

DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL
2024

INTÉGRANT LE RAPPORT
FINANCIER ANNUEL



L'ESSENTIEL**3****1****RAPPORT D'ACTIVITÉ****7**

1.1	Altareit, un groupe immobilier intégré	8
1.2	Performance opérationnelle	9
1.3	Performance environnementale	15
1.4	Résultats financiers	19
1.5	Ressources financières	20

2**COMPTES CONSOLIDÉS 2024****23**

2.1	États financiers	24
2.2	Annexe – compte de résultat analytique	30
2.3	Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	31
2.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	71

3**COMPTES ANNUELS 2024****77**

3.1	Compte de résultat	78
3.2	Bilan	80
3.3	Annexe aux comptes annuels	82
3.4	Informations complémentaires	90
3.5	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	92
3.6	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	96

4**RAPPORT DE DURABILITÉ****97**

4.1	Informations générales	98
4.2	Informations environnementales	135
4.3	Informations sociales	197
4.4	Informations en matière de gouvernance	248
4.5	Rapport de certification des informations en matière de durabilité	259

5**GESTION DES RISQUES****265**

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	266
5.2	Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	272
5.3	Assurances	282

6**GOVERNEMENT D'ENTREPRISE****283**

6.1	Cadre du rapport et Code de référence	284
6.2	Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	284
6.3	Rémunérations des organes de direction et de surveillance	300
6.4	Délégations en matière d'augmentation de capital	310
6.5	Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	312
6.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	313

7**CAPITAL ET ACTIONNARIAT****315**

7.1	Renseignements de caractère général sur le capital	316
7.2	Marché des instruments financiers de la Société	320
7.3	Organigramme simplifié	321
7.4	Politique de dividende	322

8**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES****323**

8.1	Informations sur la Société	324
8.2	Autres informations	327
8.3	Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	328
8.4	Documents et informations	329

TABLES DE CONCORDANCE**330**

2024

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2025 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre de 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 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.



L'ESSENTIEL 2024

ALTAREIT, un groupe immobilier intégré

UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE

Filiale à 99,85 % du groupe Altarea, Altareit dispose d'un savoir-faire de promoteur couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers : logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services, infrastructures photovoltaïques et data centers. Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes.

Performance financière et environnementale 2024

• **2,47 Mds€**

Chiffre d'affaires

→ + 1 %

• **68,9 M€**

Résultat opérationnel

récurrent

→ + 6 %

• **24,9 M€**

Résultat net récurrent

→ + 8 %

• **0,13 x**

Gearing

→ vs 0,18 x en 2023

Acteur de la transformation urbaine bas carbone

• **69,5%**

du chiffre d'affaires aligné
sur la taxonomie européenne
(+ 24,8 pts)

• **299**

gCO₂e — Intensité
carbone économique
(quantité nécessaire
pour générer 1 €
de chiffre d'affaires)

• **739**

milliers de tCO₂e
Performance
carbone du Groupe
(scopes 1, 2 et 3)

• **- 52%**

d'émissions de CO₂
depuis 2019
(- 16 % en 2024 vs 2023)

TOUS LES LOGEMENTS

- ▶ Une gamme complète multimarque et une couverture nationale : logements neufs d'entrée, milieu et haut de gamme, social/libre, résidences gérées pour seniors et étudiants, rénovation et réhabilitation immobilière
- ▶ Toutes les clientèles : investisseurs institutionnels, logement libre et social, particuliers accédants et investisseurs
- ▶ Tous les investissements locatifs : Pinel, location meublée non professionnelle, monuments historiques...

STRATÉGIE 2025-2026

- ▶ Répondre à un pouvoir d'achat immobilier avec une offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable
- ▶ Concentrer nos efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes en déployant la gamme Access
- ▶ Maintenir le cap de la satisfaction client



En mai 2024, lancement d'ACCESS, une offre de logement abordable nouvelle génération pour débloquer l'accès à la propriété immobilière.



En 2026, Woodeum livrera KI, Lyon (69). Architecte : Sou Fujimoto.



En 2025, livraison de Stellata, Rueil-Malmaison (92). Architecte : Agence Fresh Architecture.



En juin 2024, Woodeum obtient les premiers crédits carbone de la promotion immobilière en France.

TOUS LES IMMOBILIERS D'ENTREPRISE

- ▮ Une gamme complète de bureaux : sièges sociaux, immeubles multi-occupants, IGH, hôtels, locaux d'activité et industriels, écoles et campus
- ▮ Une offre adaptée pour couvrir à la fois l'Île-de-France et les métropoles régionales

STRATÉGIE 2025-2026

- ▮ Prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte et optimiser la prise de risques
- ▮ Assurer la bonne exécution et la livraison du pipeline en cours
- ▮ Développer les opérations de prestation de services



Signature en septembre 2024 d'un BEFA avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier 185 Saint-Honoré à Paris.



Upper Montparnasse, une rénovation à haute valeur environnementale. Permis de construire purgé en 2024.



En décembre, annonce de 390 M€ de cessions logistiques auprès de WDP et d'un fonds géré par CBRE.



56 200 m² vendus à un fonds géré par CBRE.

TOUTES LES LOGISTIQUES

- ▮ Les grandes plateformes pour accompagner le développement des distributeurs et des acteurs du e-commerce
- ▮ Hub multi-utilisateurs : des espaces logistiques situés le long des grands axes routiers

STRATÉGIE 2025-2026

- ▮ Délivrer le pipeline en cours de développement
- ▮ Développer notre part de marché

DE NOUVELLES ACTIVITÉS

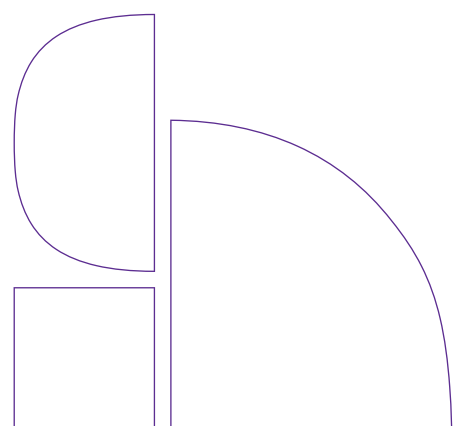
- ▮ Le Groupe a décidé d'investir dans des activités complémentaires de ses savoir-faire (infrastructures photovoltaïques, data centers et épargne immobilière).
- ▮ Ces nouvelles activités ont pour caractéristique d'être tirées par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

STRATÉGIE 2025-2026

- ▮ Maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque
- ▮ Développer un pipeline d'une quinzaine de data centers en colocation et accompagner le besoin en développement des hyperscalers sur le territoire français
- ▮ Exécuter le pipeline de 800 MWc de projets maîtrisés en photovoltaïque et rechercher des accords de partenariat afin d'en partager le portage
- ▮ Poursuivre le déploiement de la société de gestion



En 2024, ombrières photovoltaïques sur parking installées par Altarea Energies Renouvelables.





RAPPORT D'ACTIVITÉ

1

1.1	ALTAREIT, UN GROUPE IMMOBILIER INTÉGRÉ	8
1.2	PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	9
1.2.1	Logement	9
1.2.2	Immobilier d'entreprise	12
1.2.3	Nouvelles activités	13
1.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	15
1.3.1	Taxonomie européenne	15
1.3.2	Performance carbone	16
1.4	RÉSULTATS FINANCIERS	19
1.5	RESSOURCES FINANCIÈRES	20

1.1 Altareit, un groupe immobilier intégré

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

Promotion : un positionnement unique

En Logement, Altareit est le 2^e promoteur français ⁽¹⁾ grâce à son portefeuille de marques aux positionnements complémentaires.

En Immobilier d'entreprise (Bureau et Logistique), Altareit intervient de manière extrêmement variée grâce à une palette de compétences très diversifiées.

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

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement

de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique).

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

Nouvelles activités

Le Groupe a décidé d'investir dans des activités nouvelles : infrastructures photovoltaïques, *data centers* et *asset management* immobilier.

Ces nouveaux marchés ont pour caractéristiques d'être tirés par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

Pour chacune de ces nouvelles activités, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant systématiquement un modèle capitalistique optimisé. Le développement se fait principalement par croissance organique et opportunément par croissance externe.

1) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse en juin 2024.

1.2 Performance opérationnelle

1.2.1 Logement

Le Groupe est le 2^e promoteur résidentiel en France ⁽¹⁾ à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée ⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire.

1.2.1.1 Adaptation au nouveau cycle

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Le Groupe a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en recalibrant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières. Cette politique a permis de réduire très significativement ses engagements et son besoin en fonds de roulement.

En 2024, le Groupe a finalisé l'écoulement de son offre issue de l'ancien ⁽³⁾ cycle et lancé son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

En 2025 et 2026 le Groupe prévoit une augmentation des volumes de mise à l'offre au détail avec par ailleurs des ventes en bloc toujours majoritaires et enfin une restauration progressive de la rentabilité.

1.2.1.2 La nouvelle offre

Une offre abordable, décarbonée et rentable

La nouvelle offre élaborée par le Groupe constitue un retour aux fondamentaux : le client, ses besoins et son pouvoir d'achat.

Cette offre est majoritairement concentrée sur les 2 et 3 pièces afin de tenir compte de l'évolution de la sociologie et de la taille des ménages.

La compacité a été optimisée afin de maximiser les mètres carrés utiles des pièces à vivre grâce à un travail sur les plans (simplification et standardisation) et sur la conception intérieure (limitation des espaces de distribution, de circulation et d'infrastructures).

Le prix de revient a été optimisé, tant sur le gros œuvre que sur la constructibilité des parcelles, sans compromis sur la qualité architecturale et environnementale. Le Groupe a été vigilant aux coûts annexes des chartes ou des cahiers des charges imposés sans bénéfice pour le client.

Cette offre de nouvelle génération s'adresse à l'ensemble des clients du Groupe (acquéreurs en blocs, accédants, investisseurs). Un travail spécifique supplémentaire a été fait pour les primo-accédants, à qui s'adresse l'offre Access.

Access, la nouvelle offre conçue pour les primo-accédants

Le Groupe a particulièrement concentré ses efforts sur les primo-accédants issus des classes moyennes ⁽⁴⁾ et a élaboré Access, une offre façonnée pour une clientèle actuellement locataire dans le privé ou le social et qui n'imaginait pas pouvoir accéder à la propriété.

Access consiste en une offre de financement inédite et très attractive, avec des emprunts à taux bonifiés, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise des clés pour une mensualité de remboursement de crédit proche voire équivalente à celle d'un loyer.

Une nouvelle offre répondant à la demande des investisseurs institutionnels et particuliers

Les investisseurs institutionnels (logement social ou locatif intermédiaire LLI) représentent la majorité des ventes résidentielles du Groupe. L'offre de nouvelle génération est adaptée à leurs attentes en termes de qualité (emplacement, performance carbone, soin dans la réalisation) ainsi qu'à leurs objectifs de rentabilité locative. Les logements acquis en bloc auprès du Groupe constituent ainsi un support d'investissement dont le rapport qualité/prix est particulièrement attractif.

Pour les particuliers investisseurs, le Groupe propose des produits adaptés à leurs attentes (meublés loués en LMNP, résidences gérées notamment pour étudiants). Le Groupe a également développé une offre démembrée adossée à l'Usufruit Locatif Libre ainsi qu'une solution permettant d'optimiser la transmission de son patrimoine en doublant l'abattement des droits de donation.

La satisfaction client comme priorité

L'année 2024 a été marquée par une forte activité de livraison (11 000 lots). La qualité des produits et la satisfaction client sont restées au cœur des préoccupations du Groupe, avec une performance particulièrement satisfaisante en matière de qualité ⁽⁵⁾.

Récompensant cet engagement, Cogedim, marque résidentielle phare du Groupe, a été « Élu Service Client de l'Année » pour la 7^e fois dans la catégorie « Promotion immobilière ».

Cogedim obtient également pour la 3^e année consécutive la première place du Top 200 de la relation client 2024 tous secteurs confondus, réalisé par The Human Consulting Group pour Les Echos.

1) Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 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. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

3) À l'exception de quelques lots en cours de reconfiguration (découpage, repositionnement).

4) À partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC.

5) Avec moins de 1,2 réserve par logement en moyenne (dont la quasi-totalité levée dans les jours suivants la réception des logements), taux particulièrement bas dans le secteur de la promotion résidentielle.

1.2.1.3 Activité de l'année

Réservations ⁽¹⁾

En 2024, les réservations s'inscrivent en baisse de - 5 % en volume (7 601 lots) et de - 17 % en valeur (1 875 millions d'euros) par rapport à 2023.

La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024. Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est

restée toujours aussi forte comme en témoigne le taux d'écoulement des lots proposés au détail qui atteint 10,4 % ⁽²⁾.

La baisse en valeur est accentuée par la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région *versus* Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts). Le prix moyen par lot est ainsi passé en un an de 281 000 euros à 247 000 euros (- 12 %).

Réservations	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers – Accession	1 482	19 %	1 458	18 %	+ 2 %
Particuliers – Investissement	1 646	22 %	2 356	29 %	- 30 %
Ventes en bloc	4 473	59 %	4 190	52 %	+ 7 %
TOTAL EN VOLUME (LOTS)	7 601		8 004		- 5 %
Particuliers – Accession	447	24 %	472	21 %	- 5 %
Particuliers – Investissement	427	23 %	649	29 %	- 34 %
Ventes en bloc	1 001	53 %	1 130	50 %	- 11 %
TOTAL EN VALEUR (M€ TTC)	1 875		2 250		- 17 %
Dont MEE en QP	17	1 %	54	2 %	

Les ventes en bloc ont représenté un peu plus de la moitié des réservations. Elles concernent de très nombreux acteurs, les deux premiers clients (CDC Habitat et INLI) représentant un peu moins de 40 % des ventes en bloc.

Les ventes aux particuliers accédants se sont relativement bien

tenues, portées notamment par la gamme Access qui a représenté près d'un tiers des ventes aux accédants.

Les ventes aux particuliers investisseurs s'inscrivent en nette baisse sur l'ensemble de l'année, malgré la reprise tardive de la demande pour les derniers lots éligibles au dispositif Pinel.

Régularisations notariées

Régularisations	2024	%	2023	%	Var.
Particuliers	3 091	37 %	4 531	58 %	- 32 %
Ventes en bloc	5 348	63 %	3 298	42 %	62 %
EN NOMBRE DE LOTS	8 439		7 829		+ 8 %
Particuliers	897	42 %	1 418	62 %	- 37 %
Ventes en bloc	1 220	58 %	857	38 %	42 %
EN MILLIONS D'EUROS TTC	2 118		2 275		- 7 %

La forte hausse des régularisations notariées en bloc a quasiment compensé la baisse des régularisations des particuliers, notamment investisseurs. Les régularisations notariées sont supérieures aux réservations de l'année, reflet d'une situation commerciale saine et d'engagements maîtrisés.

Lancements commerciaux

Lancements	2024	2023	Var.
Nombre de lots	3 126	3 564	- 12 %
Nombre d'opérations	76	104	- 27 %

L'année 2024 marque un point bas deancements commerciaux, la gamme Access n'ayant commencé sa montée en puissance qu'à partir du second semestre (1 377 lots lancés, soit 44 % desancements de l'année).

1) 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.

2) Moyenne des placements mensuels rapportée à la moyenne de l'offre mensuelle (offre au détail logements neufs) sur l'ensemble de l'année 2024. Un taux d'écoulement supérieur à 8 % indique que l'offre à la vente est écoulee en moins de 12 mois.

Permis de construire et acquisitions foncières

En 2024, le Groupe a acquis 71 terrains, dont 37 sur le seul dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

(en nombre de lots)	2024	2023	Var
Dépôts de permis	10 704	8 664	+ 24 %
Obtention de permis	6 166	10 177	- 39 %
Acquisitions de terrains	6 282	5 064	+ 24 %

L'activité de dépôt de permis s'est redressée en fin d'année 2024 avec 10 704 lots déposés, dont une proportion significative de gamme Access.

1.2.1.4 Perspectives

Offre à la vente

Fin 2024, l'offre à la vente représente 2 801 lots⁽¹⁾ dont 72 % en cours de construction. Elle est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en gamme Access.

