Altarea dont Altareit fait partie, et ayant notamment pour directeur général, Jacques Ehrmann.

Altafi 2

Gérant

Altafi 2 est une société par actions simplifiée ayant son siège social est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, dont le capital est intégralement détenu par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella. Jacques Ehrmann a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société par décision des commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012. Elle a été renouvelée dans ses fonctions pour une nouvelle durée de dix années, expirant le 2 janvier 2032, conformément aux dispositions de l'article 13.7 des statuts. Altafi 2 ne détient directement aucune action de la Société.

Par ailleurs, Altafi 2 est gérante commanditée d'Altarea et de sa filiale cotée NR21.



Alain Taravella
Président d'Altafi 2

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14). Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985.

En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors.

Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.



Jacques Ehrmann
Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960. Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général de 1989 à 1995. Il a ensuite rejoint successivement les directions Générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que directeur général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercialis et de Green Yellow et en est le président-directeur général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la direction générale du groupe Carrefour et sera notamment directeur Exécutif en charge du Patrimoine, du Développement Partenariat International et Innovation. Il ajoute à cette fonction celle de président-directeur général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux, en avril 2014, et la supervision de la direction Fusions-Acquisitions du Groupe Carrefour en 2015. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le groupe Altarea en tant que directeur général Altarea et, plus spécifiquement, de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Il est également de 2019 à 2023 président de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2023

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2023		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
Altafi 2 Gérant	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Gérante commanditée de SCA</i> : Altarea^{■(1)} ; NR21[■] ■ <i>Gérante de SCA</i> : Altareit^{■(2)} 	-	-
Alain Taravella Président d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Représentant Altafi 2, gérante</i> : Altarea^{■(1)} ; NR21[■] ; Altareit^{■(2)} 	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Président</i> : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altafi 7 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) ■ <i>Représentant permanent d'Altarea, Administrateur</i> : Semmaris ; ■ <i>Représentant Alta Patrimoine, gérante</i> : SNC ATI ; SCI Maignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Cogérant</i> : Altarea[■] ■ <i>Président</i> : Foncière Altarea SAS[♦] ; Altafi 6 ■ <i>Président du conseil de surveillance</i> : Altarea France SNC[♦] ■ <i>Administrateur</i> : Pitch Promotion SAS[♦] ■ <i>Représentant Altarea, président</i> : Alta Développement Italie[♦] ; Alta Mir[♦] ■ <i>Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères</i> : Alta Spain Archibald BV[♦] ; Alta Spain Castellana BV[♦] ; Altalux Spain[♦] ; Altalux Italy[♦] ■ <i>Représentant Atlas, cogérante</i> : Altarea[■] ■ <i>Représentant Altafi 3, gérante</i> : SIAP Rome[♦] ; SIAP Paris ; SIAP Helsinki
Jacques Ehrmann Directeur général d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Gérant</i> : Altarea Management SNC[♦] ; Cogedim Gestion (SNC)[♦] ■ <i>Représentant Altafi 2, gérante</i> : Altarea^{■(1)} ; NR21[■] ; Altareit^{■(2)} 	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Directeur général</i> : Altafi 2 ■ <i>Membre du Directoire</i> : Frojal ■ <i>Président</i> : Tamlet ■ <i>Membre du conseil de surveillance</i> : Edmond de Rothschild (France) ■ <i>Cogérant</i> : Jakevero (SCI) et Testa (SC) ■ <i>Représentant permanent de Frojal, membre du conseil de surveillance</i> : Lefebvre Sarrut 	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Président-directeur général et membre du comité Stratégique et d'Investissement</i> : Carmila[■] ■ <i>Président-directeur général</i> : Carmila SAS ■ <i>Président</i> : Cogedim SAS[♦] ■ <i>Gérant</i> : Cogedim Développement[♦] ; Cogedim Entreprise[♦] ; Cogedim Citalis[♦] ■ <i>Membre du conseil de surveillance</i> : Financière SPL[♦] ; Woodeum SAS[♦] ■ <i>Administrateur</i> : Edmond de Rothschild S.A. ; Atacadao SA[■] (Brésil) ; Carrefour Property España (Espagne) ; Carrefour SA[♦] (Turquie) ; Pitch Promotion SAS[♦] ■ <i>Président du conseil d'administration</i> : Carrefour Property Italia[♦] (Italie) ■ <i>Membre du comité de direction et du comité des Nominations</i> : Adialéa (SAS) ■ <i>Membre du comité Stratégique, du comité Ressources Humaines et président du comité d'Audit</i> : Atacadao SA[■] (Brésil) ■ <i>Président</i> : Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex. CNCC)

(1) Altarea est notamment présidente d'Alta Blue[♦] (présidente d'Aldeta[♦]) et de Foncière Altarea[♦], gérante de Foncière Altarea Montparnasse[♦], administrateur de M.R.M[■] et de la Semmaris, membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers[♦] et membre du conseil de surveillance de la SCPI Alta Convictions.

(2) Altareit est notamment présidente de Cogedim[♦] (présidente d'Alta Richelieu[♦] et de Cogedim Office Partners[♦]), Alta Faubourg[♦] (présidente de W-Pi Promotion[♦]), Alta Penthivère[♦] (présidente d'Altacom[♦]), Alta Percier[♦] et Alta Percier Holding[♦]. Elle est également membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers[♦].

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2023 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.3.1 ci-dessous.

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Altareit est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité. Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les

conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *pro rata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 des statuts jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 87 rue de Richelieu à Paris 2e, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, détenue en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Le président de la société Altafi 3 est Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par assemblée générale mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée. Elle n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2023 et n'a exercé aucun mandat échu au cours des cinq dernières années à l'exception des fonctions de gérant-commandité des sociétés SIAP Rome, SIAP Paris et SIAP Helsinki.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

Nomination et cessation des fonctions (articles 21 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

Dans le cas où l'associé ayant perdu la qualité de commandité était seul commandité, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra être convoquée par la gérance, ou à défaut, par le président du conseil de surveillance, dans les soixante (60) jours de la perte de la qualité de commandité dudit associé, afin de désigner un ou plusieurs associés commandités.

À défaut de désignation d'un ou plusieurs associés commandités dans ce délai, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra procéder à la transformation de la société en société anonyme.

Sous réserve des dispositions des articles L. 221-15 et L. 221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayant-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un certain nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

Pouvoirs

Le ou les associés commandités sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Ils disposent en contrepartie d'un certain nombre de pouvoirs structurants en vertu de la loi et des statuts, faisant d'eux une partie prenante importante du fonctionnement et de l'organisation de la Société. Notamment, ils :

- nomment ou révoquent les gérants ;
- établissent la politique de rémunération de la gérance devant être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, après consultation pour avis du conseil de surveillance statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations (cf. § 6.3 ci-dessous) ;
- approuvent les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés devant être soumis à l'approbation des actionnaires, sauf si le(s) commandité(s) sont également tous gérants ;

- autorisent préalablement l'adoption de toute délibération par l'assemblée générale des actionnaires, à l'exception de celles relatives (i) à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, auxquelles les commandités ne participent pas s'ils sont actionnaires et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes.

Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent pas participer au vote des résolutions correspondant à la nomination ou à la révocation des membres du conseil de surveillance par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

En application de l'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société, l'associé commandité a droit en cette qualité à dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel.

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Composition

Composition au 31 décembre 2023

Nom	Age	Genre	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat ^(a)	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité ^(b)
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	71		07/05/2014	19/05/2020	2026	✓	-	100 %
Éliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	82		26/02/2019	29/06/2021	2027	✓	Président	100 %
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	67		02/06/2008	19/05/2020	2026		Membre	100 %
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	38		26/02/2019	29/06/2021	2027		-	100 %

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(b) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2023.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2023 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Le conseil de surveillance de son actionnaire de référence, Altarea, comprend quant à lui deux salariés représentant les salariés du groupe Altarea (auquel la Société fait partie), dont un représentant désigné par le comité social et économique de l'UES Cogedim.

Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu depuis le 1^{er} janvier 2023.

Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2023, le conseil de surveillance est composé de quatre membres, à parité avec deux femmes et deux hommes.

Âge moyen des membres

Au 31 décembre 2023, l'âge moyen des membres du conseil s'élevé à 64 ans.

Membres indépendants

Le conseil de surveillance a adopté la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six (6) dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext. Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 27 février 2024, le conseil de surveillance a constaté que Christian de Gournay et Eliane Frémeaux remplissaient les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société se conforme à la recommandation du Code MiddleNext, le conseil comportant au moins deux administrateurs indépendants.

Il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent document de plus d'un tiers de membres indépendants et que les investissements significatifs réalisés par la Société et ses filiales sont examinés par le conseil de surveillance d'Altarea, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération.

Présentation des membres du conseil

Christian de Gournay

Président indépendant du conseil de surveillance

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a ensuite assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président des conseils de surveillance d'Altarea et d'Altareit.

Principale fonction exercée :

Président du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

Au sein du Groupe :

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦ ; NR21♦

Hors du Groupe :

- Gérant : SCI Schaeffer-Erard
- Administrateur : Opus Investment BV♦

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Éliane Frémeaux

Membre indépendant du conseil de surveillance

Présidente du comité des rémunérations

Eliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Eliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du conseil Supérieur du Notariat. Elle a été membre de la Commission relative à la Copropriété en représentation du conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au conseil Supérieur des Installations Classées. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Éliane Frémeaux a participé à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, au financement et à la transmission des entreprises, à la copropriété, à l'urbanisme et à l'environnement.

Principale fonction exercée :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea

Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦ ; NR21♦

Hors du Groupe :

- Co-Gérant : SCI Palatin

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité

Française

Âge

71 ans (1952)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2023

1

Date de nomination

7 mai 2014

Échéance du mandat en cours

AG 2026

Nationalité

Française

Âge

82 ans (1941)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2023

5

Date de nomination

26 février 2019

Échéance du mandat en cours

AG 2027

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance et du comité des rémunérations

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il cofonde avec Alain Taravella le groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance jusqu'en 2014. Il a créé et dirige le groupe Everspeed, présent sur le secteur de la mobilité en France et à l'étranger à travers les sociétés Ligier Automotive, HP Composites et Ecodime.

Principale fonction exercée :

Président du groupe Everspeed

Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea[♦] ; NR21[♦]

Hors du Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Ligier Automotive (Gérante de SCI Innovatech) ; Ecodime
- Gérant : SCI Damejane ; SNC JN Participations ; Damejane Investissements
- Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection[♦] ; HP Composites Spa[♦]

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Président du conseil d'administration et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Carbon Mind Srl[♦]

Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance

Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School et diplômée d'expertise comptable. De 2008 à 2011, elle a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate, puis de responsable gestion des risques financiers. En 2017, elle a rejoint le cabinet de conseil, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes, Pluriel Consultants.

Principale fonction exercée :

Directrice de mission au sein du cabinet Pluriel Consultants

Autres mandats exercés au 31/12/2023 :

Au sein du Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea[♦] ; NR21[♦]

Hors du Groupe :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit[♦]
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea[♦]

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité

Française

Âge

67 ans (1956)

Adresse professionnelle

Everspeed - 3, rue Bellanger
92300 Levallois Perret

Actions détenues au 31/12/2023

1

Date de nomination

2 juin 2008

Échéance du mandat

en cours

AG 2026

Nationalité

Française

Âge

38 ans (1985)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2023

1

Date de nomination

26 février 2019

Échéance du mandat

en cours

AG 2027

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

(1) Everspeed est présidente de SAS (Circuit du Maine ; Everspeed Asset ; Onroak Automotive Classic ; Everspeed Composites), directeur général de la SAS Les 2 Arbres, et présidente du conseil d'administration d'Ecodime Italia Srl[♦]

6.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

Missions et attributions

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il dispose notamment des attributions suivantes :

- procède à l'examen des états financiers annuels et semestriels établis par la Gérance ;
- décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ;
- établit, conformément à la loi, un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice qu'il examine ;
- établit également chaque année un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires ;
- dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant ;

Le conseil de surveillance s'assure en outre :

- de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ;
- de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes ;
- que les enjeux sociaux et environnementaux sont pris en compte dans l'activité de l'entreprise.

Il a par ailleurs un rôle important en matière de rémunération des organes sociaux :

- il est consulté par le ou les associés commandités sur la politique de rémunération de la gérance ;
- il détermine la politique de rémunération des membres du conseil ;
- il détermine les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil.

Pour l'exercice de ces prérogatives, il prend préalablement avis du comité des rémunérations désigné en son sein.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, sis 87 rue de Richelieu à Paris (75002).

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Les membres du conseil de surveillance peuvent par ailleurs échanger librement entre eux, de manière régulière, formelle ou informelle, hors la présence de la gérance.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur spécifique, lequel inclut des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur, mis à jour lors de la réunion du 22 février 2022 aux fins de tenir compte de la nouvelle version du Code MiddleNext parue en septembre 2021 :

- rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ;
- définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf. *supra* § 6.2.3.1.) ;
- rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité ;
- rappelle en outre les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf. *infra* § 6.3.3.2.) ;
- définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. *infra* § 6.2.3.2.).

Réunions et travaux du conseil en 2023

En 2023, le conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises à l'occasion de l'examen des comptes annuels et des comptes semestriels. Cette fréquence a été jugée suffisante par le conseil lors de son évaluation annuelle, compte tenu des missions qui lui sont dévolues dans une société en commandite par actions. Le conseil estime en particulier que la périodicité et la durée des séances du conseil permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de sa compétence, laquelle diffère sensiblement de celle d'un conseil d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes.

Le taux de présence effective s'est établi à 100 % en 2023.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les sujets suivants :

Réunion du 28 février 2023 :

- rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2022 et examen des projets de comptes sociaux et consolidés dudit exercice ;
- affectation du résultat proposée à l'assemblée ;
- Say on Pay : avis sur la politique de rémunération de la Gérance, arrêté de la politique de rémunération du conseil de surveillance et fixation des éléments de rémunérations de ces organes pour 2023 sous réserve de l'approbation des politiques susvisées par l'assemblée générale ;
- examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ;
- points relatifs au gouvernement d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ; approbation du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
- délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- examen du rapport social et environnemental ;
- examen des documents de gestion prévisionnelle ;
- examen des conventions réglementées et revue des critères de détermination des conventions libres prévus aux termes de la charte interne sur les conventions et engagements réglementés.

Réunion du 27 juillet 2023 :

- examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2023,
- examen du rapport semestriel de la gérance et des documents de gestion prévisionnelle.

Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Comité d'audit

En vertu des dispositions de l'article L. 821-68 5° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 821-67 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

Comité d'investissement

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

Comité des rémunérations

La Société a constitué un comité des rémunérations à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la gérance. Il émet également un avis sur la rémunération des membres du conseil.

■ Membres du comité :

À la date du présent document, le comité de la rémunération est composé de deux membres, Jacques Nicolet et Eliane Frémeaux, cette dernière ayant la qualité de membre indépendant. Le comité est présidé par Eliane Frémeaux.

■ Délibérations – Compte-rendu :

Le conseil de surveillance a fixé les règles de fonctionnement du comité des rémunérations, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

■ Travaux du comité :

Le 27 février 2023, le comité des rémunérations a émis un avis favorable sur la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité. Il a également émis une proposition relative à la politique de rémunération du conseil de surveillance et sur les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance à fixer en application de ces politiques, sous réserve de leur adoption par les actionnaires réunis en assemblée générale. Le conseil de surveillance a adopté sans modification les propositions du comité.

L'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023 a voté en faveur des politiques de rémunération de la gérance et du conseil de surveillance pour 2023.

Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 27 février 2024, les membres du conseil ont été invités par le président à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation des travaux du conseil de surveillance et du comité des rémunérations. Le conseil a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. *supra* § 6.2.1), qui, en particulier, définit les orientations stratégiques du Groupe.

6.2.4.2 Direction opérationnelle

Outre la gérance représentée par Alain Taravella et Jacques Ehrmann, les principaux dirigeants opérationnels du Groupe, constitué par Altareit et ses filiales, sont notamment, au 31 décembre 2023, Adrien Blanc, gérant d'Altarea Entreprise Management, Vincent Ego, directeur général de Cogedim, Rodolphe Albert, président d'Histoire et Patrimoine, Julien Pemezec, directeur général de W-PI Promotion, et Baptiste Borezee, en charge de la Stratégie, du M & A et du Pôle Services Groupe, et est à ce titre président d'Altarea Investment Managers.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par AltaGroupe dont le capital est détenu par Alain Taravella et sa famille. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle avec sa famille. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, de conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue, entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, au cours de l'exercice 2023 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2023.

6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun membre du conseil de surveillance et de la gérance de la Société n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- été associée à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- fait l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- été déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le conseil de surveillance a adopté une charte interne sur les conventions et engagements réglementés, laquelle s'inscrit dans le cadre :

- de la procédure d'évaluation régulière des conventions courantes conclues à des conditions normales introduite par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (Loi Pacte) et codifiée à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, applicable aux sociétés en commandites par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé sur renvoi de l'article L. 226-10 dudit code, et
- de la recommandation de l'AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012, modifiée le 29 avril 2021, et plus particulièrement sa proposition n° 4.1.

L'objet de la charte est double :

- rappeler le cadre réglementaire applicable aux conventions et engagements réglementés et apporter des précisions quant à la méthodologie et à la procédure d'évaluation appliquée en interne par la Société pour qualifier les différentes conventions ;
- mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

Elle tient compte de l'étude de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) sur les conventions réglementées et courantes publiée en février 2014.

La charte s'applique à toutes les sociétés françaises du groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, y compris Altareit.

6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 La gérance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, la rémunération de la gérance est déterminée conformément à une politique de rémunération décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération doit être établie chaque année par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations.

Elle fait ensuite l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote *ex ante*). En cas de désapprobation, la dernière politique de rémunération approuvée continue de s'appliquer et une politique de rémunération révisée est soumise à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les éléments de la rémunération, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale. Dans des circonstances exceptionnelles, il

est possible de déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

En définitive, les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la gérance (vote *ex post*).

6.3.1.2 Le conseil de surveillance

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le conseil de surveillance établit chaque année une politique de rémunération de ses membres qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle (vote *ex ante*).

Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dite, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

Les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale (vote *ex post*) sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués.

6.3.2 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2024

Conformément aux dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, prévues aux articles L. 22-10-76 et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire annuelle 2024 sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 27 février 2024 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extrafinancières.

6.3.2.1 Politique de rémunération de la gérance

RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice, cela aussi bien au sein de la Société que chez sa société mère Altarea. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes (cf. § 6.3.4 ci-dessous).

La politique de rémunération de la gérance pour l'exercice 2024 décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 27 février 2024, après examen des propositions du comité des rémunérations :

- la détermination des éléments de la rémunération de la gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code MiddleNext ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations prendront en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (*benchmark*) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;

- la rémunération de la gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée d'une rémunération annuelle fixe. Une rémunération variable, établie dans le respect des recommandations du Code MiddleNext, peut également être prévue ;
- le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du groupe auquel appartient la Société au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés. Pour l'exercice 2023, il devra être fixé dans une fourchette comprise entre 900 000 euros et 2 000 000 euros, en tenant compte de ce qui précède.

À l'initiative de la gérance qui a exprimé son souhait de voir, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur immobilier, sa rémunération annuelle fixe au titre de l'exercice 2024 réduite d'un tiers (voir encart ci-dessus), son montant pour 2024 est fixé à 600 000 euros hors taxes.

- la rémunération variable doit être conditionnée à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant à aligner au mieux les intérêts de la gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la gérance.

Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront notamment porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché tels que le FFO (Funds from operations) ou le résultat net consolidé.

Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant maximum de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être comprise entre 35 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être définitivement versés à la gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex post*) et accord du commandité.

Conformément au souhait de la gérance de renoncer par anticipation, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur immobilier, à toute rémunération variable susceptible d'être due au titre de l'exercice 2024 (voir encart ci-dessus), le conseil de surveillance a décidé *ab initio* de ne pas prévoir, exceptionnellement, de rémunération variable au titre dudit exercice.

- en cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société.
- le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la gérance de la Société, qui sont amenés à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la gérance de la Société, peuvent être rémunérés sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de

cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuites d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées.

- les éléments de rémunération de la gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables.
- ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

6.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

RENONCIATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À UNE PARTIE DE LA RÉMUNÉRATION DE SES MEMBRES

Dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance a décidé de marquer sa solidarité en statuant sur une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération des membres du conseil (cf. § 6.3.4 ci-dessous).

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a décidé de reconduire pour l'exercice 2024, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2023 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, laquelle est établie comme suit :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance, conformément aux recommandations du Code MiddleNext. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance.
- le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne percevra pas de rémunération de la part de la Société. Le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle ou pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance.
- il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur.
- le montant annuel de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée générale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, en ce compris la rémunération du président du conseil, demeure fixé à 200 000 euros et constitue un plafond global.
- les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.

6.3.3 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2023

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle 2024 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 au travers :

- d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux ; et

- de deux résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance, étant rappelé que ce dernier ne bénéficie d'aucune rémunération ni d'aucun avantage versé ou attribué par la Société au titre de ses fonctions.

Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2023 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Altafi 2, Gérant unique (en k€ HT)	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Honoraires dus/versés par Altafi	1 466	1 097	1 250	1 466
<i>dont honoraire fixe</i>	900	900	900	900
<i>dont honoraire variable</i>				
• <i>honoraire variable liée aux critères de performance RSE^(a)</i>	350		350	350
• <i>honoraire variable liée au critère de performance économique^(b)</i>	216	197	0	216
<i>dont rémunération exceptionnelle</i>				
<i>dont avantages en nature</i>				
<i>dont jetons de présence</i>				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(c) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(d) ou de sociétés qui la contrôlent				
→ Honoraires dus/versés par Altaarea (société mère d'Altafi)	1 355	1 781	1 075	1 005
<i>dont honoraire fixe versé par Altaarea :</i>	900	900	900	900
<i>dont honoraire variable versé par Altaarea :</i>				
• <i>honoraire variable liée au critère de performance RSE^(e)</i>	350	350	175	0
• <i>honoraire variable liée au critère de performance économique^(f)</i>	105	511 ^(g)	0	105
TOTAL	2 821	2 858	2 325	2 471

(a) Rémunération variable dépendant de critères extra-financiers qualitatifs - 350 k€ d'honoraires variables dus (versés l'année suivante) à ce titre sur un montant maximum de 350k€, selon la proportion et en fonction de l'atteinte des critères suivants :

- thème climat (50 %) : déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 175 k€ dus
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du management des équipes
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 87,5 k€ dus
- thème gestion des ressources humaines (25 %) : qualité du dialogue social
→ objectif atteint à 100 % en 2022 et en 2023 : 87,5 k€ dus

(b) Honoraires variables annuels dus au titre de l'exercice considéré et versés l'année suivante, par Altafi, correspondant à 1,5 % du montant du résultat net consolidé part du groupe d'Altafi dépassant 60 M€.