Offre à la vente	2024	2023	Var.
En nombre de lots	2 801	3 307	- 15 %
En millions d'euros	840	1 130	- 26 %

Approvisionnementnements⁽²⁾

Approvisionnementnements	2024	2023	Var.
En millions d'euros TTC	2 261	2 719	- 17 %
En nombre de lots	11 108	9 934	+ 12 %

Les approvisionnementnements de l'année concernent des projets dont la taille moyenne des lots est plus faible que par le passé, en ligne avec la politique commerciale du Groupe.

Pipeline

TTC du CA potentiel (en millions d'euros)	31/12/2024	Nb. mois	31/12/2023	Var.
Offre à la vente	840	5	1 130	- 26 %
Portefeuille foncier	8 895	57	8 690	+ 2 %
PIPELINE	9 735		9 820	- 1 %
En nb d'opérations	538		545	- 1 %
En nb de lots	39 603		34 574	+ 15 %
En m ²	2 415 760		2 109 040	+ 15 %

Après une année 2023 consacrée à la revue approfondie du portefeuille foncier ayant conduit à l'abandon de 13 200 lots, l'année 2024 marque une reprise de la marche en avant en matière de développement foncier, avec un pipeline désormais adapté au nouveau cycle.

Backlog Logement⁽³⁾

Le backlog Logement au 31 décembre 2024 représente 2,4 milliards d'euros HT (vs 2,7 milliards d'euros HT fin 2023).

1) Dont 28 lots achevés non vendus.

2) Signature de nouvelles options foncières.

3) 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.

1.2.2 Immobilier d'entreprise

Altareit intervient en Immobilier d'entreprise sur les marchés du Bureau et de la Logistique pour un risque limité et de manière variée grâce à une palette de compétences très diversifiées et ce sur l'ensemble du territoire national.

1.2.2.1 Bureau

En bureau, le Groupe intervient en tant que développeur (contrats de VEFA, BEFA, CPI, ou encore MOD⁽¹⁾) et parfois en tant que co-investisseur pour certains actifs à repositionner.

Bureau/Grand Paris

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement. L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du 26 *Champs-Élysées* à Paris sur 14 000 m², ensemble mixant bureaux et commerces, pour le compte de 52 Capital ;
- la livraison de l'immeuble *Bellini* (18 000 m², La Défense), le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier de 6 100 m² situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026 ;
- la location de dix étages de *Landscape* (22 200 m², La Défense) portant le taux d'occupation à près de 60 % (projet réalisé pour le compte d'AltaFund) ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* (21 000 m² à Paris) pour le compte de Norges Bank IM.

Bureau/Métropoles régionales

L'année a été marquée par la vente à Midi 2i de l'immeuble *Blanc Azur* à Aix-en-Provence, bureau multi-occupants de 6 600 m² intégralement loué.

En Régions, le Groupe a livré quatre immeubles de bureaux totalisant 14 000 m² (rue Laurencin, *Hill Side* et *Urbanclay* à Toulouse et la première tranche de *Feel Good* à Nantes).

Par ailleurs, six opérations nouvelles pour un total de 38 000 m² ont été maîtrisées à Nantes, Nice, Clermont-Ferrand et Grenoble.

Le pipeline de projets en Régions représente ainsi 310 000 m² à fin 2024. Ce portefeuille très granulaire est composé d'opérations qui contribueront de manière récurrente aux résultats futurs du Groupe.

1.2.2.2 Logistique

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Le Groupe développe principalement des grandes plateformes ou des hubs stratégiquement situés sur la dorsale historique nord-sud, ainsi que sur l'arc Atlantique. Ces plateformes sont principalement destinées aux distributeurs et aux acteurs du e-commerce.

Actif en développement de plateformes logistiques depuis de nombreuses années, le Groupe commence cette année à engranger les fruits de sa stratégie et confirme ses ambitions sur ce marché porteur.

390 millions d'euros de cessions signées fin 2024

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession pour un montant total de 390 millions d'euros :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène⁽²⁾ (Vaucluse) représentant 260 000 m² à terme ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) représentant 37 000 m² ;
- cession à un fonds géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtière* située à La Boisse proche de Lyon (56 200 m²). Cette opération se distingue notamment par une performance environnementale particulièrement exemplaire⁽³⁾.

L'impact comptable de ces transactions est majoritairement enregistré au cours de l'exercice 2024, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement.

Après ces cessions, les opérations maîtrisées ou en cours de montage représentent 650 000 m², dont 310 000 m² bénéficient de permis de construire purgés (75 000 m² pré-loués), et contribueront aux résultats du Groupe au cours des prochains exercices.

Backlog Immobilier d'entreprise⁽⁴⁾

Le backlog en Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2024 représente 214 millions d'euros HT (vs 282 millions d'euros HT fin 2023).

1) 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).

2) Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWc, 3 MWc étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

3) Livré en novembre 2024, l'Ecoparc a été aménagé dans le respect d'une compensation biodiversité et bénéficie d'un système de chauffage décarboné par pompes à chaleur. Le site vise une certification HQE® Excellent.

4) Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

1.2.3 Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Ces nouvelles activités ont pour caractéristiques d'être tirées par des besoins immenses avec des barrières à l'entrée fortes liées à la maîtrise de savoir-faire complexes.

La stratégie du Groupe consiste à maîtriser la chaîne de valeur opérationnelle (investissement dans les compétences) tout en adoptant un modèle économique adapté à chaque profil de risque.

1.2.3.1 Infrastructures photovoltaïques

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque ⁽¹⁾ avec des investissements estimés à plusieurs milliards d'euros par an au cours des prochaines décennies.

Le Groupe entend capter une partie de ce marché à travers une stratégie qui combine la maîtrise des savoir-faire opérationnels et un modèle économique optimisé en matière de capitaux employés. Le Groupe maîtrise d'ores et déjà les premiers maillons de la chaîne de valeur opérationnelle avec des équipes constituées, une gamme complète et un pipeline de projets déjà important.

En 2024, le Groupe a franchi un cap avec l'acquisition de Prejeance Industrial ⁽²⁾ pour 140 millions d'euros de valeur d'entreprise ⁽³⁾ et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

Un dispositif complet

Le Groupe a constitué une équipe dédiée opérant en France et en Italie lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle :

- études, faisabilité, conception, maîtrise foncière ;
- autorisations administratives (construction, raccordement) et financements ;
- commercialisation de l'énergie produite ;
- installation et mise en service ;
- exploitation, *monitoring*, maintenance, recyclage.

Le Groupe propose aujourd'hui une gamme complète :

- ombrières de parkings (notamment sur son patrimoine de centres commerciaux gérés) ;

- toitures photovoltaïques sur ses projets immobiliers (notamment entrepôts logistiques) ;
- centrales solaires au sol sur sites anthropisés (carrières, friches, décharges, délaissés...) ;
- agrivoltaïsme au sol ou intégré au bâti (granges, hangars, serres...), en direct ou dans le cadre de partenariats stratégiques.

Infrastructures intégrées aux projets immobiliers du Groupe

Le Groupe intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

En 2024, le Groupe a ainsi mis en service les ombrières photovoltaïques du Family Village Costières Sud à Nîmes, après celle de La Vigie à Strasbourg (500 kWc ⁽⁴⁾ pour chaque site). À date, 7 chantiers sont en cours notamment sur le portefeuille de retail parks gérés par Altarea ⁽⁵⁾.

En Logistique, le parc de Bollène, vendu à WDP cette année, comprendra des panneaux photovoltaïques en toiture pour une puissance installée d'environ 22 MWc à terme.

Partenariats stratégiques avec de grands opérateurs

Début 2024, un partenariat a été signé avec Terrena, coopérative agricole regroupant près de 20 000 adhérents dans le Grand Ouest. Ce partenariat, qui s'adressait initialement aux éleveurs ovins s'est ouvert en cours d'année à d'autres types d'exploitation (bovins, volailles, production viticole...). Il permettra de concrétiser plusieurs dizaines de projets à partir de 2026.

Le Groupe est également en discussion avec d'autres coopératives et avec de grands propriétaires (industriels, hôpitaux, logisticiens, foncières...) pour les accompagner dans leurs investissements en infrastructures photovoltaïques.

Parc en exploitation et portefeuille de projets

À fin décembre 2024, le Groupe détient et exploite un parc d'une puissance totale de 94 MWc, répartis entre 61 MWc d'installations déjà raccordées et 33 MWc en cours de construction et/ou en attente de raccordement.

Le Groupe travaille par ailleurs sur un portefeuille de projets important, à des stades d'avancement très divers, comprenant notamment 800 MWc sécurisés ⁽⁶⁾ et le solde à l'étude ⁽⁷⁾.

¹⁾ Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

²⁾ Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

³⁾ Dont 10,4 millions d'euros d'incorporels.

⁴⁾ Watt-crête : puissance maximale théorique atteinte au pic de production par un panneau solaire.

⁵⁾ Brest Guipavas, Gennevilliers, Aubergenville, Villeparisis et Ruaudin.

⁶⁾ Foncier maîtrisé ou sous promesse.

⁷⁾ Regroupent les projets dont le foncier fait l'objet d'une lettre d'intention, les projets en cours de sécurisation, et les projets d'appels d'offres (AO), d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou d'appels à projets (AAP).

1.2.3.2 Data centers

Les besoins en *data centers*, notamment de grande capacité, sont en forte croissance dans le monde, tirés par la digitalisation de l'économie et l'essor de l'intelligence artificielle. Les investissements nécessaires sont difficiles à estimer mais représentent de façon certaine plusieurs milliards d'euros par an pour un marché comme la France, qui bénéficie d'une électricité largement décarbonée.

Le Groupe dispose d'avantages compétitifs déterminants pour capter une partie de ce marché grâce à ses savoir-faire de maîtrise foncière et d'obtention d'autorisation administratives complexes.

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers* hyperscale (Cloud et IA).

Data centers de proximité écoresponsables en colocation

Les *data centers* de proximité sont destinés à une clientèle d'entreprises (privée ou publique), à qui ils assurent connectivité, haute performance, haute sécurité et haute disponibilité. Ils permettent aux acteurs qui le souhaitent de (re)localiser le stockage de leurs données sur le territoire national. Il s'agit généralement de *data centers* de moyenne puissance (inférieure à 20 MW).

Pour ce type de produit, la stratégie du Groupe consiste à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle (origination et autorisations, construction et réalisation des installations, commercialisation, exploitation et gestion de l'infrastructure physique).

Le Groupe a ainsi constitué une équipe dédiée à travers un mix d'acquisition tactique, et de recrutements internes et externes pour développer des *data centers* écoresponsables⁽¹⁾ selon un modèle économique de type « développeur – *asset manager* ».

Le Groupe travaille sur un pipeline d'une quinzaine de sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Data centers hyperscale

Les *data centers* hyperscale s'adressent à un nombre limité d'acteurs qui raisonnent à l'échelle mondiale et dont les besoins sont immenses. La France constitue pour ces groupes une cible géographique privilégiée leur permettant d'accéder au marché européen et de bénéficier d'une électricité largement décarbonnée. Les *data centers* hyperscale nécessitent des investissements considérables liés à leur puissance qui peut atteindre plusieurs centaines de megawatts.

Le Groupe travaille sur plusieurs implantations potentielles dans un contexte où ce type de produit est à la fois rare et administrativement très complexe.

1.2.3.3 Asset management immobilier

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers, compte désormais une équipe de gestion et d'investissement complète. Elle a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers.

La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionnée sur le thème du nouveau cycle immobilier, sans stock ni financement d'avant crise. La collecte se poursuit tout comme les investissements avec un objectif de diversification aussi bien sectoriel que géographique. La SCPI a par ailleurs obtenu en juin le label ISR soulignant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.

Par ailleurs, le Groupe a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un premier fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit) capitalisé à hauteur de 200 millions d'euros par les deux sponsors (100 millions d'euros chacun) ayant vocation à accueillir des partenaires tiers. Cette plateforme capitalise sur les expertises complémentaires d'Altarea et Tikehau Capital en matière immobilière et de dette privée, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'un accès privilégié au pipeline combiné des deux groupes ainsi qu'à leur réseau respectif pour saisir les opportunités d'investissement les plus attractives. Les premières opérations ont été déployées et un pipeline d'opportunités est en cours d'étude.

1) Avec traitement de l'énergie fatale comprenant le cas échéant la récupération de la chaleur émise et sa réinjection dans les réseaux urbains de chauffage et de refroidissement.

1.3 Performance environnementale

1.3.1 Taxonomie européenne (1)

La taxonomie européenne est un système de classification européen des activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle définit des critères uniformes pour chaque secteur afin d'évaluer leur contribution aux six objectifs environnementaux de la Commission européenne.

Les entreprises non financières sont tenues de publier des indicateurs directement issus de leurs comptes (chiffre d'affaires, Capex et Opex) en indiquant pour chacun la proportion concernée par la taxonomie (taux d'éligibilité publié depuis le 1^{er} janvier 2022) ainsi que la proportion conforme aux objectifs environnementaux européens (taux d'alignement depuis le 1^{er} janvier 2023) et sociaux (garanties sociales minimales).

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les entreprises financières doivent également publier la part de leurs investissements finançant les activités économiques alignées au sens de la taxonomie (*Green Asset Ratio* ou GAR). Les institutions financières dotées d'un GAR élevé devraient bénéficier à terme d'un cadre plus favorable pour leurs activités, l'objectif de l'Union européenne étant de soutenir la transition écologique facilitant l'orientation de l'épargne et des financements vers des activités durables.

Méthodologie Altareit

Altareit analyse l'alignement de son chiffre d'affaires à la maille du projet ou de l'actif.

Pour être considéré comme aligné, chaque projet ou actif contribuant au chiffre d'affaires doit être étudié à l'aune de six familles de critères environnementaux (2) (Atténuation du changement climatique (Énergie), Adaptation au changement climatique (Climat), Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines (Eau), Transition vers une économie circulaire, Prévention et réduction de la pollution, Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes), eux-mêmes constitués de plusieurs sous-critères d'analyse (3).

Altareit a déployé ces dernières années d'importants moyens pour assurer la collecte digitalisée, le contrôle, et le référencement normé de plusieurs milliers de documents permettant de justifier l'alignement des programmes analysés et d'assurer une piste d'audit fiable. Le Groupe a notamment réalisé un travail spécifique sur certains critères particulièrement exigeants : énergie, économie circulaire et pollution (4).

La méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et son résultat ont ainsi pu faire l'objet d'une revue dès l'exercice 2023 et d'un rapport spécifique émis par le cabinet E&Y avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire CSRD.

Chiffre d'affaires 2024 aligné à 69,5 % (5)

(en millions d'euros)	Construction	Rénovation	Propriété	Groupe
CA consolidé	2 256,7	197,5	4,4	2 473,7
CA aligné	1 622,5	92,6	4,4	1 719,5
% CA consolidé	71,9 %	46,9 %	100,0 %	69,5 %

En 2024, le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé est de 69,5 % (43,4 % pour l'exercice 2022, 44,7 % en 2023).

La progression constante de l'alignement vient principalement de la contribution croissante des opérations de promotion initiées à partir du 1^{er} janvier 2022, pour lesquelles le Groupe a mis en place une politique d'alignement systématique à la taxonomie sur le plan du critère énergétique.

1) Cf. Rapport de durabilité conforme à la directive CSRD.
2) 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).
3) Par exemple, l'atténuation du changement climatique comprend 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.
4) Altareit a réalisé une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets pour s'assurer que ses fournisseurs n'utilisaient pas de produits dangereux au sens de la réglementation REACH et a fait vérifier par un cabinet spécialisé les processus d'alerte en place.
5) Le chiffre d'affaires 2024 d'Altareit est éligible à la taxonomie européenne au titre des activités « 7.1. Construction de bâtiments neufs », « 7.2. Rénovation de bâtiments existants » et « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments ». Le taux d'éligibilité 2024 s'élève à 96,8 % (soit 2 394,2 millions d'euros de CA éligible).

1.3.2 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 permettant de mesurer de façon fiable dans la durée ses volumes d'émissions, son intensité carbone surfacique et son intensité carbone économique.

Méthodologie Altareit

Les émissions de GES⁽¹⁾, exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kgCO₂e), sont classées en trois catégories (scopes⁽²⁾) :

- 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**⁽³⁾, elles sont liées à :
 - la construction des bâtiments : matériaux (y compris leur transport), chantier et équipements du bien, ainsi que l'entretien et le recyclage,
 - et à leur utilisation : énergie consommée par les occupants du bien construit, cumulée sur une durée de 50 ans ;

- pour le **corporate**, elles concernent les émissions des collaborateurs dans le cadre de leur activité professionnelle (consommation énergétique des sièges du Groupe et consommation de carburant liée aux déplacements professionnels).

Le périmètre pris en compte pour le *reporting* des émissions correspond aux opérations pour compte propre et sous contrôle opérationnel⁽⁴⁾.

Promotion immobilière

Altareit comptabilise sa performance carbone « à l'avancement » à partir des mêmes bases utilisées pour la détermination de son chiffre d'affaires comptable :

- un bilan carbone est calculé pour chacun des projets ayant contribué au chiffre d'affaires en 2024 ;
- 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.

Baisse de - 16 % des émissions en 2024

En 2024, les émissions du Groupe (scope 1, 2 et 3) ont représenté 739 milliers de tonnes, en baisse de - 16 % par rapport à 2023 et de - 52 % par rapport à 2019 (année de référence)⁽⁵⁾. Sur ce total, 232 milliers de tonnes (soit 31 %) 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).

(en milliers de tCO ₂ e)	2024	2023	2019
Promotion Immobilière	739	884	1 534
Logement	567	760	1 041
Immobilier d'Entreprise	148	82	315
Commerce	21	34	178
Corporate	3	4	2
Nouvelles activités	1	-	-
GROUPE	739	880	1 536
Dont Construction	505	594	805
Dont Utilisation	232	282	729
Dont corporate	3	4	2

La Promotion résidentielle constitue la très grande majorité des émissions du Groupe (77 %).

1) 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).

2) Conformément au GHG protocol international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de GES provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development et le World Resources Institute.

3) Pour compte propre ou compte de tiers.

4) Opérations en intégration globale à 100 % et mise en équivalence en quote-part.

5) Altareit a choisi l'année 2019 comme point de départ de sa trajectoire de décarbonation. L'année 2019 correspondait à des niveaux relativement élevés d'activité avec une intensité carbone surfacique moyenne qui s'établissait alors à 1 553 kgCO₂eq /m² et un bilan carbone total de 1 536 milliers de tCO₂eq/m².

Analyse de la variation des émissions de GES et trajectoire à horizon 2030

La trajectoire carbone d'Altareit résulte de l'évolution de deux ⁽¹⁾ facteurs combinés :

- le **volume d'activité (effet volume)** mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier ⁽²⁾.
- l'**intensité carbone surfacique (effet taux)** exprimée en kgCO₂eq/m² mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m² d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altareit consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

Évolution sur l'année 2024

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2023	880	
Promotion – effet volume	- 45	- 5 %
Promotion – effet taux	- 96	- 11 %
ÉMISSIONS GES 2024	739	- 16 %

La baisse de - 5 % liée à l'effet volume est principalement le reflet de la situation de crise conjoncturelle que connaît la promotion résidentielle.

La baisse de - 11 % de l'intensité carbone surfacique ⁽³⁾ qui ressort à 1 155 kgCO₂e/m² en 2024 (contre 1 299 kgCO₂e/m²

en 2023) est liée à la sortie d'opérations anciennes plus carbonées ⁽⁴⁾ d'une part et à l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes ⁽⁵⁾ d'autre part.

Évolution depuis 2019 (année de référence) ⁽⁶⁾

Émissions GES du Groupe (en milliers de tCO ₂ e)		Var.
Émissions GES 2019	1 536	
Effet périmètre	+ 34	+ 2 %
Effet volume	- 435	- 28 %
Effet taux	- 396	- 26 %
ÉMISSIONS GES 2024	739	- 52 %

Par rapport à 2019, les émissions du Groupe sont passées de 1 536 milliers de tCO₂e à 739 milliers de tCO₂e, soit une baisse de - 52 %. La décarbonation structurelle (effet taux lié à

l'intensité surfacique) a représenté - 26 %, le solde étant dû à la baisse d'activité (effet volume) et aux variations de périmètre.

1) L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altareit est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années.

2) Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensités variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

3) Quantité de CO₂e émise pour construire et utiliser un mètre carré d'immobilier, exprimée en kilogrammes de CO₂e par mètre carré ou kg CO₂e /m². Calcul hors Logistique.

4) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 381 kgCO₂e/m².

5) D'intensité carbone surfacique moyenne de 1 125 kgCO₂e/m².

6) L'année 2019 correspondait à un niveau d'activité « normal » avec une intensité carbone surfacique moyenne de 1 551 kgCO₂eq/m² et un bilan carbone total de 1 536 milliers de tCO₂eq/m².

Trajectoire carbone à horizon 2030

À horizon 2030, Altareit estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 kgCO₂e/m² et 1 000 kgCO₂e/m², en raison notamment de la montée en puissance de la très exigeante réglementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altareit se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, et compte tenu de sa cible d'intensité surfacique, les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 850 et 950 milliers de tCO₂e (soit de -46 % à -38 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements potentiellement

significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altareit ;
- de la montée en puissance de la vente de crédits carbone par le Groupe, notamment sur les produits Woodeum ⁽¹⁾ ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altareit reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Suivi du découplage entre création de valeur économique et émissions de GES

Le découplage entre création de valeur économique et émissions de GES est un principe fondamental de la croissance bas carbone.

(en gCO₂e /€)

	2024	2023	2019
Intensité carbone	299	359	533

En 2024, Altareit a émis 299 grammes de CO₂e par euro de chiffre d'affaires, soit -17 % par rapport à 2023 (et -44 % par rapport à 2019). La baisse enregistrée en 2024 a été particulièrement forte en raison de la contribution significative

Altareit mesure ce découplage à travers l'intensité carbone économique qui correspond à la quantité de CO₂e émise pour générer un euro de chiffre d'affaires ⁽²⁾.

de la Logistique au chiffre d'affaires consolidé. La Logistique est en effet un produit moins carboné en moyenne que le Logement ou le Bureau par exemple.

1) En 2024, Woodeum a obtenu les tout premiers crédits carbone pour la construction neuve en France correspondant 2 042 de tCO₂eq/m².

2) Exprimée en grammes de CO₂e par euro ou gCO₂e/€.

1.4 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires consolidé 2024 s'établit à 2 474,0 millions d'euros, en hausse de +1 % par rapport à 2023 (à 2 450,8 millions d'euros). La baisse du chiffre d'affaires Logement a été compensée par la forte hausse du chiffre d'affaires en Immobilier d'entreprise porté par les transactions logistiques de fin d'année.

Le résultat opérationnel FFO progresse de +6 % à 68,9 millions d'euros (contre 64,7 millions d'euros en 2023) :

- 32,0 millions d'euros en Logement (vs 62,8 millions d'euros, - 49 %), résultant de l'enregistrement à l'avancement de la contribution d'opérations issues du cycle précédent à marges faibles ;
- 44,1 millions d'euros en Immobilier d'entreprise (vs 9,1 millions d'euros, x4,9). Cette progression provient essentiellement des transactions en Logistique dont l'impact

comptable a été majoritairement enregistré au cours de l'exercice, le solde étant réparti sur les années 2025 et 2026 principalement. Par ailleurs, l'activité de Bureau en Régions est restée soutenue en 2024.

Les coûts de structure liés au développement des Nouvelles activités sont intégralement passés en charge.

Le résultat net FFO⁽¹⁾ s'établit à 24,9 millions d'euros, contre 23 millions d'euros en 2023 (+8 %). Le résultat net part du Groupe est une perte de - 61,0 millions d'euros (contre une perte de - 325,6 millions d'euros⁽²⁾ en 2023), après notamment enregistrement de - 26,9 millions d'euros de variation de valeur des instruments financiers et des autres variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction comprenant notamment une dépréciation d'incorporels pour 16 millions d'euros⁽³⁾.

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	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.	1 997,1	476,9	-	-	2 474,0	-	2 474,0
Variation vs 31/12/2023	- 11 %	x2,3	-	-	+ 1 %	-	+ 1 %
Marge immobilière	76,0	58,7	-	-	134,7	(6,7)	128,1
Prestations de services externes	26,7	5,0	-	-	31,8	-	31,8
Revenus nets	102,7	63,8	-	-	166,5	(6,7)	159,8
Variation vs 31/12/2023	- 33 %	x1,2	-	-	- 9 %	-	+(11) %
Production immobilisée et stockée	125,0	8,2	-	-	133,3	-	133,3
Charges d'exploitation	(193,4)	(29,6)	(6,1)	(0,5)	(229,6)	(23,9)	(253,5)
Frais de structure	(68,4)	(21,4)	(6,1)	(0,5)	(96,3)	(23,9)	(120,2)
Contributions des sociétés MEE	(2,4)	1,7	(0,6)	-	(1,3)	(9,9)	(11,1)
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-	-	(36,4)	(36,4)
Résultat opérationnel	32,0	44,1	(6,7)	(0,5)	68,9	(76,9)	(8,0)
Variation vs 31/12/2023	- 49 %	x4,9	-	-	+ 6 %	-	na
Coût de l'endettement net					(17,9)	(1,9)	(19,8)
Autres résultats financiers					(13,9)	-	(13,9)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.					-	(26,9)	(26,9)
Impôts					(0,7)	19,8	19,2
Résultat net					36,4	(85,9)	(49,5)
Minoritaires					(11,5)	0,0	(11,5)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE					24,9	(85,9)	(61,0)
Variation vs 31/12/2023					+ 8 %		
Nombre moyen d'actions dilué					1 748 360		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					14,26		
Variation vs 31/12/2023					+ 8 %		

1) Funds From Operations : résultat net hors les variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé. Part du Groupe.

2) Altareit a enregistré en variation de valeur d'une charge comptable exceptionnelle Promotion de - 393,9 millions d'euros avant impôts (- 293,4 millions d'euros après impôt), reflétant sa vision du marché et visant à solder le cycle précédent.

3) Comprenant notamment la marque Pitch.

1.5 Ressources financières

Faits marquants de l'année

En 2024, Altareit a poursuivi ses efforts de réduction du besoin en fonds de roulement de son activité de promotion, lui permettant d'investir dans de nouvelles activités (infrastructures photovoltaïques, *data centers* et *asset management* immobilier) tout en assurant une diminution de sa dette nette. Altareit a également finalisé son programme de renforcement de ses ressources à long terme.

En 2024, Altareit a ainsi signé ou renégocié 436 millions d'euros de crédits bancaires, dont 326 millions d'euros de RCF ⁽¹⁾ et 110 millions d'euros de *Term Loans* à 5 ans.

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

Liquidités disponibles

Au 31 décembre 2024, les liquidités disponibles représentent 1 761 millions d'euros (contre 1 640 millions d'euros au 31 décembre 2023), décomposées comme suit :

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	444	700	1 144
Au niveau des projets	339	278	617
TOTAL	783	978	1 761

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 700 millions d'euros de RCF dont la maturité moyenne est de 4 ans, sans aucune échéance avant le 30 juin 2027. Au 31 décembre 2024, 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 ⁽³⁾ (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un programme NEU MTN ⁽⁴⁾ (échéance supérieure à 1 an). À date de publication, l'encours de ces programmes est nul.

Dette nette ⁽⁵⁾

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dette corporate bancaire	228	225
Marchés de crédit	335	339
Dette sur opérations de promotion	109	141
Dette sur infrastructures photovoltaïques	81	-
Dette brute bancaire et obligataire	753	705
Disponibilités	(653)	(559)
Dette nette bancaire et obligataire	100	146

Au 31 décembre 2024, la dette nette d'Altareit est en baisse de 46 millions d'euros par rapport à fin 2023. La dette brute, en hausse de 48 millions d'euros sur un an, intègre dorénavant la

dette liée aux projets photovoltaïques, à hauteur de 81 millions d'euros au niveau de Préjeance Industrial, dont Altareit a pris le contrôle à 100 % en juillet 2024.

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

2) La 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) *NEU CP* (*Negotiable EUropean Commercial Paper*).

4) *NEU MTN* (*Negotiable EUropean Medium Term Note*).

5) *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 2024, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

	Covenant	31/12/2024	31/12/2023	Delta
LTV ^(a)	$\leq 60 \%$	28,5 %	28,7 %	- 0,2pt
ICR ^(b)	$\geq 2,0 \times$	9,6x	7,5x	+ 2,1x

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

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

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

Enfin, le *gearing* ⁽¹⁾ d'Altareit s'élève à 0,13x à fin décembre 2024, contre 0,18x fin décembre 2023.

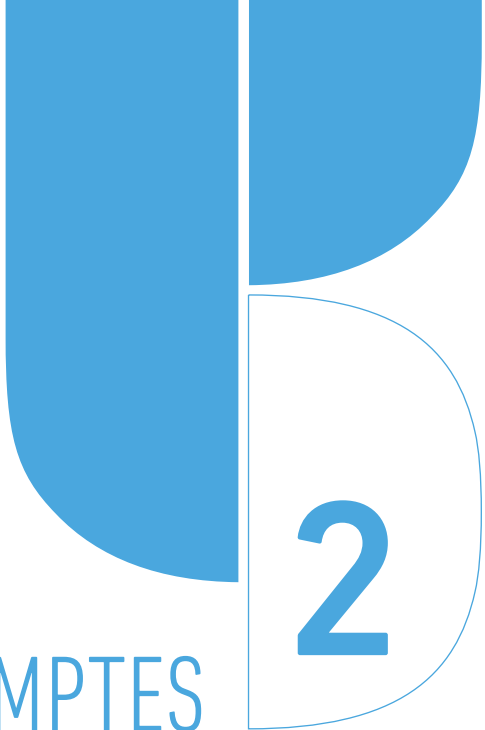
Notation crédit

Le 9 octobre 2024, l'agence S&P Global a confirmé la notation à long terme Investment Grade d'Altareit, à BBB-, assortie d'une perspective négative en raison principalement du contexte de marché.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'élèvent à 751 millions d'euros au 31 décembre 2024, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

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



COMPTES CONSOLIDÉS 2024

2.1	ÉTATS FINANCIERS	24
	État de la situation financière consolidée	24
	État du résultat global consolidé	26
	Autres éléments du résultat global	27
	État des flux de trésorerie consolidés	28
	État de variation des capitaux propres consolidés	29
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	30
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	31
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	71

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants		854,8	737,6
Immobilisations incorporelles	7.1	332,0	340,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		228,9	218,5
<i>dont Marques</i>		99,0	115,0
<i>dont Relations clientèles</i>		1,3	3,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		2,8	3,1
Immobilisations corporelles		163,4	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	116,2	123,8
Immeubles de placement	7.3	59,1	58,0
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,1	10,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		48,0	45,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		2,0	2,1
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	135,1	139,9
Actifs financiers (non courant)	4.6	8,9	28,6
Impôt différé actif	5.3	40,1	23,1
Actifs courants		2 942,4	3 015,8
Stocks et en-cours nets	7.4	938,0	1 090,9
Actifs sur contrats	7.4	507,2	536,0
Clients et autres créances	7.4	806,9	785,3
Créance d'impôt sur les sociétés		3,2	17,3
Actifs financiers (courant)	4.6	30,8	27,1
Instruments financiers dérivés	8	2,9	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	653,4	559,2
TOTAL ACTIF		3 797,2	3 753,4

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres		751,0	807,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		717,1	776,5
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		699,1	1 023,2
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(61,0)	(325,6)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		33,9	30,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		22,4	31,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		11,5	(0,4)
Passifs non courants		529,7	786,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	476,7	727,4
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		–	333,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		354,4	259,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,2	0,3
<i>dont Obligations locatives</i>		122,1	133,8
Provisions long terme	6.3	48,9	56,2
Dépôts et cautionnements reçus		2,8	1,5
Impôt différé passif	5.3	1,2	1,0
Passifs courants		2 516,5	2 160,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	644,1	337,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		339,0	4,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		59,1	60,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		1,3	47,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		224,0	207,6
<i>dont Obligations locatives</i>		20,7	18,4
Instruments financiers dérivés	8	6,7	0,7
Passifs sur contrats	7.4	130,2	257,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 734,3	1 564,1
Dettes d'impôt exigible		1,2	0,4
TOTAL PASSIF		3 797,2	3 753,4