(c) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(d) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(e) Part variable des honoraires dus/versés par Altaarea liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance RSE du Groupe :

- en 2022, honoraire d'un montant maximum de 350 k€ conditionné par le classement au GRESB GREEN STAR : montant égal à 175 k€ en cas de classement au niveau 4 étoiles, et à 350 k€ en cas de classement au niveau 5 étoiles. Aucune rémunération variable due à ce titre en deçà du niveau 4 étoiles
→ 350 k€ HT dus au titre de l'exercice 2022 (versés en 2023)

- en 2023, honoraire d'un montant maximum de 350 k€ conditionné pour moitié à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnement (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2023 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et pour l'autre moitié à la performance carbone du Groupe (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2023 au regard de ses activités mesuré en Tonnes d'équivalent CO2/CA consolidé)
→ 175 k€ HT dus au titre de l'exercice 2023 (à verser en 2024), les deux objectifs ayant été atteints à 50 %.

(f) Part variable des honoraires dus/versés par Altaarea liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance économique du groupe Altaarea : le FFO par action. Son montant HT est égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO/action de l'exercice, multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice (1,5 % sur la partie du FFO/action allant de 13,00 € à 15,50 € et 3 % sur la partie du FFO/action dépassant 15,50 € - Aucune rémunération variable due en deçà d'un FFO/action de 13,00 €) :

- 105 k€ HT dus au titre de l'exercice 2022 (versés en 2023)
→ aucun honoraire dû au titre de l'exercice 2023 (seuil de 13,00 € de FFO/action non atteint)

(g) Montant de 511 k€ dû au titre de la partie variable de la rémunération de l'exercice 2021 liée au critère de performance économique du FFO/action 2021, versé en 2022 par Altaarea, société mère de la Société.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessus correspondent aux honoraires versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, laquelle ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Ils ne traduisent donc pas le montant des rémunérations personnelles d'Alain Taravella, président de la société Altafi 2 détenue en totalité par AltaGroupe. En effet, AltaGroupe expose chaque année des dépenses et charges d'exploitation courantes dont le montant total s'élève à environ 1,6 million d'euros au titre de l'exercice 2023. AltaGroupe rémunère au total cinq personnes.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2023

La Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 12 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations au cours de l'exercice 2023⁽¹⁾. Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne perçoit pas de rémunération de la part de la Société.

		Montants versés au titre de l'exercice 2022	Montants versés au titre de l'exercice 2023
Christian de Gournay Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	0	0
	Autres rémunérations ^(a)	250 k€	250 k€
Éliane Frémeaux Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	21 k€	21 k€
Jacques Nicolet Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	15 k€	12 k€
Leonore Reviron Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	21 k€	21 k€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea
(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre de la présence au conseil de surveillance d'Altarea

Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du Groupe.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'a été levée durant l'exercice écoulé par les dirigeants mandataires sociaux.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place par la Société.

Les salariés du Groupe bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminé au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. § 7.1.3 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document).

(1) Montant de 1 500 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés au bénéfice des membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil (dont la rémunération fixe versée par la société Altarea est globale) et des personnes bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.

Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2023, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était en vigueur.

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Altafi 2 Gérant unique		X		X		X		X

Autres informations

En application des dispositions de l'article L. 22-10-9, 6° et 7°, du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour les cinq exercices les plus récents :

- les ratios entre (i) le niveau respectif des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance et (ii) celui de la rémunération, moyenne d'une part, et médiane d'autre part, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea (dont font partie la Société et ses filiales), autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein ;
- l'évolution annuelle des honoraires de la Gérance et de la rémunération du président du conseil de surveillance, au regard des performances du groupe Altarea.

Conformément aux recommandations de l'Afep, issues des « Lignes directrices sur les multiples de rémunérations » mises à jour en février 2021, il est précisé que pour les calculs de ces ratios :

- le périmètre pris en compte comprend Altarea et l'ensemble de ses filiales directes et indirectes comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, dont font partie la Société et ses filiales⁽¹⁾
- les rémunérations des mandataires sociaux, incluses au numérateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice concerné, par Altareit et sa société mère Altarea, sous forme d'honoraires fixe et variable pour la Gérance ;
- les rémunérations des salariés, incluses au dénominateur, comprennent l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l'exercice concerné (notamment, part fixe et variable, rémunérations exceptionnelles, épargne salariale, y compris abondement, intéressement ou participation, la valorisation des actions attribuées gratuitement et avantages en nature, ainsi que les charges et cotisations sociales et patronales y afférentes – les indemnités de départ étant exclues).

(1) Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altareit, n'ayant pas de salariés.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gérance (honoraires versés par Altarea et Altareit)					
Évolution annuelle des honoraires versés (incluant la partie variable due au titre de l'exercice N-1 et versée en N)		- 40,4 %	- 25,4 %	14,3 %	- 1,3 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	55,5	35,0	23,3	27,6	29,1
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	45,8	28,9	19,2	22,8	24,0
<i>Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent</i>		- 36,93 %	- 33,40 %	18,45 %	5,52 %
Président du conseil de surveillance					
Évolution annuelle de la rémunération versée		- 9,1 %	-	-	-
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	2,7	2,6	2,3	2,4	2,6
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	2,2	2,2	1,9	2,0	2,1
<i>Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent</i>		- 3,87 %	- 10,78 %	3,61 %	6,91 %
Performances du groupe Altarea					
FFO part du Groupe (en millions d'euros)	293	230	264	275	101
<i>Évolution par rapport à l'exercice précédent</i>		- 21,5 %	15,0 %	4,16 %	- 63,8 %
Chiffres d'affaires consolidé (en millions d'euros)	3 109	3 056	3 030	3 013	2 712
<i>Évolution par rapport à l'exercice précédent</i>		- 1,7 %	- 0,8 %	- 0,6 %	- 10 %
Salariés					
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du groupe Altarea par rapport à l'exercice précédent		- 5,4 %	12,1 %	- 3,5 %	- 6,5 %
Évolution du nombre de salariés du groupe Altarea (ETP) par rapport à l'exercice précédent		1,9 %	- 2,2 %	13,4 %	0,7 %

Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels versés par Altareit et sa société mère, Altarea, à la société Altafi 2, personne morale qui ne verse aucune rémunération à ses dirigeants et faisant partie d'un groupe supportant ses propres coûts et charges de fonctionnement et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*).

Il est rappelé qu'en 2019, le montant des honoraires de la gérance a été significativement réduit par rapport aux exercices précédents,

alors même que l'action de la gérance se traduisait par une croissance importante et constante des performances financières et extra-financières du Groupe depuis plusieurs années. Cette réduction est particulièrement visible dans ce tableau ci-dessus (voir colonne 2020 compte tenu du décalage lié au versement d'une partie des honoraires variables en exercice N au titre de l'exercice écoulé N-1).

Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.4.3 ci-dessus.

6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2024

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le conseil de surveillance du 27 février 2024 a, sur proposition du comité des rémunérations et des nominations, déterminé comme suit les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024, sous réserve et conformément aux politiques de rémunérations soumises à l'assemblée générale annuelle 2024 des actionnaires (vote *ex ante*), et connaissance prise du souhait de la gérance de renoncer à une partie de sa rémunération compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2024 sera appelée à statuer ex-post (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice.

Éléments de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2024

RENONCIATION DE LA GÉRANCE À UNE PARTIE DE SA RÉMUNÉRATION

Compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, la gérance a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice, cela aussi bien au sein de la Société que chez sa société mère Altarea. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 600 000 € HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération annuelle fixe réduite exceptionnellement d'un tiers par rapport à l'exercice précédent (900 k€) à l'initiative de la gérance (voir encadré ci-dessus).
Honoraire variable annuel	Néant.	Absence exceptionnelle de rémunération variable pour l'exercice 2024 compte tenu de souhait de la gérance d'y renoncer par anticipation (voir encadré ci-dessus).
Plafond de rémunération	Montant global cumulé des honoraires au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit en 2024 fixé à 1 200 k€ HT Baisse de la rémunération globale 2024 de 18 % par rapport à 2023	Pas de plafond global à prévoir pour 2024 : en l'absence de rémunération variable annuelle (voir encadré ci-dessus), le montant global cumulé des honoraires au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit en 2024 <i>de facto</i> plafonné à 1 200 k€ HT (contre 3 500 k€ HT en 2023 et 4 000 k€ HT en 2022)

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non-concurrence ou de régime de retraite.