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires		2 442,3	2 413,7
Coûts des ventes		(2 224,4)	(2 248,6)
Charges commerciales		(74,9)	(89,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(12,6)	(239,9)
Amortissement des relations clientèles		(2,3)	(5,9)
Marge immobilière	5.1	128,1	(170,0)
Prestations de services externes		32,9	38,3
Production immobilisée et stockée		133,3	152,5
Charges de personnel		(174,9)	(177,9)
Autres charges de structure		(82,3)	(105,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(23,9)	(23,3)
Frais de structure nets		(115,0)	(115,9)
Autres produits et charges		2,6	(4,3)
Dotations aux amortissements		(3,5)	(1,6)
Frais de transaction		(2,1)	(0,0)
Autres		(3,1)	(5,9)
Variation de valeur des immeubles de placement		(1,9)	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(12,4)	(54,6)
Dotation nette aux provisions		7,4	(36,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		3,2	(383,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(11,1)	(3,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(8,0)	(386,6)
Coût de l'endettement net	5.2	(19,8)	(13,9)
Charges financières		(49,2)	(27,1)
Produits financiers		29,3	13,1
Autres résultats financiers	5.2	(13,9)	(14,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(25,9)	(17,2)
Résultats de cession des participations		(1,0)	(3,2)
Résultat avant impôts		(68,6)	(434,9)
Impôt sur les résultats	5.3	19,2	108,9
RÉSULTAT NET		(49,5)	(325,9)
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(61,0)	(325,6)
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		11,5	(0,4)
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 360	1 748 351
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (en €)	5.4	(34,86)	(186,21)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 360	1 748 351
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (en €)	5.4	(34,86)	(186,21)

Autres éléments du résultat global

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET	(49,5)	(325,9)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,0	0,5
<i>dont impôts</i>	(0,4)	(0,2)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,0	0,5
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	1,0	0,5
RÉSULTAT GLOBAL	(48,4)	(325,4)
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA</i>	(59,9)	(325,0)
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	11,5	(0,4)

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		(49,5)	(325,9)
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(19,2)	(108,9)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	33,8	27,9
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(34,8)	(407,0)
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	11,1	3,6
Élimination des amortissements et provisions		40,0	123,5
Élimination des ajustements de valeur		27,8	17,2
Élimination des résultats de cession		0,4	3,3
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(0,2)	1,0
Marge brute d'autofinancement		44,3	(258,4)
Impôts payés		15,1	(21,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	196,9	392,0
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		256,3	112,6
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(28,7)	(0,9)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(23,8)	(72,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,7)	4,8
Autres variations de périmètre		(0,1)	0,2
Augmentation des prêts et des créances financières		(30,6)	(28,4)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		2,4	2,6
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	32,3	50,3
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		0,1	(0,2)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		31,6	21,9
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(15,5)	35,5
Dividendes reçus		5,6	33,9
Intérêts encaissés		29,4	15,8
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(14,0)	63,6
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,2	0,1
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(7,9)	(14,1)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	313,7	125,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(324,6)	(488,4)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(23,2)	(19,8)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,1)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,3	1,1
Intérêts versés		(62,1)	(43,4)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(102,5)	(438,8)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		139,7	(262,6)
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	512,3	774,8
Découverts bancaires		559,2	798,6
Trésorerie de clôture		(47,0)	(23,8)
Trésorerie de clôture	6.2	652,0	512,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie		653,4	559,2
Découverts bancaires		(1,3)	(47,0)

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 2023	2,6	76,3	1 021,0	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
Résultat Net	–	–	(61,0)	(61,0)	11,5	(49,5)
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	1,0	1,0	–	1,0
Résultat global	–	–	(59,9)	(59,9)	11,5	(48,4)
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(7,9)	(7,9)
Augmentation de capital	–	–	0,1	0,1	0,0	0,1
Valorisation des paiements en actions	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)
Élimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	(0,1)	(0,1)	(7,9)	(8,0)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Autres	0,0	–	0,5	0,5	(0,1)	0,4
AU 31 DÉCEMBRE 2024	2,6	76,3	638,3	717,1	33,9	751,0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – compte de résultat analytique

	31/12/2024			31/12/2023		
	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	1 970,4	–	1 970,4	2 217,7	–	2 217,7
Coût des ventes et autres charges	(1 894,4)	(6,7)	(1 901,1)	(2 092,7)	(297,5)	(2 390,3)
Marge immobilière	76,0	(6,7)	69,3	124,9	(297,5)	(172,6)
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	29,1	–	29,1
Production stockée	125,0	–	125,0	142,0	–	142,0
Charges d'exploitation	(193,4)	(19,9)	(213,3)	(233,2)	(19,8)	(253,0)
Frais de structure nets	(41,6)	(19,9)	(61,6)	(62,1)	(19,8)	(81,9)
Part des sociétés associées	(2,4)	(5,3)	(7,6)	(0,0)	(3,7)	(3,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(28,5)	(28,5)	–	(67,5)	(67,5)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat opérationnel logement	32,0	(60,4)	(28,4)	62,8	(388,6)	(325,8)
Chiffre d'affaires	471,9	–	471,9	196,0	–	196,0
Coût des ventes et autres charges	(413,2)	–	(413,2)	(175,5)	(17,9)	(193,4)
Marge immobilière	58,7	–	58,7	20,5	(17,9)	2,6
Prestations de services externes	5,0	–	5,0	8,0	–	8,0
Production stockée	8,2	–	8,2	10,6	–	10,6
Charges d'exploitation	(29,6)	(3,4)	(33,0)	(22,4)	(3,6)	(26,0)
Frais de structure nets	(16,3)	(3,4)	(19,7)	(3,8)	(3,6)	(7,4)
Part des sociétés associées	1,7	(4,4)	(2,6)	(7,6)	10,1	2,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,2)	(0,2)	–	(47,1)	(47,1)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(1,9)	(1,9)	–	–	–
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	44,1	(9,9)	34,2	9,1	(58,5)	(49,3)
Frais de structure nets	(6,1)	(0,7)	(6,7)	(5,9)	(1,0)	(6,9)
Part des sociétés associées	(0,6)	(0,3)	(0,9)	(0,6)	(1,7)	(2,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,6)	(3,6)	–	(1,4)	(1,4)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	0,0	0,0
Indemnités (frais) de transaction	–	(2,1)	(2,1)	–	–	–
Résultat opérationnel diversification	(6,7)	(6,7)	(13,4)	(6,5)	(4,1)	(10,7)
Autres (corporate)	(0,5)	0,1	(0,4)	(0,7)	(0,1)	(0,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	68,9	(76,9)	(8,0)	64,7	(451,3)	(386,6)
Coût de l'endettement net	(17,9)	(1,9)	(19,8)	(12,1)	(1,9)	(13,9)
Autres résultats financiers	(13,9)	–	(13,9)	(14,0)	–	(14,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(25,9)	(25,9)	–	(17,2)	(17,2)
Résultats de cession des participations	–	(1,0)	(1,0)	–	(3,2)	(3,2)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	37,1	(105,7)	(68,6)	38,7	(473,5)	(434,9)
Impôts sur les sociétés	(0,7)	19,8	19,2	0,5	108,5	108,9
RÉSULTAT NET	36,4	(85,9)	(49,5)	39,1	(365,1)	(325,9)
Minoritaires	(11,5)	0,0	(11,5)	(16,1)	16,5	0,4
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	24,9	(85,9)	(61,0)	23,0	(348,6)	(325,6)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €/action), PART DU GROUPE	14,26	(49,13)	(34,86)	13,16	(199,36)	(186,21)

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	32	NOTE 6	PASSIFS	52
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	32	6.1	Capitaux propres	52
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	32	6.2	Endettement financier net et sûretés	54
2.2	Principales estimations et jugements	33	6.3	Provisions	57
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	34	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	58
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	41	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	58
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	41	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	59
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	41	7.3	Immeubles de placement	59
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	42	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	59
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	43	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	62
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	44	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	62
4.1	Faits significatifs	44	8.2	Risque de taux	64
4.2	Périmètre	46	8.3	Risque de liquidité	66
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	48	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	67
4.4	Regroupements d'entreprises	48	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	69
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	49	10.1	Engagements hors bilan	69
4.6	Actifs financiers courant et non courant	50	10.2	Passifs éventuels	70
NOTE 5	RÉSULTAT	50	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	70
5.1	Marge immobilière	50	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	70
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	50			
5.3	Impôt sur les résultats	51			
5.4	Résultat par action	52			

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 propose une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation urbaine bas carbone. Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100 % les promoteurs Cogedim, Woodeum 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 2024 ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2025, 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 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2024.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2024 :

- 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 – Dette de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

L'application de cet amendement est expliqué dans la note 5.3 « Impôt sur les résultats ».

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2024 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2025 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2024 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2024 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.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers ;
- Amendements à IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 – Cycle d'améliorations annuelles.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

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, et de certains produits et charges, ainsi que 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 de la Promotion résidentielle qui perdure. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés.

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

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances ») ;
- 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 »).

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 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.3 « 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 »), et leur activation ;

- 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 7.3 « 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.**

Aujourd'hui, le Groupe a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique est en cours de finalisation et sera prochainement adopté.

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). En complément, les différentes marques du Groupe réalisent dorénavant 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 ou Résilience – Cerqual).

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.

Ainsi, au 31 décembre 2024, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

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'actionnariat, les statuts, les pactes d'actionnaires, les promesses d'achat et de vente, le cadre de gouvernance réglementaire etc. ou encore lorsque l'analyse d'obligations contractuelles conclues avec des tiers aboutit à des conclusions similaires.

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.

L'appréciation du contrôle conjoint ou de l'influence notable selon IFRS 11 et IAS 28 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance et des situations juridiques liées à des obligations contractuelles spécifiques des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations où un tiers détient des droits effectifs qui entraîneraient soit le co-contrôle, soit l'influence notable de la Société sur l'entité.

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 est 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, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de 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 infrastructures photovoltaïques, 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 20 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 et, accessoirement, des 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'immeuble 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 (UGTs) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'UGTs. Une UGT 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 UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, 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'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs 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 le cas échéant.

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 (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T ou du groupe d'UGTs ; 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 (de 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 (VRD 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 les 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, leur 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 actuaire. 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 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 actuaire, 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 (*Credit 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 actuaire, 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 Altareit 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'à 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 corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,1 % ;
- 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 4,7 % et 8,6 % 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 a appliqué depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur et qui est arrivé à son taux cible.

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.

Le coût d'obtention des contrats est incorporé dans le coût des ventes des opérations immobilières (ligne « Coût des ventes » au sein du compte de résultat analytique et ligne « Charges commerciales » au sein du compte de résultat global). Il est composé des commissions commerciales directement rattachables à une vente et des commissions payées à des tiers (honoraires de commercialisation hors groupe).

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 ;
- les locations de véhicules ; et
- les baux relatifs aux infrastructures photovoltaïques. Dans de nombreux cas, ces baux incluent des loyers variables qui sont exclus des calculs effectués pour déterminer le droit d'utilisation et la dette locative.

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, sur 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.

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 ;

1) Fund From Operations.

■ **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 exemple 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 exemple 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 2024

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	301,8	15,7	14,5	332,0
Immobilisations corporelles	16,8	0,0	146,6	163,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	111,1	0,1	5,0	116,2
Immeubles de placement	–	13,5	45,6	59,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	75,1	46,8	13,3	135,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	332,3	53,1	9,5	395,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	837,1	129,2	234,5	1 200,7

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	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
Chiffre d'affaires	2 442,3	–	2 442,3	2 413,7	–	2 413,7
Coûts des ventes	(2 224,4)	–	(2 224,4)	(2 129,3)	(119,3)	(2 248,6)
Charges commerciales	(74,9)	–	(74,9)	(89,3)	0,0	(89,3)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(8,2)	(4,4)	(12,6)	(49,6)	(190,2)	(239,9)
Amortissement des relations clientèles	–	(2,3)	(2,3)	–	(5,9)	(5,9)
Marge immobilière	134,7	(6,7)	128,1	145,4	(315,4)	(170,0)
Prestations de services externes	32,9	–	32,9	38,3	–	38,3
Production immobilisée et stockée	133,3	–	133,3	152,5	–	152,5
Charges de personnel	(159,1)	(15,8)	(174,9)	(160,7)	(17,3)	(177,9)
Autres charges de structure	(74,2)	(8,1)	(82,3)	(98,3)	(7,1)	(105,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(23,9)	(23,9)	–	(23,3)	(23,3)
Frais de structure nets	(67,1)	(47,8)	(115,0)	(68,2)	(47,7)	(115,9)
Autres produits et charges	2,6	–	2,6	(4,2)	(0,1)	(4,3)
Dotations aux amortissements	–	(3,5)	(3,5)	–	(1,6)	(1,6)
Frais de transaction	–	(2,1)	(2,1)	–	(0,0)	(0,0)
Autres	2,6	(5,6)	(3,1)	(4,2)	(1,7)	(5,9)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(1,9)	(1,9)	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(12,4)	(12,4)	–	(54,6)	(54,6)
Dotation nette aux provisions	–	7,4	7,4	–	(36,6)	(36,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	70,1	(67,0)	3,2	73,0	(456,0)	(383,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(1,3)	(9,9)	(11,1)	(8,3)	4,7	(3,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	68,9	(76,9)	(8,0)	64,7	(451,3)	(386,6)
Coût de l'endettement net	(17,9)	(1,9)	(19,8)	(12,1)	(1,9)	(13,9)
Charges financières	(47,2)	(1,9)	(49,2)	(25,2)	(1,9)	(27,1)
Produits financiers	29,3	–	29,3	13,1	–	13,1
Autres résultats financiers	(13,9)	–	(13,9)	(14,0)	–	(14,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(25,9)	(25,9)	–	(17,2)	(17,2)
Résultat de cession de participation	–	(1,0)	(1,0)	–	(3,2)	(3,2)
Résultat avant impôts	37,1	(105,7)	(68,6)	38,7	(473,5)	(434,9)
Impôt sur les résultats	(0,7)	19,8	19,2	0,5	108,5	108,9
RÉSULTAT NET	36,4	(85,9)	(49,5)	39,1	(365,1)	(325,9)
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	24,9	(85,9)	(61,0)	23,0	(348,6)	(325,6)
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(11,5)	0,0	(11,5)	(16,1)	16,5	0,4
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (en €)	14,26	(49,13)	(34,86)	13,16	(199,36)	(186,21)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 360	1 748 360	1 748 360	1 748 351	1 748 351	1 748 351
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (en €)	14,26	(49,13)	(34,86)	13,16	(199,36)	(186,21)

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2024					31/12/2023				
	Logement	IE ^(a)	Div. ⁽²⁾	Autres (corporate)	Total	Logement	IE ^(a)	Div. ^(b)	Autres (corporate)	Total
Marge Immobilière	69,3	58,7	–	(0,0)	128,1	(172,6)	2,6	0,0	(0,0)	(170,0)
Frais de structure	(85,2)	(20,5)	(10,4)	1,1	(115,0)	(102,9)	(7,8)	(6,3)	1,1	(115,9)
Autres	(0,1)	0,7	(2,1)	(1,6)	(3,1)	(2,0)	(0,1)	(2,0)	(1,8)	(5,9)
Ajustements de valeur	(10,8)	(3,5)	–	0,1	(14,3)	(11,8)	(42,7)	–	(0,1)	(54,6)
Dotation nette aux provisions	6,0	1,4	(0,0)	0,0	7,4	(32,7)	(3,9)	–	(0,0)	(36,6)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(7,6)	(2,6)	(0,9)	–	(11,1)	(3,7)	2,5	(2,4)	–	(3,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(28,4)	34,2	(13,4)	(0,4)	(8,0)	(325,8)	(49,3)	(10,7)	(0,7)	(386,6)

(a) IE : Immobilier d'entreprise.

(b) Div. : Diversification.

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

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 970,4	–	1 970,4	2 217,7	–	2 217,7
Prestations de services externes	26,7	–	26,7	29,1	–	29,1
Logement	1 997,1	–	1 997,1	2 246,8	–	2 246,8
Chiffre d'affaires	471,9	–	471,9	196,0	–	196,0
Prestations de services externes	5,0	0,1	5,0	8,0	(0,0)	8,0
Immobilier d'entreprise	476,9	0,1	476,9	204,0	(0,0)	204,0
Autres (corporate)	1,1	–	1,1	1,1	–	1,1
TOTAL	2 475,1	0,1	2 475,2	2 451,9	(0,0)	2 451,9

Le groupe Altareit opère principalement en France en 2024, comme en 2023.