Il est rappelé qu'Altafi 2, est également gérante d'Altarea, société mère d'Altareit. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altarea, à l'initiative du gérant qui a renoncé

exceptionnellement pour 2024 à une partie de sa rémunération (voir encadré ci-dessus) et conformément à la politique de rémunération qui sera soumise au vote *ex ante* de l'assemblée générale 2024, Altafi 2 percevra en 2024 uniquement un honoraire fixe d'un montant annuel ramené à 600 k€ HT (contre 900 k€ HT en 2023).

Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024

RENONCIATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À UNE PARTIE DE LA RÉMUNÉRATION DE SES MEMBRES

Dans le prolongement de la décision de la gérance de renoncer par anticipation à une partie de sa rémunération au titre de 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, le conseil de surveillance a décidé de marquer sa solidarité en décidant, pour 2024 exceptionnellement, une réduction d'un tiers du montant des éléments de rémunération de ses membres.

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Président du conseil	Aucune rémunération	Rémunération globale versée par la société mère, Altarea, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires d'Altarea. Rémunération annuelle 2024 réduite exceptionnellement d'un tiers et fixé à 166 667 € annuel brut (contre 250 000 € en 2023) à l'initiative du conseil de surveillance d'Altarea.
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 000 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea ou bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'une mission exceptionnelle confiée par le conseil de surveillance.	Part variable prépondérante Montant par séance réduit exceptionnellement d'un tiers par rapport à l'exercice précédent (1 500 €/séance) à l'initiative du conseil de surveillance (voir encadré ci-dessus). Incitatif pour la participation effective aux réunions Conforme aux recommandations du Code MiddleNext

6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023

Délégations et autorisations	Durée/Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2023
Programme de rachats d'actions			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	18 mois 08/12/2024	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26 mois 08/08/2025	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26 mois 08/08/2025	50 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^{(i)(iv)}	18 mois 08/12/2024	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	10 % du capital	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Plafond Global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	-	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	-
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	-	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ⁽ⁱ⁾	26 mois 08/08/2025	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(ii)(iv)}	38 mois 08/08/2026	65 000 actions	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(ii)(iv)}	38 mois 08/08/2026	65 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ⁽ⁱ⁾	18 mois 08/12/2024	100 000 €	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200M€ par voie d'émission de titres de créances.

(ii) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(iii) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an.

(iv) Les catégories de personnes sont les actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies nouvelles ou renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

(v) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2023, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

Les autorisations présentées dans le tableau ci-dessus ont mis fin à celles de même nature consenties par l'assemblée générale du 24 mai 2022.

6.4.2 Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2024

Délégations et autorisations	Montant nominal maximal d'émission	Durée
Programme de rachats d'actions		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€ ^(a)	Dans la limite de 10 % du capital	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	26 mois
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^{(b)(c)}	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	18 mois
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription ^(b)	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(b)	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 50M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires ^(b)	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(b)	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(b)(d)}	65 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(b)(d)}	65 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(b)	100 000 €	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous

(b) Autorisation soumise aux plafonds d'émission (50 M€ pour les augmentations de capital et 200 M€ pour les titres de créances)

(c) Les catégories de personnes sont les actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du groupe ; ou les personnes physiques ou morales effectuant le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters ; ou les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

(d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global spécifique de 65 000 actions (représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2023), dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettraient fin, en cas d'adoption par l'assemblée générale annuelle 2024, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 6.4.1 ci-dessus.

6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Chaque action donne donc droit à une seule voix.

Actions grevées d'usufruit

Si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit.

Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

Présidence – bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce portant sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange figurent aux chapitres 6, 7 et 8 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.2., et peuvent être résumés comme suit, étant rappelé que la Société est une commandite par actions et est à ce titre soumise aux particularités de cette forme sociale.

Structure du capital

Les informations relatives au capital et à l'actionnariat de la Société visées aux 1° et 3° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce sont détaillées à la section 7.1 « Informations générales sur le capital », § 7.1.1, 7.1.3 et 7.1.4 ci-dessous.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions de la Société sont :

- si des actions sont grevées d'usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier ;
- les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double ;
- une obligation de déclaration des franchissements de seuil portant sur une fraction de 1 % du capital, des droits de vote ou des titres donnant accès à terme au capital de la Société, ou un multiple de cette fraction, le défaut de déclaration dans les conditions prévues par les statuts pouvant entraîner la privation des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation (cf. § 7.1.3 « Franchissement de seuils » ci-dessous) ;
- à l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance et (ii) à l'élection des commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord préalable du ou des commandités.

Aucune clause de convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce n'a été portée à la connaissance de la Société en application dudit article.

Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence)

Néant.

Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel

Accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pacte d'associés)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des gérants sont détaillées à l'article 13 des statuts de la Société (cf. 6.2.1 ci-dessus), qui prévoient notamment que la nomination et la révocation des gérants relèvent de la compétence exclusive des commandités.

Règles applicables à la modification des statuts

La modification des statuts de la Société ne peut être adoptée sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

Pouvoirs de la gérance en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La gérance bénéficie de délégations et autorisations, consenties par l'assemblée générale des actionnaires avec l'accord des commandités, à l'effet de décider des augmentations de capital ou des rachats d'actions, exposées ci-dessus au § 6.4 ci-dessus.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Hormis certains contrats de financement bancaire ou obligataire qui prévoient des clauses usuelles de changement de contrôle, il n'y a pas d'accords conclus par la Société qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle de la Société de nature à être visé au 9° de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce.

Accords prévoyant des indemnités en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Aucun accord ne prévoit d'indemnités pour la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.



7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL	194
7.1.1	Capital social – forme et négociabilité des actions	194
7.1.2	Programme de rachat d’actions	195
7.1.3	Répartition du capital	196
7.1.4	Contrôle de la société et pactes d’actionnaires	197
7.1.5	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société	197
7.1.6	Obligations ne donnant pas accès au capital	197
7.2	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	198
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	199
7.3.1	L’émetteur et son groupe	199
7.3.2	Filiales importantes	200
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDE	200
7.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	200
7.4.2	Politique de distribution	200
7.4.3	Dépenses et charges de l’article 39-4 du CGI	200

7.1 Renseignements de caractère général sur le capital

7.1.1 Capital social – forme et négociabilité des actions

Montant du capital social (article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 2 625 730,50 euros, divisé en 1 750 487 actions de 1,50 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3.

Évolution du capital de la Société au cours des 3 dernières années

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des trois dernières années.

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

Négoциabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2023, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du présent document.

Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société en vigueur donnant accès à son capital.

Attributions gratuites d'actions

La Société n'a attribué aucun titre de son capital social dans le cadre de plans d'attribution d'actions. En revanche et ainsi que mentionné en § 2.3 note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre du présent document, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des actions de la société Altarea.

Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2023.

Autocontrôle

Il n'existe aucune action d'autocontrôle au 31 décembre 2023, à l'exception des 1 881 actions représentant 0,11 % du capital de la Société détenues par Alta Faubourg, filiale à 100 % (cf. § 6.3.3 ci-dessous).

7.1.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 24 mai 2022 et celle du 8 juin 2023 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total porté à 80 millions d'euros, avec un prix maximal par action fixé à 1 000 euros.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et de fixer le même ordre de priorité suivant :

- (1) l'animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- (2) l'attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- (3) la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;

- (4) l'annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- (5) la conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 22-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
- (6) l'affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF. La Société publie chaque mois un récapitulatif des opérations effectuées sur ses propres titres en application de ces autorisations.

Au 31 décembre 2023, Altareit détient 286 actions propres, toutes affectées à l'objectif (1) relatif à l'animation du marché ou de la liquidité de l'action.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2023 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions autodétenues	Cours à la fin du mois
Janvier	25	22	210	625 €
Février	27	20	217	605 €
Mars	34	24	227	590 €
Avril	28	18	237	575 €
Mai	27	23	241	575 €
Juin	29	23	247	565 €
Juillet	37	26	258	540 €
Août	45	26	277	535 €
Septembre	30	25	282	515 €
Octobre	34	22	294	448 €
Novembre	26	31	289	442 €
Décembre	24	27	286	450 €

Sur l'ensemble de l'année 2023, 366 actions ont été achetées pour un prix global de 199 335 euros, et 287 actions ont été vendues pour un prix global de 155 606 euros.

Des précisions complémentaires sur les actions auto détenues par la Société figurent à la note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document.

L'assemblée générale ordinaire chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2023 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 8 juin 2023, ce avec des plafonds identiques.

Comme précédemment, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il sera demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux.

7.1.3 Répartition du capital

Répartition au 31 décembre 2023

Actionnaires	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,76 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,87 %
Autodétention	286	0,01 %	NA	NA
Public	2 339	0,14 %	2 339	0,13 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 748 320	100,00 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2023 et aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date. La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3, unique associé commandité.

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'à la connaissance de la Société, au 31 décembre 2023, aucune action de la Société n'est détenue par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Il est toutefois précisé que des actions de la société mère, Altarea, sont détenues par les salariés de la Société et de son groupe.

Les actions détenues par les salariés d'Altarea et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, y compris celles du groupe Altareit, représentent 3,54 % des actions composant le capital social d'Altarea.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la gérance d'Altarea depuis la cotation du groupe Altarea en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la Loi du 6 août 2015 dite Macron. Il ne tient donc pas compte (i) des plans d'actions gratuites attribuées sur la base d'une autorisation antérieure au 6 août 2015 et (ii) de la mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition, visant à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du Groupe, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires et de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea.

Nantissement d'actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2023.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %
Autodétention	286	0,01 %	207	0,01 %	168	0,01 %
Public	2 339	0,14 %	2 418	0,14 %	2 457	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Franchissements de seuils :

Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2023

En 2023, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital

sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, au plus tard le 4^e jour de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

7.1.4 Contrôle de la société et pactes d'actionnaires

Contrôle de la Société

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu – 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques d'Altareit.

La Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

À la date du présent document, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

7.1.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société

Aucune opération sur des titres de la Société par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés n'a été notifiée à la Société au cours de l'exercice 2023.

7.1.6 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Nominal en cours	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
02/07/2018	350 000 000 €	Souscription intégrale					
07/07/2020	80 000 000 €	Souscription intégrale	334 500 000 €	02/07/2025	2,875 %	Euronext Paris	FR0013346814
23/10/2020	70 000 000 €	Souscription intégrale					

Les obligations émises le 07/07/2020 et le 23/10/2020 ont été assimilées lors de leur émission et ont formé souche unique avec les obligations existantes émises le 02/07/2018.

Les contrats d'émission des obligations visées dans le tableau ci-dessus contiennent des clauses de changement de contrôle.

7.2 Marché des instruments financiers de la société

Altareit	
Marché – Place de Cotation	Euronext Paris – Compartiment A
Nombre d'actions en circulation	1 750 487
Valeur nominale unitaire	1,50 €
Codes	Mnémonique : AREIT – Isin : FR0000039216 Bloomberg : AREITFP – Reuters : AREIT.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	96950040APTHOKN99645
Présence dans les indices	CAC All Shares – CAC Real Estate
Système de règlement Différé (SRD)	Éligible
PEA	Éligible
PEA PME	Non Éligible
Classification sectorielle ICB	Real Estate Holding & Development

	Capitalisation boursière au 31/12	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
2019	928 M€	600 €	434 €	530 €	563	286 426 €
2020	851 M€	560 €	470 €	486 €	625	311 384 €
2021	1 115 M€	720 €	470 €	655 €	726	419 784 €
2022	1 094 M€	700 €	600 €	625 €	465	299 585 €
2023	788 M€	640 €	420 €	450 €	688	354 578 €

2023	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier	625 €	620 €	625 €	25	15 610 €
Février	640 €	585 €	605 €	38	23 060 €
Mars	605 €	580 €	590 €	78	45 705 €
Avril	590 €	545 €	575 €	31	17 915 €
Mai	580 €	550 €	575 €	34	19 340 €
Juin	580 €	560 €	565 €	30	17 095 €
Juillet	580 €	540 €	540 €	49	27 255 €
Août	545 €	520 €	535 €	54	28 785 €
Septembre	550 €	500 €	500 €	37	19 725 €
Octobre	498 €	448 €	448 €	34	16 116 €
Novembre	442 €	420 €	442 €	56	24 474 €
Décembre	470 €	442 €	450 €	222	99 498 €

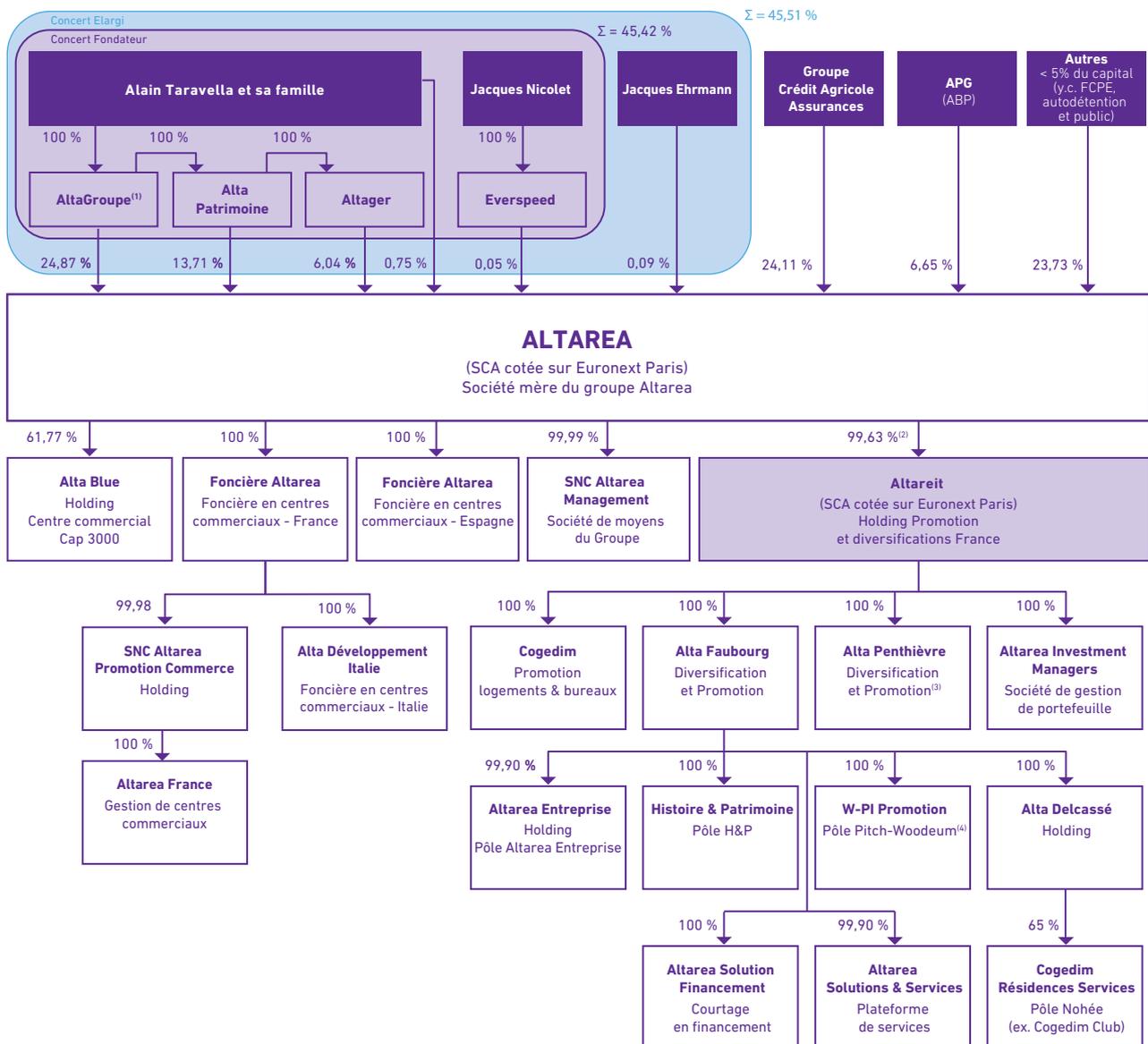
(source : Euronext)