Un client dans le secteur du Logement a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 252 millions d'euros en 2024 et 359,7 millions d'euros en 2023. Quatre clients ont représenté respectivement plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise, soit 384 millions d'euros en 2024.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Logement

Le Groupe est le 2^e promoteur résidentiel en France⁽¹⁾ à travers ses marques grand public (Cogedim, Woodeum et Histoire&Patrimoine) qui proposent une offre de logements large et diversifiée⁽²⁾ sur l'ensemble du territoire.

Le cycle précédent, marqué par des taux d'intérêt faibles et une croissance continue des volumes, s'est achevé en 2022, date à partir de laquelle le marché est entré en crise.

Le Groupe a consacré l'année 2023 à apurer le cycle précédent, notamment en accélérant l'écoulement de l'offre ancienne génération, en revoyant son portefeuille de projets et en réduisant drastiquement ses acquisitions foncières.

En 2024, le Groupe a finalisé l'écoulement de son offre issue de l'ancien cycle et initié le lancement de son offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable.

Sur l'année, les réservations s'inscrivent en baisse par rapport à 2023. La baisse des volumes s'explique par une offre à la vente restée faible pendant toute l'année en raison de mises à l'offre limitées en 2024. Cette insuffisance de l'offre constitue l'enjeu principal du Groupe alors que la demande en produits abordables est restée toujours aussi forte.

La baisse des réservations en valeur est liée à la réduction du prix unitaire des lots vendus qui s'explique à la fois par une proportion plus importante que par le passé de lots situés en Région *versus* Paris, et d'autre part par la nature des logements (davantage de 2 et 3 pièces et des lots plus compacts).

L'année 2024 marque un point bas de lancements commerciaux, l'offre Access n'ayant débuté sa montée en puissance qu'à partir du second semestre.

En 2024, le Groupe a repris ses acquisitions de terrains notamment sur le dernier trimestre. La reprise des acquisitions foncières devrait monter en puissance tout au long de l'année 2025.

L'offre à la vente est désormais quasiment entièrement constituée de programmes abordables, décarbonés et rentables, dont environ un quart en offre Access.

Immobilier d'entreprise

En 2024, le Groupe s'est principalement concentré sur des opérations de prestations de services, tout en restant à l'écoute du marché en matière d'investissement.

L'activité Bureau sur le Grand Paris a ainsi été marquée par :

- la livraison fin avril du 26 Champs-Élysées à Paris pour le compte de 52 Capital ;

- la livraison de l'immeuble *Bellini*, le nouveau siège social de SwissLife France ;
- la signature d'un BEFA de 9 ans ferme avec le cabinet d'avocats Ashurst pour l'ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré à Paris pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026,
- la location de dix étages de *Landscape*, projet réalisé pour le compte d'AltaFund ;
- la signature du contrat de promotion immobilière pour le projet *Madeleine* pour le compte de Norges Bank IM.

Les autres projets du Groupe ont connu un avancement opérationnel favorable, notamment en matière de discussions commerciales.

En logistique, le Groupe opère en tant qu'aménageur – promoteur, et développe des projets qui répondent à des enjeux techniques, réglementaires et environnementaux de plus en plus exigeants.

Le Groupe a signé fin 2024 deux opérations de cession majeures :

- cession à WDP du parc logistique de Bollène⁽³⁾ (Vaucluse) ainsi que le parc logistique de l'Oseraye à Puceul (Loire-Atlantique) ;
- cession à un fonds géré par CBRE de trois lots de la plateforme *Ecoparc Côtère* située à La Boisse proche de Lyon.

Nouvelles activités

Dans le cadre de sa feuille de route stratégique, Altarea a décidé d'investir dans des activités nouvelles complémentaires de ses savoir-faire : les infrastructures photovoltaïques, les *data centers* et l'*asset management* immobilier.

Infrastructures photovoltaïques

La décarbonation de l'économie française devrait accroître de façon considérable les besoins en électricité d'origine photovoltaïque⁽⁴⁾ avec des forts besoins d'investissements au cours des prochaines décennies.

En 2024, le Groupe a franchi un cap avec l'acquisition de Prejeance Industrial⁽⁵⁾ (se reporter à la note 4.4 « Regroupements d'entreprise ») et a commencé à percevoir ses premiers revenus de vente d'électricité.

Le Groupe intègre désormais de façon systématique des centrales photovoltaïques sur ses projets immobiliers partout où cela est possible afin de valoriser les sites et d'apporter un service complémentaire à leurs utilisateurs (confort, autoconsommation, responsabilité).

1) Source : Classement des Promoteurs publié en juin 2024 par Innovapresse.

2) Logements neufs toutes gammes (accession et investissement, libre, social, LLI), résidences gérées, Malraux, monuments historiques, déficits fonciers, démantèlement, logements structure bois CLT, rénovation. Principalement sous les marques grand public Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

3) Le site est composé de 5 entrepôts, dont 3 en exploitation loués (ITM, ID Logistics, Mutual Logistics, Gerflor et Mistral Semences) et 2 en cours de développement. Le parc de Bollène répond aux dernières normes en matière de sécurité et sera équipé de panneaux photovoltaïques d'une puissance installée d'environ 22 MWc, 3 MWc étant actuellement en exploitation. Il bénéficie des labels HQE® Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM® Excellent.

4) Ces besoins seraient de l'ordre de 100 gigawatts-crête (GWc) d'ici 2050 (source : rapport sur les futurs énergétiques 2050 de RTE). Au 31 mars 2024, la puissance du parc solaire photovoltaïque français atteint 21,1 GWc. Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

5) Société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

Data centers

Le Groupe entend adresser deux segments distincts : les *data centers* en colocation de taille moyenne et les *data centers* hyperscale mono utilisateur.

Le premier *data center* de proximité entièrement réalisé par Altarea devrait être livré au cours du 1^{er} trimestre 2025, situé à Noyal-sur-Vilaine près de Rennes.

Le Groupe travaille sur un pipeline de plusieurs sites potentiels dans les principales métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes).

Asset management immobilier

La société de gestion Altarea Investment Managers, agréée en 2023 par l'Autorité des Marchés Financiers a pour objectif d'étendre progressivement ses accords de distribution sur la partie grand public notamment auprès des réseaux externes et Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP), et de développer une offre complète de supports d'investissements immobiliers. La SCPI Alta Convictions, son premier fonds grand public lancé fin 2023, est positionné sur le thème du « nouveau cycle immobilier », sans stock ou financement d'avant crise.

Le Groupe a lancé en 2023 une plateforme de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital via un 1^{er} fonds baptisé ATREC (Altarea Tikehau Real Estate Credit).

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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Économiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

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		31/12/2024			31/12/2023		
				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 %
W-PI 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 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX EB1	SCCV	837627454	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
JOUVENCE INVESTISSEMENT	SNC	501581318		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 DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE	SASU	401165089		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP	SAS	480309731		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 RÉNOVATION	SAS	394203509		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
BEZONS A3	SNC	882047863		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CONFLANS PAUL BRARD	SCCV	889118543		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ARGENTEUIL 111	SCCV	901744623		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CORMEILLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
MOULIN PRAGUE	SCCV	948891213		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
BEAUMONT FERME DE MOURS	SCCV	980360614		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BLANC MESNIL FLORÉAL T2	SCCV	978231876		IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
MEUDON - PAUL DEMANGE	SCCV	853608511		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
GARENNE FERRY FAUVELLES	SCCV	894504083		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH IMMO	SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ADN CLOT BEY	SAS	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALFRED NOBEL	SCCV	894752484		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 %
ASNIÈRES 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 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2024			31/12/2023		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 %
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308	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 %
MEYLAN PLM 2	SCCV	879562296	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %
GRENOBLE PORTERNE	SCCV	893275396	IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
COGOLIN LE QUARTIER	SCCV	909583924	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES COTEAUX DE PEIRONEDÉ	SCCV	892976846	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
NANTES SAINT CLAIR	SCCV	881687990	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SUD PROMOTION	SCCV	891502437	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	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 %
ALFORTVILLE MANDELA	SCCV	814412391	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
JOINVILLE PARIS BROSSOLETTE	SCCV	837493998	IG	55,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
MONTREUIL D' ALEMBERT	SNC	841085210	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
BONDY TASSIGNY	SCCV	892127432	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CLICHY 132 BD JEAN JAURES	SCCV	890252513	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 %
FONTENAY MARGUERITE	SCCV	901641464	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
CLICHY RUE DU 19 MARS 1962	SNC	903468148	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
SCCV ASNIÈRES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
IVRY VERDUN 113	SCCV	920923893	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
ST MAUR 74 BD DE LA MARNE	SCCV	910892025	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
NOISY B2	SAS	908507759	IG	95,0 %	100,0 %	IG	95,0 %	100,0 %
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AF INVESTCO 7	SNC	822897948	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA INVESTISSEMENT MANAGERS	SAS	922347950	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005	IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
ATREC/Fonds ATREC	FIA		co-entreprise	ME	49,5 %	49,5 %	NI	0,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	494239619	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AIX DUHEM	SNC	851962720	IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
Diversification								
PREJEANCE INDUSTRIAL	SAS	852466218	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %

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)	31/12/2023	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2024
Filiales en intégration globale	466	25	19	–	(52)	(2)	456
Coentreprises ^(a)	89	–	12	–	(12)	3	92
Entreprises associées ^(a)	66	–	–	–	(9)	(1)	56
TOTAL	621	25	31	–	(73)	–	604

(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)	31/12/2024	31/12/2023
Investissement en titres consolidés	(22,1)	(21,6)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(3,2)	0,6
Trésorerie des sociétés acquises	8,6	25,9
TOTAL	(16,7)	4,8

Au cours du second semestre, le Groupe a acquis via sa filiale Alta Penthièvre, Prejeance Industrial société française spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 juillet 2024, le Groupe a acquis auprès du groupe espagnol Repsol, 100 % la société française Prejeance Industrial, spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Ces installations constituent de véritables solutions d'énergies renouvelables, tout en offrant aux agriculteurs un complément de revenus et un équipement agricole sans reste à charge pour l'exploitant.

Son équipe expérimentée (18 collaborateurs) est venue renforcer l'organisation en place et le portefeuille de projets en développement.

Prejeance Industrial et ses filiales sont donc consolidées par intégration globale et leur performance commerciale est intégrée au secteur d'activité « Diversification ».

Le prix d'acquisition s'élève à 21,9 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », après évaluation des actifs acquis et des passifs assumés de la Société un goodwill de 10,4 millions d'euros a été comptabilisé.

La juste valeur des principaux actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date d'acquisition :

- immobilisations corporelles pour 119,7 millions d'euros ;
- droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (et donc des obligations locatives) pour 1,0 million d'euros ;
- instruments financiers pour 6,6 millions d'euros ;
- endettement net bancaire pour 68,3 millions d'euros ;
- avances en comptes courants pour 48,9 millions d'euros.

L'écart d'acquisition a été alloué au groupe d'UGT, « Diversification ».

Au 31 décembre 2024, le groupe intégré contribue au sein du compte de résultat du Groupe comme suit :

(en millions d'euros)	FFO	VV	Total
Revenus	4,9	–	4,9
Charges de personnel	(1,4)	(0,6)	(2,0)
Autres charges – autres	(0,6)	–	(0,6)
Autres produits et charges	(0,8)	–	(0,8)
Dotations aux amortissements	–	(2,3)	(2,3)
Résultat opérationnel	2,1	(2,9)	(0,9)
Coût de l'endettement net	(2,9)	0,1	(2,8)
Autres résultats financiers	(0,0)	–	(0,0)
Variation nette JV des instruments financiers	–	(5,6)	(5,6)
Impôts sur les sociétés	(0,0)	1,6	1,6
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	(0,9)	(6,8)	(7,7)

Le Groupe continue son appropriation des schémas comptables et son appréhension des contrats (notamment concernant l'étendue des obligations contractuelles consenties ou reçues des tiers) dans le cadre de cette nouvelle activité.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur en équivalence des co-entreprises	29,2	24,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	(1,3)	3,6
Valeur des participations mises en équivalence	27,9	28,0
Créances sur co-entreprises	57,7	40,6
Créances sur entreprises associées	49,5	71,3
Créances sur les participations mises en équivalence	107,2	111,9
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	135,1	139,9

Au 31 décembre 2024, les titres et créances sur les participations mises en équivalence intègrent les titres du fonds ATREC. Ils sont également impactés par l'évolution des opérations de Promotion (notamment en Immobilier d'entreprise).

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	31/12/2024	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	139,2	(0,9)	138,3	110,6	5,1	115,6
Actifs courants	271,9	241,5	513,4	252,3	291,6	543,9
Total Actifs	411,1	240,6	651,7	362,9	296,6	659,5
Passifs non courants	134,9	44,9	179,8	113,5	134,0	247,5
Passifs courants	246,9	197,1	444,0	225,1	159,0	384,1
Total Dettes	381,8	242,0	623,8	338,5	293,0	631,5
Actif net en équivalence	29,2	(1,3)	27,9	24,4	3,6	28,0
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	(2,1)	4,0	1,9	3,1	11,4	14,5
Coût de l'endettement net	(1,2)	(7,3)	(8,6)	(2,2)	(10,1)	(12,3)
Autres résultats financiers	(6,2)	0,0	(6,1)	(5,2)	0,0	(5,2)
Résultat de cession des participations	–	0,1	0,1	–	–	–
Résultat net avant impôt	(7,7)	(4,6)	(12,3)	(4,3)	0,6	(3,7)
Impôts sur les sociétés	2,0	(0,8)	1,1	0,7	(0,6)	0,1
Résultat net en équivalence (après impôt)	(5,7)	(5,4)	(11,1)	(3,6)	0,0	(3,6)
Résultat hors groupe	–	–	–	0,0	–	0,0
Résultat net, part du Groupe	(5,7)	(5,4)	(11,1)	(3,6)	0,0	(3,6)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 4,3 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 4,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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 Nohée®. 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 8,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2024, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 39,7 millions d'euros (contre 55,7 millions d'euros au 31 décembre 2023) et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 5,0 millions d'euros (contre 4,4 millions au 31 décembre 2023) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 34,2 millions d'euros (contre 28,9 millions d'euros au 31 décembre 2023).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à 128,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 170,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 345 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le *Backlog* Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 214 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Ces prestations restant à remplir se réaliseront selon le cycle d'exploitation des opérations de promotion, en général entre 18 et 24 mois.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts obligataires et bancaires	(38,1)	(22,5)
Intérêts sur avance d'associés	(2,5)	2,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	20,4	4,5
Autres produits et charges financiers	2,3	4,0
Produits et charges financiers FFO	(17,9)	(12,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,9)	(1,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(19,8)	(13,9)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôt courant	(0,7)	0,5
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	7,4	28,3
Écarts d'évaluation	4,7	4,6
Juste valeur des immeubles de placement	(0,2)	(0,8)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	2,7	1,0
Marge à l'avancement	4,8	32,5
Autres différences temporelles	0,4	42,9
Impôt différé	19,8	108,5
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	19,2	108,9

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(57,5)	(431,3)
Économie (charge) d'impôt du Groupe	19,2	108,9
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(33,35) %	(25,25) %
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	14,8	111,4
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	4,3	(2,5)
Écarts liés au traitement des déficits	6,1	–
Autres différences permanentes et différences de taux	(1,8)	(2,5)

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux activés	53,0	45,6
Écarts d'évaluation	(25,9)	(30,6)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,7)	(4,5)
Juste valeur des instruments financiers	1,0	0,2
Marge à l'avancement	(30,5)	(35,4)
Autres différences temporelles	46,0	46,8
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	38,9	22,1

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.

Réforme fiscale internationale

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2024.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « Pilier 2 », applicable à compter de l'exercice 2024 et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros, le groupe Altareit SCA, secteur taxé au taux de droit commun, ne présente pas de risque Pilier 2.

Au 31 décembre 2024, sur la base des analyses menées, le montant d'impôt « Pilier 2 » estimé par le Groupe est jugé non significatif.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(61,0)	(325,6)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 360	1 748 351
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	1 748 360	1 748 351
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (en €)	(34,86)	(186,21)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (en €)	(34,86)	(186,21)

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 2022	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2023			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2024			
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 750 487	1,50	2 626 731^(A)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000 euros 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.