7.3 Organigramme simplifié

7.3.1 L'émetteur et son groupe

La Société est contrôlée par Altarea, société mère du groupe Altarea, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'ils contrôlent d'une part, et d'autre part Jacques Nicolet et Altager qu'il contrôle, Jacques Ehrmann, Gérant d'Altarea Management et directeur général d'Altafi 2, ayant rejoint le concert des fondateurs en août 2019.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2023 d'Altareit et de ses filiales dans le groupe Altarea, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent ainsi que par rapport aux principales sociétés-sœurs d'Altareit en France et à l'Étranger.



(1) AltaGroupe détient 100% du capital et des droits de vote des sociétés Altafi 2 (gérante commanditée d'Altarea et gérante d'Altareit) et Altafi 3 (commanditée d'Altareit)
 (2) Détention directe d'Altarea dans le capital d'Altareit. En tenant compte des participations indirectes, Altarea détient 99,85 % du capital d'Altareit, via les filiales Altarea France (détenant 0,11 % du capital d'Altareit) et Alta Faubourg (détenant 0,11 % du capital d'Altareit - actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.233-31 du Code de commerce)
 (3) Nation Data Center (NDC), Sopregi & Sopregim et le pôle XF, sont notamment détenus par Alta Penthièvre
 (4) W-PI Promotion (anciennement dénommée Pitch Promotion) a absorbé par voie de fusion les sociétés Woodeum, Foncière SPL et Severini Pierres et Loisirs au 31 décembre 2023

7.3.2 Filiales importantes

À la date du présent document, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales).

Dénomination sociale	Activités principales	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logements	France	100 %
Alta Faubourg	Pôle diversification et de promotion	France	100 %
Alta Penthievre	Pôle diversification et de promotion	France	100 %
Altarea Investment Managers	Société de gestion de portefeuille	France	100 %

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 3.3.3.5 du présent document.

La liste des principales sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans la note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre 2 du présent document.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

La note 8 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché, ainsi que des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Au cours de l'exercice 2023, aucune prise de participation par la Société n'est intervenue dans le capital de sociétés en France.

7.4 Politique de dividende

7.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2020, 2021 et 2022.

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution ».

Aucun dividende n'ayant été mis en distribution au cours des trois derniers exercices, l'associé commandité, n'a perçu aucun dividende précipitaire au titre desdits exercices.

7.4.2 Politique de distribution

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement. Il n'est donc pas envisagé à ce jour de proposer le versement de sommes distribuables aux actionnaires.

La Gérance proposera ainsi à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023, d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau afin de permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

7.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2023.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	202
8.1.1	Histoire et évolution	202
8.1.2	Informations générales	203
8.2	AUTRES INFORMATIONS	204
8.2.1	Situation concurrentielle	204
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	204
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la société	204
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	205
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	205
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	205
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	205
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	206
8.4.1	Documents incorporés par référence	206
8.4.2	Documents disponibles	206
8.4.3	Informations provenant de tiers	206

8.1 Informations sur la société

8.1.1 Histoire et évolution

2007-2008

Prise de contrôle de la société Altareit, véhicule coté⁽¹⁾, par Altarea, foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux et lancement consécutif par Altarea d'une offre publique d'achat simplifiée, valant offre publique de retrait aux minoritaires⁽²⁾.

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrirait des perspectives intéressantes. Fin décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, et d'Alta Faubourg qui loge l'ensemble des activités de diversification et promotion du groupe Altarea.

2009

Le Groupe se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable, démarche qui a notamment été couronnée par la certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2011

Altareit constitue Alta Fund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises, en partenariat avec plusieurs investisseurs internationaux de premier plan.

2013

Livraison du premier Cogedim Club®. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire.

2014

Acquisition d'Histoire & Patrimoine⁽³⁾.

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

2016

Acquisition de Pitch Promotion.

2017

Livraison du Grand Projet Mixte Massy Place du Grand Ouest.

2018

Vente de de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine (siège social mondial de Parfums Christian Dior) et du 87 Richelieu à Paris (siège social du groupe Altarea).

Première notation crédit S & P Global : BBB (stable).

2019

Acquisition de Severini (promoteur en Nouvelle-Aquitaine).

Acquisition de 50 % de Woodeum (promoteur résidentiel bas carbone).

2020

Lancement d'Altarea Solutions & Services⁽⁴⁾.

Livraison du 87 Richelieu (siège social du groupe Altarea, ayant remporté le Grand Prix Simi 2020⁽⁵⁾) et de Convergence à Rueil-Malmaison (siège social mondial de Danone).

2021

Altareit rejoint le compartiment A d'Euronext Paris.

Livraison des immeubles de bureaux Bridge à Issy-les-Moulineaux (nouveau siège social d'Orange, labellisé WiredScore niveau « Platinum ») et Eria à La Défense (futur pôle de Cybersécurité).

2022

Livraison de l'écoquartier d'Issy-Cœur de Ville, une des plus grandes opérations mixtes de la métropole du Grand Paris, exemplaire en matière environnementale.

Livraison du nouveau siège de CNP Assurances à Issy les Moulineaux.

Pitch Immo remporte le projet de la Cité Internationale de la Gastronomie de Paris-Rungis.

Cogedim est « Elu Service Client de l'Année » pour la 6^e année consécutive.

2023

Acquisition du solde de 50 % du capital de Woodeum, fusionné avec Pitch Immo, pour créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone, grâce aux atouts complémentaires de ces deux marques.

Le Groupe renforce ses ambitions sur le marché des résidences services seniors⁽⁶⁾.

Livraison du nouveau campus d'emlyon business school à Lyon, multifonctionnel, hybride et adaptable, répondant aux nouveaux usages de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Création de la société de gestion de portefeuille Altarea Investment Managers, laquelle obtient son agrément pour la gestion d'actifs pour compte de tiers auprès de l'AMF et lance sa 1^{re} SCPI : Alta Convictions.

Leader de la réhabilitation de l'immobilier patrimonial, Histoire & Patrimoine, étend son action à l'ensemble de l'immobilier ancien avec le lancement de Jouvence pour répondre aux besoins urgents de rénovation énergétique des logements et de préservation du bâti existant.

Cogedim se classe pour la 2^e année consécutive en première position du palmarès de la relation client HCG France – Les Echos.

Le Groupe est de nouveau reconnu « Top Employer France »⁽⁷⁾.

Renouvellement du partenariat historique avec Habitat & Humanisme pour participer à la lutte contre le mal logement.

(1) Anciennement dénommée Fromageries F Paul Renard, Altareit était jusqu'alors une filiale du groupe Bongrain, son activité de fromagerie ayant été transférée à une autre société de ce groupe fin 2007.

(2) Compte tenu des modifications projetées, la Société ayant à cette occasion pris pour dénomination Altareit, été transformée en société en commandite par actions, modifié son objet social et transféré son siège social à Paris.

(3) Spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier...).

(4) Plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet en immobilier résidentiel.

(5) dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

(6) Avec (i) la création d'ARIAS (Altarea Résidences Intergénérationnelles Avec Services), pôle multimarque et multioffre qui propose une palette de solutions de logement avec services, (ii) l'acquisition de Sopregi/Sopregim, principal exploitant des résidences seniors Les Hespérides et (iii) l'évolution du positionnement de la marque Cogedim Club, qui devient Nohée.