Paievements 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 9,5 millions d'euros en décembre 2024, contre 14,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2024
Plan d'attribution sur titres Altarea							
30 avril 2021	45 125 ^(b)	31 mars 2024	20 193		(20 808)	615	–
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025	8 250			(1 179)	7 071
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025	11 308			(1 587)	9 721
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025	12 750			(6 485)	6 265
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025	3 205			6	3 211
1 ^{er} mars 2022	14 000	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	20 983	1 ^{er} avril 2024	20 355		(20 177)	(178)	–
31 mars 2022	47 890 ^(b)	1 ^{er} avril 2024	24 863		(25 305)	442	–
30 avril 2022	3 250 ^(b)	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250 ^(b)	31 mars 2025	1 250			(636)	614
25 juillet 2022	98	24 juillet 2024	98		(98)		–
12 septembre 2022	6 000 ^(b)	31 mars 2027	6 000			(5 097)	903
12 septembre 2022	40 000 ^(b)	31 mars 2029	40 000			(40 000)	–
1 ^{er} octobre 2022	1 500 ^(b)	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500 ^(b)	31 mars 2029	1 500			(1 500)	–
31 mars 2023	72 774	1 ^{er} avril 2024	72 234		(71 183)	(1 051)	–
31 mars 2023	20 940	1 ^{er} avril 2025	20 940			(1 673)	19 267
31 mars 2023	48 280 ^(b)	1 ^{er} avril 2025	35 560			(4 438)	31 122
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)		–
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2028	41 000			(20 500)	20 500
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
16 janvier 2024	500	16 janvier 2026		500			500
15 mai 2024	11 566	15 mai 2025		11 566			11 566
22 mai 2024	109 250	31 juillet 2026		109 250			109 250
4 juillet 2024	7 466	4 juillet 2025		7 466			7 466
4 juillet 2024	6 300 ^(c)	5 juillet 2026		6 300			6 300
4 juillet 2024	40 000 ^(d)	1 ^{er} juillet 2029		40 000			40 000
8 juillet 2024	1 400	31 juillet 2026		400			400
TOTAL	702 347		375 531	175 482	(140 346)	(83 358)	327 309

(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.

(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans.

(d) Attribution en 3 tranches étalées sur 3 ans.

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 2024 au titre de l'exercice 2023.

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

6.2 Endettement financier net et sûretés

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

(en millions d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					Reclassement	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode			
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	333,6	0,2	0,4	–	–	–	–	334,2	
Titres négociables à court et moyen terme	–	–	–	–	–	–	–	–	
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	316,5	16,2	1,5	74,8	0,0	–	–	409,1	
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	650,1	16,4	1,9	74,8	0,0	–	–	743,3	
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	8,2	1,1	–	(0,1)	–	–	–	9,2	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	658,3	17,5	1,9	74,7	0,0	–	–	752,5	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(559,2)	(94,1)	–	–	–	–	–	(653,4)	
Découverts bancaires	47,0	(45,6)	–	–	–	–	–	1,3	
Trésorerie nette	(512,3)	(139,7)	–	(0,0)	–	–	–	(652,0)	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	146,1	(122,3)	1,9	74,7	0,0	–	–	100,5	
Avances actionnaire, Groupe et associés	206,0	(27,3)	–	44,7	–	–	(0,0)	223,4	
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	2,0	(1,2)	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,8	
Obligations locatives	152,1	(23,2)	–	1,0	–	–	12,8	142,8	
ENDETTEMENT FINANCIER NET	506,1	(173,9)	1,9	120,4	–	(0,0)	12,8	467,4	

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 100,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 146,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 320,6 millions d'euros, contre 233,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 88,5 millions d'euros, contre 82,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, aucune ligne de crédit confirmée type crédit revolving n'a été tirée.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 149,4 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 114,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 652,0 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 26,6 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
< 3 mois	29,8	76,5
De 3 à 6 mois	11,5	4,8
De 6 à 9 mois	343,1	8,6
De 9 à 12 mois	15,3	22,0
À moins d'1 an	399,7	111,9
À 2 ans	71,4	418,6
À 3 ans	23,8	63,2
À 4 ans	68,2	60,0
À 5 ans	146,7	55,0
De 1 à 5 ans	310,1	596,9
Plus de 5 ans	50,1	–
Frais d'émission restant à amortir	(6,0)	(3,5)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	753,9	705,3

La part à moins d'un an correspond essentiellement à la souche obligataire qui sera remboursée en 2025. La part à plus de 5 ans augmente par la duration de crédits mis en place sur l'exercice.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
< 3 mois	(3,3)	2,2
De 3 à 6 mois	0,2	(1,6)
De 6 à 9 mois	(10,3)	4,3
De 9 à 12 mois	(0,9)	(1,2)
À moins d'1 an	(14,2)	3,7
À 2 ans	(6,4)	4,3
À 3 ans	(13,3)	(1,2)
À 4 ans	(12,4)	8,1
À 5 ans	(7,5)	2,1
De 1 à 5 ans	(39,6)	11,9

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)	31/12/2024	31/12/2023
Promesses d'hypothèques	106,0	82,8
Privilège de prêteur de denier	–	3,3
Nantissement de titres	81,5	–
Cautiion donnée par Altarea SCA	225,0	223,0
Non garanti	347,4	399,7
TOTAL	759,9	708,8
Frais d'émission restant à amortir	(6,0)	(3,5)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	753,9	705,3

Les nantissements de titres sont relatifs aux crédits sans recours finançant les projets de centrales photovoltaïques (activité acquise sur le deuxième semestre).

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 2024	414,0	339,9	753,9
Au 31 décembre 2023	365,4	339,8	705,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 338,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 328,3 millions d'euros (soit 325,5 millions d'euros hors intérêts courus non échus) au 31 décembre 2023.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 142,8 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 152,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
< 3 mois	5,3	3,3
De 3 à 6 mois	5,1	5,0
De 6 à 9 mois	5,2	5,1
De 9 à 12 mois	5,1	5,0
À moins d'1 an	20,7	18,4
À 2 ans	20,8	21,6
À 3 ans	18,5	19,1
À 4 ans	18,7	16,7
À 5 ans	18,7	17,1
De 1 à 5 ans	76,7	74,4
Plus de 5 ans	45,4	59,3
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	142,8	152,1

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

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	313,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(324,6)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(10,9)
Remboursement des obligations locatives	(23,2)
Variation de trésorerie	139,7
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	105,7
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	16,4
Trésorerie nette	139,7
Avances actionnaire, Groupe et associés	(27,3)
Obligations locatives	(23,2)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	105,7

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Provision pour indemnité de départ en retraite	9,0	9,4
Autres provisions	39,9	46,8
TOTAL PROVISIONS	48,9	56,2

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuaire 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.

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 essentiellement :

- des risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs ; 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	31/12/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	467,9	(238,9)	228,9	218,5
Marques	127,0	(28,0)	99,0	115,0
Relations clientèles	203,9	(202,6)	1,3	3,6
Logiciels, brevets & droits similaires	28,5	(26,8)	1,7	2,6
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,9	(0,1)	0,8	0,2
Autres immobilisations incorporelles	29,7	(26,9)	2,8	3,1
TOTAL	828,4	(496,4)	332,0	340,2

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur nette en début de période	340,2	314,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,9	0,2
Cession et mise au rebut	–	(0,0)
Variation de périmètre et autres	10,5	45,4
Dotations nettes aux amortissements	(19,6)	(19,6)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	332,0	340,2

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 approuvées par la Gérance en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires s'inscrit en ligne avec la feuille de route stratégique du Groupe qui prévoit une remontée progressive des marges et une maîtrise forte des engagements dans un marché durablement contraint.

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

- taux d'actualisation compris entre 9,25 % et 10,75 % ;
- taux de croissance perpétuelle égal à 2,25 % ;
- un chiffre d'affaires terminal central inférieur de - 18,5 % à celui de la dernière année du plan d'affaires ;
- un taux de marge terminal central inférieur de - 395 bps à celui de la dernière année du plan d'affaires ;
- un besoin en fonds de roulement terminal supérieur de 30 % à celui de la dernière année du plan d'affaires.

Les expertises fournissent une fourchette basse et une fourchette haute de valeur d'entreprise déterminées en faisant varier le chiffre d'affaires terminal de + ou - 6,25 % et le taux de marge de + ou - 85 bps.

Au 31 décembre 2024, sur la base des hypothèses ci-dessus et les sensibilités sur la marge et le chiffre d'affaires ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont nettement supérieures à leurs valeurs nettes comptables. Aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée à fin décembre 2024.

Une sensibilité de + ou - 100 bps sur le taux d'actualisation et de + ou - 25 bps sur le taux de croissance perpétuel 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 2024.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 99,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation 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 2024, avec pour certaines

une dépréciation (environ 16 millions d'euros enregistrés au sein de l'état du résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nette sur autres actifs immobilisés » et dans le 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 2023	175,0	6,2	0,0	181,2	(54,5)	(2,9)	(0,0)	(57,4)	123,8
Nouveaux contrats/ Dotations	11,1	1,7	–	12,8	(17,5)	(1,8)	(0,0)	(19,4)	(6,6)
Résiliations de contrats/ Reprises	(7,2)	(2,2)	(0,0)	(9,4)	5,9	1,4	0,0	7,3	(2,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	179,9	5,6	(0,0)	185,6	(66,2)	(3,2)	0,0	(69,4)	116,1

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, les locations de véhicules, ainsi que les locations des toitures où le groupe acquis, Prejeance Industrial, exploite ses infrastructures photovoltaïques.

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.

Les variations de la période sont généralement liées à la signature de nouveaux baux et/ou à la révision des contrats (par

exemple la durée), et/ou à 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)	31/12/2024	31/12/2023	Flux	
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert
Stocks et en-cours nets	938,0	1 090,9	(144,9)	(8,0)
Actifs sur contrats	507,2	536,0	(27,8)	(1,0)
Créances clients nettes	251,4	286,7	(40,6)	5,3
Autres créances d'exploitation nettes	555,0	498,4	55,6	0,9
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	806,4	785,2	15,0	6,3
Passifs sur contrats	(130,2)	(257,0)	125,9	0,9
Dettes fournisseurs	(1 247,6)	(1 086,5)	(157,7)	(3,3)
Autres dettes d'exploitation	(478,9)	(467,9)	(7,3)	(3,6)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 726,5)	(1 554,5)	(165,1)	(6,9)
BFR D'EXPLOITATION	395,0	600,6	(196,9)	(8,8)

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

La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe est essentiellement liée à l'activité de promotion, notamment du fait de la cession de trois sites logistiques.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence) et à l'intégration du groupe Prejeance Industrial.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2023	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
Variation	(139,9)	0,3	(139,6)
Dotations	–	(19,9)	(19,9)
Reprises	–	14,6	14,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,4)	1,1
Variation de périmètre	(10,5)	1,5	(9,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 058,6	(120,6)	938,0

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité Promotion (passage d'intégration globale à la méthode de la mise en équivalence) et à l'intégration du groupe Prejeance Industrial.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés brut	253,8	288,2
Perte de valeur à l'ouverture	(1,5)	(1,3)
Dotations	(1,6)	(0,2)
Reprises	0,8	0,0
Perte de valeur à la clôture	(2,3)	(1,5)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	251,4	286,7
Avances et acomptes versés	64,3	48,4
Créances de TVA	331,7	347,1
Débiteurs divers	99,4	39,6
Charges constatées d'avance	45,4	53,9
Comptes mandants débiteurs	21,7	20,3
Total autres créances d'exploitation brutes	562,5	509,3
Perte de valeur à l'ouverture	(10,8)	(1,6)
Dotations	(1,5)	(9,5)
Reprises	4,8	0,2
Perte de valeur à la clôture	(7,5)	(10,8)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	555,0	498,4
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	806,4	785,2
Créances sur cession d'immobilisations	0,5	0,2
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	806,9	785,3

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2024
Total brut créances clients	253,8
Dépréciations sur créances clients	(2,3)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	251,4
Clients factures à établir	(47,1)
Clients non exigibles	(44,2)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	160,1

(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 (brut)	162,5	115,1	0,2	12,4	4,1	30,7
Dépréciations	(2,3)	–	–	–	–	(2,3)
Clients et comptes rattachés exigibles	160,1	115,1	0,2	12,4	4,1	28,3

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 essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées aux vendeurs de terrains lors de 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.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 247,6	1 086,5
Avances et acomptes reçus des clients	2,4	0,8
TVA collectée	254,4	254,1
Autres dettes fiscales et sociales	37,3	37,2
Produits constatés d'avance	11,4	7,6
Autres dettes	163,3	148,7
Comptes mandants créditeurs	10,2	19,7
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	478,9	467,9
Dettes sur immobilisations	7,9	9,6
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 734,3	1 564,1

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 2024

(en millions d'euros)	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)
Actifs non courants	144,0	27,9	115,6	–	–	0,5	–	0,5	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	135,1	27,9	107,2	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers non courants	8,9	–	8,4	–	–	0,5	–	0,5	–
ACTIFS COURANTS	1 494,0	–	1 464,4	–	–	29,5	26,6	2,9	–
Clients et autres créances	806,9	–	806,9	–	–	–	–	–	–
Actifs financiers courant	30,8	–	30,8	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	2,9	–	–	–	–	2,9	–	2,9	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	653,4	–	626,8	–	–	26,6	26,6	–	–
PASSIFS NON COURANTS	479,5	–	–	479,5	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières	476,7	–	–	476,7	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	2,8	–	–	2,8	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	2 385,1	–	–	2 378,4	–	6,7	–	6,7	–
Emprunts et dettes financières	644,1	–	–	644,1	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	6,7	–	–	–	–	6,7	–	6,7	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 734,3	–	–	1 734,3	–	–	–	–	–

(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 2023

	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	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 courants	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	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	–	–	–	–	–	–	–	–	–
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.

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.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêt au 31 décembre 2024.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Swaps de taux d'intérêt	(3,9)	(0,7)
Intérêts courus non échus	0,2	–
TOTAL	(3,7)	(0,7)

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Altareit payeur à taux fixe – <i>swap</i>	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Altareit payeur à taux fixe – <i>swaption</i>	500,0	500,0	–	–	–	–
Altareit payeur à taux fixe – <i>cap</i>	–	–	–	–	–	–
Total	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
TAUX MOYEN DE COUVERTURE	0,63 %	0,62 %	1,62 %	1,62 %	1,61 %	2,13 %

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
Altareit payeur à taux fixe – <i>swap</i>	–	–	–	–	–	–
Altareit payeur à taux fixe – <i>swaption</i>	500,0	–	–	–	–	–
Altareit payeur à taux fixe – <i>cap</i>	–	–	–	–	–	–
Total	500,0	–	–	–	–	–
TAUX MOYEN DE COUVERTURE	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(339,9)	(0,4)	(0,0)	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(414,0)	(353,8)	(282,7)	(258,9)	(190,7)	(44,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	653,4	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(100,5)	(354,2)	(282,8)	(259,0)	(190,8)	(44,0)
Swap	316,3	310,3	304,2	298,0	291,6	85,1
Swaption	500,0	500,0	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	816,3	810,3	304,2	298,0	291,6	85,1
POSITION NETTE APRÈS GESTION	715,8	456,1	21,4	39,0	100,8	41,1

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

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'intérêt	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2024	+ 50 - 50	+ 4,0 million d'euros - 4,0 million d'euros	+ 48,0 millions d'euros - 7,4 millions d'euros
31/12/2023	+ 50 - 50	- 0,6 million d'euros + 0,9 million d'euros	- -

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose d'un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 653,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 559,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Depuis 2023, un *cashpooling* Groupe, automatisé, est 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 2024, d'une capacité de tirage de 700 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 225 millions.

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

Au 31 décembre 2024, le Groupe respecte contractuellement l'ensemble de ses *covenants*.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants groupe Altarea	31/12/2024	Covenants Altareit consolidé	31/12/2024
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	28,5 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,6		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	3,8

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
<i>En pourcentage</i>				
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,76
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg*	0,11	–	0,11	–
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,85</i>	<i>99,87</i>
Autodétention	0,01	–	0,02	–
Public	0,14	0,14	0,13	0,13
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

(a) Actions d'auto-contrôle 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, gérante non associée de la Société, présidée par M. Alain Taravella et ayant pour directeurs généraux M. Jacques Ehrmann⁽¹⁾, M. Matthieu Taravella et M. Gautier Taravella. Le capital d'Altafi 2 est détenu intégralement par AltaGroupe.

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 925,0 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⁽²⁾, 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	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants	–	3,2	3,2	3,7
Actifs courants	0,1	23,8	23,9	27,2
TOTAL ACTIF	0,1	27,0	27,1	30,8
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,1	181,2	181,3	146,1
TOTAL PASSIF	0,1	181,2	181,3	146,1

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

1) M. Jacques Ehrmann est directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025. M. Edward Arkwright a été nommé en qualité de directeur général d'Altafi 2 à compter de cette date.

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

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation	0,0	10,9	10,9	16,1
Charges d'exploitation	(0,6)	(57,0)	(57,6)	(63,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,6)	(46,1)	(46,6)	(47,0)
Coût de l'endettement net	–	(6,2)	(6,2)	(4,0)
RÉSULTAT NET	(0,6)	(52,3)	(52,8)	(51,0)

Rémunération de la Gérance

La société Altareit rémunère la Gérance, Altafi 2, sous forme d'honoraires.

Ayant renoncé *ab initio* pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe et à l'intégralité de toute rémunération variable annuelle, la Gérance a été ainsi uniquement rémunérée pour 2024 au titre de la rémunération fixe à hauteur d'un montant annuel hors taxes ramené à 0,6 million d'euros.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Salaires bruts ^(a)	2,0	1,8
Charges sociales	0,8	0,8
Paielements fondés sur des actions ^(b)	3,3	3,1
Nombre d'actions livrées au cours de la période	11 549	6 649
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	–	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,1	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	0,2	0,3

(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)	31/12/2024	31/12/2023
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	87 690	62 432

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)	31/12/2023	31/12/2024	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	5,4	4,3	4,3	–	–
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,8	29,9	29,8	–	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	12,6	29,8	29,8	–	–
Cautions reçues des locataires	0,2	0,0	–	–	0,0
TOTAL	18,1	34,2	34,1	–	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements donnés liés au périmètre	3,5	3,5	–	3,5	–
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 931,6	1 391,5	750,6	639,4	1,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 730,1	1 262,3	656,1	606,2	–
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	118,9	68,7	58,5	9,1	1,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	81,0	34,7	20,0	14,3	0,5
Autres cautions et garanties données	1,5	25,8	16,0	9,8	–
TOTAL	1 935,1	1 395,0	750,6	642,9	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 ses activités 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'immobilisation

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 2024.

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

	E&Y				Forvis Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
(en millions d'euros)																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altareit SCA	0,3	0,3	40 %	33 %	0,3	0,3	22 %	28 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,5	27 %	27 %
■ Filiales intégrées globalement	0,3	0,5	45 %	65 %	0,9	0,6	72 %	71 %	0,0	0,1	68 %	90 %	1,2	1,3	63 %	70 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altareit SCA	–	–	0 %	0 %	0,0	–	0 %	0 %	–	–	0 %	0 %	0,0	–	0 %	0 %
■ Filiales intégrées globalement	(0,0)	0,0	0 %	2 %	0,0	0,0	1 %	1 %	0,0	0,0	32 %	10 %	0,0	0,0	2 %	2 %
Certification des informations en matière de durabilité																
■ Altareit SCA	0,1	–	15 %	0 %	0,1	–	4 %	0 %	–	–	0 %	0 %	0,2	–	8 %	0 %
TOTAL	0,7	0,8	100 %	100 %	1,2	0,9	100 %	100 %	0,1	0,2	100 %	100 %	2,0	1,9	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 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

Au 31 décembre 2024, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 328, dont M€ 229 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, et M€ 99 principalement liés aux marques Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine.

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.

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).

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.

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 le cas échéant.

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.

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.

Notre réponse

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.

Nos travaux ont également consisté à :

- 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 qui se poursuit ;
- 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
Au 31 décembre 2024, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 938. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ 128 pour l'exercice 2024. 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. 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. 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. 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.	Nos travaux ont principalement consisté à : ■ 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. 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 examiné l'existence de perspectives profitables à partir d'entretiens avec la direction. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels.

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.

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 FORVIS MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-septième 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 nondétection 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 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

Gilles Magnan

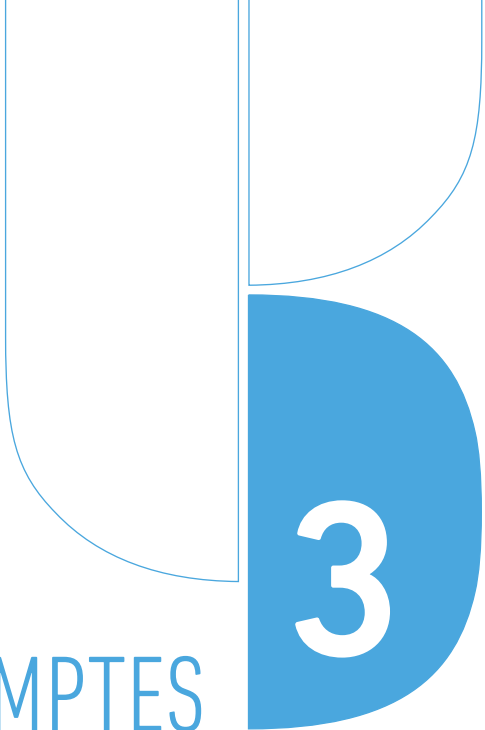
Johanna Darmon

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

COMPTES ANNUELS 2024



3

3.1	COMPTE DE RÉSULTAT	78
3.2	BILAN	80
3.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	82
3.3.1	Faits significatifs de l'exercice	82
3.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	83
3.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	84
3.4	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	90
3.4.1	Informations sur les délais de paiement	90
3.4.2	Résultats des cinq derniers exercices	91
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	92
3.6	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	96

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
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	6 010,6	5 575,2
Impôts, taxes et versements assimilés	0,5	0,6
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	8,0	12,0
Charges d'exploitation	6 019,1	5 587,8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 895,0)	(4 463,7)
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	51 162,8	54 573,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	21 665,2	12 483,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	22,8	77,6
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 467,0
Produits financiers	72 850,8	69 601,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 155,8	3 335,5
Intérêts et charges assimilées	53 363,3	37 601,9
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		4 445,9
Charges financières	59 519,1	45 383,3
RÉSULTAT FINANCIER	13 331,7	24 217,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 436,7	19 754,2

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6	368,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Produits exceptionnels	1,6	368,0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1	79,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	20,1	81,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(18,5)	286,2
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(12 514,7)	(15 633,4)
Total des produits	73 976,5	71 093,3
Total des charges	53 043,6	35 419,4
BÉNÉFICE OU PERTE	20 932,9	35 673,8

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024	31/12/2023
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	310 290,5	116 701,4	193 589,1	187 412,1
Créances rattachées à des participations	620 173,2	2 292,4	617 880,7	755 663,8
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	930 463,7	118 993,8	811 469,9	943 075,9
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				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				1 011,7
Autres	38 877,7		38 877,7	39 222,1
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 106 424)	106,4		106,4	128,7
Disponibilités				
Disponibilités	427 082,0		427 082,0	124 973,8
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	21,8		21,8	20,8
ACTIF CIRCULANT	466 087,8		466 087,8	165 357,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	84,8		84,8	254,5
Écarts de conversion actif	5 844,0		5 844,0	
TOTAL GÉNÉRAL	1 402 480,3	118 993,8	1 283 486,5	1 108 687,4

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
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	330 280,1	294 606,3
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	20 932,9	35 673,8
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	435 219,8	414 286,9
Provisions pour risques	5 844,0	
Provisions pour charges	7,7	8,7
PROVISIONS	5 851,7	8,7
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	339 321,6	339 308,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2	225 045,5
Emprunts et dettes financières diverses	149 438,8	127 535,6
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	2 321,3
Dettes fiscales et sociales	22,2	168,6
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	123 671,5	12,3
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	842 415,0	694 391,7
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 283 486,5	1 108 687,4

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 25 février 2025 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Dans la continuité de l'année 2023, le contexte économique de l'année 2024 est marqué par une crise immobilière durable qui impacte les prix de vente et l'écoulement des stocks immobiliers. Ce contexte a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos de la Société au 31 décembre 2024 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société.

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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Économiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux managements packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

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 2023. 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.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes.

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.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (*swaps/caps*) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat.

La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont passées en résultat sur l'exercice. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Titres de participations	304 113,4	15 502,1	9 325,0	310 290,5
Créances financières	757 814,1	2 128 095,9	2 265 736,8	620 173,2
Créances rattachées à des participations	757 814,1	2 128 095,9	2 265 736,8	620 173,2
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 061 927,5	2 143 598,0	2 275 061,8	930 463,7

L'augmentation du poste « titres de participations » est due aux augmentations de capital des sociétés Alta Penthièvre et Altarea Invest Managers pour respectivement 9,7 millions d'euros et 3 millions d'euros, aux augmentations de capital intervenus sur le fonds de dette immobilière ATREC pour 2,8 millions d'euros et, en sens inverse, aux remboursements de capital intervenus sur le fonds de dette immobilière ATREC pour 9,3 millions d'euros.

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 124 826 et 120 462 milliers d'euros, augmentation de la créance envers Alta Penthièvre et Holdco Alta Pyramides pour respectivement 97 650 milliers d'euros et 9 851 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

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice	31/12/2024
			Provisions devenues sans objet Provisions utilisées	
		Dotation		
Dépréciations des titres de participation	116 701,4			116 701,4
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 150,3	142,1		2 292,4
TOTAL	118 851,7	142,1		118 993,8

Créances et comptes de régularisation

Tableau des créances et comptes de régularisation

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2024	Provision	Montant net 2024	Montant net 2023
Créances clients et comptes rattachés				1 011,7
Autres créances et comptes de régularisation	38 899,4		38 899,4	39 242,9
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 690,4		1 690,4	16 334,4
Taxe sur la valeur ajoutée	126,8		126,8	215,8
Groupe et associés	37 057,0		37 057,0	22 671,7
Débiteurs divers	3,5		3,5	0,2
Charges constatées d'avance	21,8		21,8	20,8
TOTAL	38 899,4		38 899,4	40 254,5

Tableau de ventilation des créances et comptes de régularisation par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2024	À 1 an	À plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	1 690,4	1 690,4	
Taxe sur la valeur ajoutée	126,8	126,8	
Groupe et associés	37 057,0	37 057,0	
Débiteurs divers	3,5	3,5	
Charges constatées d'avance	21,8	21,8	
TOTAL	38 899,4	38 899,4	

Produits à recevoir

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts courus à recevoir	649,2	416,4
TOTAL	649,2	416,4

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2024
Compte à terme TRESO PLUS					
Actions propres	150,5	124,1	168,1		106,4
Actions					
TOTAL	150,5	124,1	168,1		106,4
Nombre d'actions propres	286	270	325	0	231
Nombre d'actions	0	0	0	0	0

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres constituées d'actions destinées à l'animation du cours pour un montant de 106 milliers d'euros.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

Capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2023	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2024	31/12/2024
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	294 606,3	35 673,8				330 280,1
Résultat de l'exercice	35 673,8	(35 673,8)			20 932,9	20 932,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	414 286,9				20 932,9	435 219,8

Le capital au 31 décembre 2024 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.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	8,7	5 844,0		1,0	5 851,7
TOTAL	8,7	5 844,0		1,0	5 851,7

La dotation aux provisions de 5 844 milliers d'euros correspond à la provision sur pertes latentes des instruments financiers non adossés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2024	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
Dettes financières	717 150,7	522 150,7	219 000,0		691 889,5
Autres emprunts obligataires	339 321,6	339 321,6			339 308,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2	33 390,2	219 000,0		225 045,5
Emprunts et dettes financières divers	149 438,8	149 438,8			127 535,6
Dettes et autres dettes	125 264,3	125 264,3			2 502,2
Fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	1 570,6			2 321,3
Taxe sur la valeur ajoutée	22,2	22,2			168,6
Groupe et associés					
Autres dettes	123 671,5	123 671,5			12,3
Produits constatés d'avance					
TOTAL	842 415,0	647 415,0	219 000,0		694 391,7

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent aux comptes-courants avec des sociétés du Groupe.

Au 31 décembre 2024, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 225 millions d'euros.

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Prime de remboursement des obligations	84,8	254,5
TOTAL	84,8	254,5

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	4 821,6	4 808,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 381,7	2 043,5
Emprunts et dettes financières divers	4 072,3	1 585,1
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	1 194,6
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 079,6	12,0
TOTAL	14 925,7	9 643,6

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat**Chiffre d'affaires****Tableau de ventilation du chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
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* facturées à Altarea Management pour 1 124 milliers d'euros.

Charges d'exploitation**Tableau de détail des charges d'exploitation**

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Primes d'Assurance		0,6
Documentation	12,8	15,8
Commissions et honoraires	1 569,9	1 967,8
Publicité et relations publiques	3,8	68,5
Services Bancaires et comptes assimilés	4 424,1	3 522,5
Impôts & Taxes	0,5	0,6
Autres Charges	8,0	12,0
CHARGES D'EXPLOITATION	6 019,1	5 587,8

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 600 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (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 dû au titre de 2024 s'élève à 8 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
Dividendes reçus		11 297,3
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	52 446,4	43 981,5
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		2 467,0
Produits sur instruments financiers à terme	18 020,5	4 533,6
Autres produits financiers	2 361,1	7 244,2
Reprises sur provisions et dépréciations financières	22,8	77,6
Boni de fusion ou liquidation		
TOTAL	72 850,8	69 601,2
Charges financières		
Charges d'intérêts bancaires	32 649,9	24 548,2
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	6 668,2	1 585,1
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement		4 445,9
Charges sur instruments financiers à terme	14 045,2	11 390,0
Dotations aux provisions et dépréciations financières	6 155,8	3 335,5
Mali de fusion ou de liquidation		78,6
TOTAL	59 519,1	45 383,3
RÉSULTAT FINANCIER	13 331,7	24 217,9

Le résultat financier de 13 331,7 milliers d'euros correspond principalement aux produits financiers nets sur comptes courants et avances de trésorerie pour 45 778,2 milliers d'euros, aux charges d'intérêt nettes pour 28 674,7 milliers d'euros et aux dotations aux provisions financières pour 6 155,8 milliers d'euros.

Les dotations financières aux amortissements et provisions nettes des reprises représentent une charge de 6 133 milliers d'euros. Elles correspondent à la provision financière de 5 844 milliers d'euros dotée à hauteur de la perte latente sur les instruments financiers non adossés, 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 169,6 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6	368,0
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL	1,6	368,0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1	79,9
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL	20,1	81,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(18,5)	286,2

Le résultat exceptionnel est en perte de 18 milliers d'euros en 2024 correspondant au résultat sur le rachat d'actions propres. En 2023 il s'expliquait essentiellement par le profit lié au rachat par la Société 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 marché

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 249 602 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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	8 436,7	12 252,7	262,0	20 951,4
Résultat exceptionnel	(18,5)			(18,5)
TOTAL	8 418,2	12 252,7	262,0	20 932,9

Le produit d'impôt constaté au 3 décembre 2024 est d'un montant net de 12 515 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 12 252,7 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales, et d'un produit d'impôt d'un montant de 262 milliers d'euros (dont 250 milliers d'euros correspondant à une créance de *carry-back* de 250 milliers d'euros et 12 milliers d'euros correspondant à un crédit d'impôt mécénat)

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2023	Variations	31/12/2024
Allègements		+	-
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(195 825,3)	10 339,5	(206 164,8)
Base Totale	(195 825,3)	10 339,5	(206 164,8)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (25 %)	(48 956,3)	2 584,9	(51 541,2)

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 disponibles au siège social de la Société.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Instruments financiers (couverture)

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 925 millions d'euros dont 700 millions d'euros de RCF non tirés.