(7) Certification décernée par le Top Employers Institute.

8.1.2 Informations générales

8.1.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

8.1.2.2 Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous la forme d'une société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une société de droit français, assujettie à la loi française et régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce. Altareit n'est soumise à aucune autre législation ou réglementation particulière.

8.1.2.3 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 87 rue de Richelieu – 75002 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux de son siège social.

8.1.2.4 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

8.1.2.5 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ainsi que la prise de participation dans toutes autres sociétés créées ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation.

- à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers ;
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;
- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

8.1.2.6 Éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00104 et son code activité est 4110A.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 9695004OAPTHOKN99645.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR000039216 – Mnémonique : AREIT).

8.1.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel (articles 29 et 30 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altareit, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel il opère et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans le rapport d'activité (chapitre 1 du présent document).

Principaux concurrents⁽¹⁾ : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea, auquel Altareit fait partie, sont :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements⁽²⁾ : Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Groupe Pichet, Icade Promotion, Kaufman & Broad, Procivis, Bassac et Sogeprom ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : Icade Promotion, BNP Paribas Real Estate, Sogeprom, 6^e Sens Immobilier, Caudard Breille Group, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Nexity et Linkcity.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1^{er} janvier 2024, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 2.3 du présent document) et au paragraphe 5.1.6 ci-dessus, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la société

En matière de promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), un seul client a représenté à lui seul plus de 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2023, avec 360 M€ (cf. note 3.4 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 3 du chapitre 2 du présent document). Les dix clients les plus importants représentent globalement 32 % dudit chiffre d'affaires.

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés à la section 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique (cf. § 5.2, 5.2.1.1), ainsi que sur le litige mentionné au paragraphe 5.1.6 ci-dessus relatif aux procédures judiciaires et d'arbitrage.

(1) En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2022 – Le Classement des Promoteurs 2023 (34^e éd.) – Innovapresse – pages 18 et 22.

(2) en ce compris l'activité de résidences-services.

8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel

La société Altafi 2, Gérante, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella.

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure en page 209, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Altafi 2
Gérante
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes Titulaires ⁽¹⁾	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
Ernst & Young Audit Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Jean-Roch Varon et Soraya Ghannem	2 juin 2008	19 mai 2020 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2025
Mazars ⁽²⁾ Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie Représenté par Gilles Magnan et Johanna Darmon	8 juin 2023	8 juin 2023 3 exercices ⁽²⁾	AGO sur les comptes de l'exercice 2025

(1) Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes - L'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020 a décidé de ne pas nommer de suppléants aux commissaires aux comptes titulaires dispositions conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

(2) Nommé en remplacement du cabinet Grant Thornton pour la durée de son mandat restant à courir.

En application des dispositions du nouvel article L. 821-40 du Code de commerce et de l'Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relatives notamment à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité que la Société devra publier dès l'année prochaine, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2024 de désigner dès à présent les cabinets Mazars et Ernst & Young Audit, co-commissaires aux comptes de la Société, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité, ce pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée en 2026 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

8.4 Documents et informations

8.4.1 Documents incorporés par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 21 et 66, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 71 et 86 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 205 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2021 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2022 sous le numéro D.22-0396 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 25 et 71, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 77 et 94 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 205 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2022 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2023 sous le numéro D.23-0211.

Les parties du document d'enregistrement universel 2021 et du document d'enregistrement universel 2022 non visées ci-dessus sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couverts à un autre endroit du présent document d'enregistrement universel.

8.4.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document.

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence et documents d'enregistrement universel (incluant les rapports financiers annuels) comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposés auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altareit.com, rubriques « Finance/Informations réglementées » et « Publications »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

8.4.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent document d'enregistrement universel proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
1	Personnes responsables		
1.1	Identité des personnes responsables	8.3.1	205
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	205
1.3	Déclaration d'experts	N/A	
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	206
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.3.3	205
3	Facteurs de risques	5.2	160 à 167
4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.2.1	203
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.6	203
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.4	203
4.4	Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	8.1.2 - 8.4.2	203 - 206
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.1	4 à 11
5.2	Principaux marchés	1.1	4 à 11
5.3	Évènements importants	1.1 - 2.3.4.1	4 à 11 - 42 à 43
5.4	Stratégie et objectifs	1.1 - 1.2 - 1.3	4 à 17
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle	1.1 - 8.2.1	8 - 204
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.1.2	10 à 11
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.1.2	10 à 11
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	44 à 47
5.7.4	Questions environnementales	4	97 à 149
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	7.3	199
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2 - 7.3.2	44 à 46 - 200
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	1	4 à 19
7.2	Résultats d'exploitation	1.3	15 à 17
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.4 - 2.3.6	18 à 19 - 51 à 55
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.3	26 - 55
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.4 - 2.3.7.4	18 à 19 - 57 à 59
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	52 à 55 - 63
8.5	Sources de financement attendues	1.4 - 2.3.8.3	18 à 19 - 63
9	Environnement réglementaire	5.1.5 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.2.5	158 à 159 - 161 à 167
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	2.3.11 - 8.2.2	68 - 204
10.2	Évènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	8.2.3	204

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1	Informations concernant les membres	6.2	171 à 176
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	179
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	180 à 187
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	55
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	171 - 174
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.3	64 à 65 - 182 à 184
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	178
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	170
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	Salariés		
15.1	Nombre de salariés	4.4.5	143
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.4.2 - 6.3.3	51 - 136 à 137 - 183
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.4.2 - 7.1.3	136 à 137 - 196
16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.3	196
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.4	197
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	Transactions avec des parties liées	2.3.9 - 3.6	64 à 65 - 96
18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1	Informations financières historiques	2 - 3 - 8.4.1	21 - 75 - 206
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.5 - 3.6 - 4.7	69 - 91 - 96 - 150
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	200
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	159
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	204
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	194
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	195
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.1	194
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	7.1.1 - 6.4.1	194 - 188
19.1.6	Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7	Historique du capital social	7.1.1	194
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.5	203
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.8	190 - 203
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	6.6	191 à 192
20	Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21	Documents disponibles	8.4.2	206

Table de concordance du rapport financier annuel (articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Section	Pages
1. Comptes annuels	3	75
2. Comptes consolidés	2	21
3. Rapport de gestion		Voir ci-dessous
4. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	6	169
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	3.5	91
Rapport sur les comptes consolidés	2.4	69
6. Déclaration des personnes responsables	8.3.2	205

Table de concordance du rapport de gestion (articles L. 225-100-1, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe durant l'exercice écoulé	1	4 à 19
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.1 - 2.3.3.4 - 3.3.3.5	4 à 11 - 41 - 88
Activités en matière de recherche et de développement	4.1.4 - 4.2.1	105 - 117 à 122
Évolution prévisible et perspectives	1.1 - 1.2 - 8.2.3	4 à 14 - 204
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.2	68 - 204
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	160 à 167
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	5.1.3	156 à 157
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.3.8 - 5.1.4 - 5.2.3	60 à 63 - 157 - 163
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	5.2.1.2	162
III. Informations sociales et environnementales (RSE)	4	97 à 149
IV. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.3	196
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.3	196
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	195
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	200
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	7.1.5	197
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	6	169 à 192
VI. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3	200
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.4.1	89
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.4.2	90

REMERCIEMENTS

La Direction de la communication tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce rapport, en particulier la Direction Finances pour le travail réalisé conjointement.

Conception et création : HAVAS Paris

Couverture : Antoine Piechaud ; Hill in blue ; Photec ; Franck Gallen - Pix Machine ; Westend61/Getty Images.

Crédits photos : Agence Franc - Miysis - Photec - Vincent Bedos de Occidrone - TVK

Autres photos : Photothèque Altarea et perspectives réalisées par les architectes associés au projet.



Ce document a été imprimé en France.



www.altareit.com