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 32 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres 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	236 011,8	100,00 %	44 294,3	44 294,3	113 881,6	113 881,6	(11 369,8)		
COGEDIM SAS	30 000,0	70 077,4	100,00 %	115 750,0	115 750,0	283 063,7	283 063,7	10 424,9		
ALTA PENTHIEVRE	510,0	31,8	100,00 %	128 099,0	11 497,7	161 581,6	161 581,6	(8 516,6)		
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 302,2)	100,00 %	100,0		2 292,4		(142,1)		
Altarea Investment Managers	1 400,0	2 573,2	100,00 %	8 000,0	8 000,0	62,9	62,9	(679,0)		5 084,4
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	109,0	100,00 %	300,0	300,0	59 290,9	59 290,9	(18,9)		
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPOTUNITIES 1	40 000,0		50,00 %	13 747,1	13 747,1					
Participations (10 à 50 %)										
TOTAL				310 290,5	193 589,1	620 173,2	617 880,7			

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	-						-					-
Montant total des factures TTC concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
% du montant total du CA TTC de l'exercice TTC							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(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	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
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	1 124,1	1 111,7
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	14 551,2	23 298,4	(4 528,1)	46 139,5	8 546,2
Impôts sur les bénéfices	(12 514,7)	(15 633,4)	(8 234,9)	(11 707,5)	(10 510,4)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	6 133,0	3 257,9	2 276,9	291,0	416,8
Résultat net	20 932,9	35 673,8	1 429,9	57 556,0	18 639,8
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	15,5	22,2	2,1	33,0	10,9
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	12,0	20,4	0,8	32,9	10,7
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 2024

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 2024, 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 1^{er} janvier 2024 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
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de M€ 811 représentent un poste significatif du bilan 63 % 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. 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. 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). 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.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à : ■ 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. Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à : ■ 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 informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 FORVIS MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-septième 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. 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 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 nondétection 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 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS 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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À 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'attachait 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 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

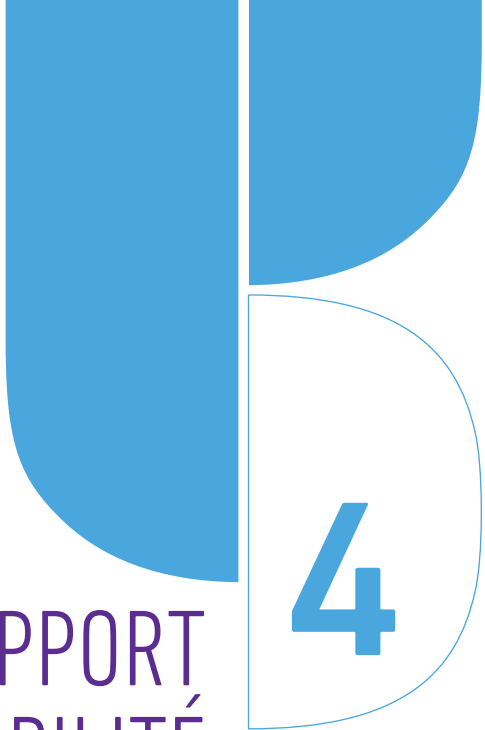
Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem



RAPPORT DE DURABILITÉ

4.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

4.1.1 ESRS 2 – Informations générales

4.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.2.1 Informations relatives à la taxonomie

4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale du groupe Altarea

98

98

135

135

150

176

180

186

192

4.3 INFORMATIONS SOCIALES

4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise
Principaux indicateurs sociaux

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

4.3.3 ESRS S3 – Communautés affectées

4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

4.3.5 Annexe : politique sociétale du groupe Altarea

4.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires

4.5 RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

197

197

214

216

221

233

244

248

248

259

4.1 Informations générales

4.1.1 ESRS 2 – Informations générales

Cadre de reporting du rapport de durabilité

Le rapport de durabilité d'Altareit a été préparé afin de garantir la transparence des informations, tel qu'attendu dans le cadre des textes suivants :

- directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 en ce qui concerne les normes d'information en matière de durabilité, définissant le cadre général de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) ;
- règlement délégué (UE) 2023/2772 de la Commission du 31 juillet 2023 précisant les publications attendues par des standards de reporting dits ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*), portant sur chacun des thèmes à couvrir ;
- textes antérieurs sur la taxonomie verte européenne, laquelle est intégrée au rapport de durabilité.

Ce cadre réglementaire s'applique au Groupe à partir de 2025 sur l'exercice 2024.

4.1.1.1 Préparation du rapport de durabilité d'Altareit

Base générale de préparation

Le rapport de durabilité a été établi dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations, l'absence de pratiques et de cadre établis, notamment pour l'analyse de double matérialité, ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif.

Malgré les incertitudes soulignées, le rapport de durabilité a été préparé et présenté conformément aux exigences des ESRS sur la base des informations disponibles dans les délais imposés. Certains éléments pourront être améliorés dans les années à venir, comme précisé au sein de chaque ESRS.

Le Groupe s'est attaché à appliquer les exigences normatives fixées par les ESRS, telles qu'applicables à la date d'établissement de l'état de durabilité, sur la base des informations disponibles dans les délais d'établissement de l'état de durabilité.

Ce premier état de durabilité du Groupe est caractérisé par des spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences CSRD :

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2024 en raison

de contrainte de délais nécessaire au reporting de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations (cf. paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E1, E4, E5, S3, S4) ;

- certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles sur l'ensemble du périmètre de reporting attendu, les taux de couverture correspondants sont précisés dans les paragraphes « Hypothèses, méthodes et incertitudes » dans les ESRS E4, E5, S4 ;
- concernant l'ESRS E1, compte tenu des incertitudes sur l'interprétation des textes : l'intégration des émissions de gaz à effet de serre (GES) des sociétés en co-promotion sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur en Scope 3 (pour plus de précisions, se référer au 4.2.2.14 Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1) ;
- l'indicateur de gestion relatif à la pratique en matière de paiement (G1-6) n'est pas publié, car toutes les données nécessaires à sa détermination ne sont pas disponibles à ce jour.

Dans ce contexte, sur la base des pratiques ainsi que des recommandations de place, et dans une démarche d'amélioration continue, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et de communication à l'avenir.

(BP-1) Périmètre

Le périmètre des différentes informations du rapport de durabilité est établi, sauf mention contraire, selon les normes ESRS. Concernant les indicateurs, dans la majorité des cas, les indicateurs du rapport de durabilité couvrent l'ensemble du périmètre consolidé (périmètre dit « des opérations propres »). Ce périmètre comprend, sauf exception, les entités d'Altareit décrites dans le tableau ci-dessous qui sont consolidées par intégration globale pour la préparation des états financiers consolidés, c'est-à-dire les entités sur lesquelles Altareit détient, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Ce périmètre, en cohérence avec les états financiers, couvre le territoire français.

Cependant, certains indicateurs doivent être calculés sur un périmètre élargi, conformément aux exigences particulières de certaines normes thématiques (*European Sustainability Reporting Standards* (ESRS)). C'est le cas du **périmètre dit « de contrôle opérationnel »** prévu dans les ESRS matériels E1 et E4 (portant sur les émissions de GES et sur les sites associés à des enjeux de biodiversité).

Le périmètre « opérations propres » et le périmètre dit de « contrôle opérationnel » sont explicités dans le tableau ci-dessous.

	Sociétés en intégration globale		Sociétés mises en équivalence	Sociétés non consolidées
	Inclus dans le périmètre des opérations propres	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel	Inclus dans le périmètre de contrôle opérationnel
Promotion immobilière (Logement, Immobilier d'entreprise, Logistique)	✓	✓	✓ (a)	✗
Résidences Hespérides	✓	N/A	N/A	N/A
Résidences Nohée	N/A	N/A	✗	N/A
Exploitation du siège et des agences	✓	✓	✓	✓
Entités portant des collaborateurs	✓	N/A	N/A	N/A

(a) (Pour les co-promotions sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec le partenaire co-promoteur se référer au 4.2.2.14 Annexe - Éléments méthodologiques relatifs à l'ESRS E1).

Analyse des sociétés incluses dans le reporting CSR

Au moment de l'établissement du périmètre, une analyse est menée pour déterminer les impacts de chaque société sur la durabilité. Principalement, cela consiste à exclure du reporting RH les sociétés ne portant pas de personnel, et du reporting environnemental et sociétal les fonciers ainsi que les opérations déjà livrées.

Mise à jour du périmètre de reporting

Le périmètre de consolidation financière est mis à jour trimestriellement par la direction de la Consolidation, qui le transmet ensuite à la direction RSE pour mise à jour du périmètre de reporting CSR.

Entrées et sorties en cours d'année

Entrées de périmètre en cours d'année

Sous réserve d'obtenir les informations dans les délais de publication et en tenant compte de leur significativité, les entrées de périmètre en cours d'année seront incluses au reporting à partir de leur date d'entrée (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Sorties de périmètre en cours d'année

Les sorties de périmètre en cours d'année ont un impact différent selon les indicateurs :

■ indicateurs environnementaux et sociétaux :

- pour les activités de promotion : les sorties de périmètre correspondent à des sociétés liquidées ou tupées, pour lesquelles les programmes sont terminés depuis plusieurs années et donc sans impact environnemental ni sociétal. Ces sorties seront donc sans incidence sur la valeur des indicateurs environnementaux et sociétaux,
- pour les activités ou corporate : les indicateurs seront inclus dans le reporting de l'année jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière), sous réserve de disponibilité de la donnée ;

■ indicateurs RH : les indicateurs seront reportés jusqu'à la date de sortie (alignement avec le périmètre de la consolidation financière).

Le rapport de durabilité du Groupe couvre les activités amont de la chaîne de valeur (fournisseurs de matières premières, transporteurs, les chantiers, etc.) et aval (ex. utilisation des bâtiments, service d'approvisionnement en eau et en énergie) sur l'ensemble des activités du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise). La chaîne de valeur est décrite dans la partie « Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur ».

Les impacts, risques et opportunités ont été identifiés en prenant en compte la chaîne de valeur amont (amont chantiers et hors chantiers) et aval et sont présentés en partie « (SBM-3)

Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique ». Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance qui couvrent la chaîne de valeur sont explicitement mentionnés dans les différentes sections du rapport de durabilité.

Dans la préparation du rapport de durabilité, Altareit n'a pas fait usage de l'option permettant l'omission d'une information particulière relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations.

Altareit confirme qu'aucune exemption concernant la publication d'informations sur les développements imminents ou les négociations en cours n'a été appliquée pour l'exercice 2024.

(BP-2) Circonstances particulières

Dans le cadre de la préparation du rapport de durabilité, Altareit répond aux exigences de la CSRD sur les informations suivantes :

Horizons temporels

Altareit a pris en compte les horizons de temps tels que décrit dans la section 6.4 Définition du court, du moyen et du long terme à des fins de reporting de l'ESRS 1 : court terme (année fiscale de reporting), moyen terme (1 à 5 ans) et long terme (> 5 ans). À noter que dans le cadre de l'analyse de double matérialité (cf. (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels), le court terme et le moyen terme ont été fusionnés au vu de la temporalité longue des projets immobiliers portés par le Groupe et des impacts, risques et opportunités qui en découlent.

Pour l'ESRS E1 – Changement climatique : l'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience a été menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

Estimations liées à la chaîne de valeur

La préparation des indicateurs présentés dans le rapport de durabilité nécessite des estimations lorsque des informations provenant de la chaîne de valeur ne sont pas directement mesurables. Les indicateurs suivants en relation avec la chaîne de valeur ont exigé des estimations :

- **Calcul des émissions de Scope 3 (exigence de publication E1-6) :** les émissions de Scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E1 section 4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES ;

- **Ressources sortantes (exigence de publication E5-5) :** les déchets issus des chantiers font l'objet d'estimations dues à la difficulté de collecter la donnée sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la promotion immobilière et sur l'ensemble de l'exercice (du 1^{er} janvier au 31 décembre). Les estimations réalisées concernant le calcul de cet indicateur sont disponibles dans l'ESRS E5 section « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Les ESRS sociaux liés à la chaîne de valeur S3 – Communautés affectées, S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux, ne comportent pas d'indicateurs quantitatifs d'après les normes. Pour autant, Altareit publie des indicateurs de manière volontaire sur ces trois normes en réponse à des objectifs quantifiables et mesurables, en lien avec les IROs, tels que demandés par les textes : les estimations réalisées concernant le calcul des indicateurs sont disponibles dans les ESRS correspondants dans les sections « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Autres sources d'incertitude

Outre les indicateurs liés à la chaîne de valeur, d'autres indicateurs de durabilité ont fait l'objet d'estimations qui sont présentées dans les ESRS correspondants. Pour les informations environnementales (ESRS E1 à E5), les sources d'incertitudes proviennent notamment **de la disponibilité et de la qualité de la donnée de prestataires externes** (ex. facteurs d'émissions pour l'ESRS E1 issus de bases de données qui indiquent une source d'incertitude). Les hypothèses et approximations sont décrites dans les ESRS correspondants E1 – Changement climatique et E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire.

Les ESRS sociaux, notamment l'ESRS S1 Effectifs de l'entreprise, ne font pas l'objet de sources d'incertitude significatives.

Changements par rapport aux précédents exercices

L'année 2024 étant la première année de *reporting* de durabilité, Altareit publie les indicateurs selon les attendus des ESRS pour la première fois : les corrections seront précisées en 2026 sur l'année 2025. Cependant, pour cet exercice, Altareit a précisé dans l'ESRS E1 les corrections apportées pour assurer la comparabilité entre l'année 2024 et 2023.

Informations découlant d'autres législations ou de normes généralement acceptées en matière de reporting de durabilité

Les informations présentées dans ce rapport de durabilité s'inscrivent également dans le cadre des réglementations suivantes :

- Altareit inclut dans sa déclaration de durabilité les informations communiquées conformément au **règlement taxonomie** ⁽¹⁾ permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental. Ces informations sont disponibles dans la section 4.2.1 ;
- Le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe qui s'aligne aux recommandations de la **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Ces recommandations ont par ailleurs alimenté l'identification des impacts, risques et opportunités du Groupe.

Incorporation d'informations par référence

Altareit s'est attaché à communiquer un rapport de durabilité autoporteur pour les utilisateurs du rapport de durabilité. Afin de conserver un rapport lisible en assurant la présence des informations requises, certains éléments font l'objet de référence à d'autres parties au sein du document d'enregistrement universel (DEU) :

- DP 21 d'ESRS 2, quant à la composition et la diversité des membres de la gérance, du comité exécutif et du conseil de surveillance, figurant respectivement aux paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU) ;
- DP 23 d'ESRS 2, quant à la description de la manière dont le conseil de surveillance détermine si les compétences et expertises de ses membres sont appropriées pour surveiller les questions de durabilité, figurant au rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), paragraphe 6.2.3.2, rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres », et paragraphe 6.2.3.3, rubrique « Evaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés » ;
- DP 29 d'ESRS 2, quant aux politiques et modalités de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance, figurant au rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU) – paragraphe 6.3 ;
- DP 5 d'ESRS G1, quant aux expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du Comité Exécutif en matière de conduite des affaires, figurant respectivement aux paragraphes 6.2.3.2 (rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres ») et 6.2.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU) ;
- DP 34 d'ESRS S4.

4.1.1.2 Gouvernance

(GOV-1) Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance

Pour accompagner sa démarche en matière RSE, le groupe Altarea, dont font partie Altareit, détenue à 99,85 %, et ses filiales, s'est doté d'une gouvernance forte et structurée. Conformément à sa structuration juridique et à son organisation, plusieurs organes de direction et de surveillance participent, à différents niveaux, à l'élaboration, au déploiement et au contrôle de la stratégie RSE, et veillent particulièrement à ce que les activités du Groupe prennent en considération les enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et éthiques.

Le rôle et la composition de ces organes sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du document d'enregistrement universel, voir notamment les paragraphes 6.2.1, 6.2.4 et 6.2.3 concernant respectivement la Gérance, le comité exécutif et le conseil de surveillance, pour les informations relatives au DP21 d'ESRS 2).

La **Gérance** d'Altarea, également gérante d'Altareit, définit la stratégie du Groupe et, notamment en ce qui concerne sa démarche RSE et les questions de durabilité, en fixe les objectifs et les modalités de mise en œuvre. Les objectifs sont fixés et revus, chaque année, au niveau du Groupe en partant de l'analyse du *reporting* extra-financier de l'année précédente, de l'intégration des évolutions réglementaires environnementales et sociétales, de l'ambition fixée sur le taux d'alignement du chiffre d'affaires consolidé à la taxonomie européenne lié à l'objectif d'atténuation des effets du changement climatique, la réduction de son empreinte carbone (intensité carbone économique), l'atteinte des indicateurs extra-financiers de l'accord d'intéressement, afin de s'inscrire dans une trajectoire qui allie l'économique, le social et l'environnemental. Ces objectifs sont déclinés et adaptés sur chacune des activités du Groupe, au sein des *business plan* de chaque marque et par projet.

Pour la mise en œuvre et la diffusion de sa stratégie, la Gérance peut s'appuyer sur l'engagement de chaque membre du **comité**

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 dereporting des entreprises et le règlement délégué complémentaire (EU) 2022/1214 (« Climat et article 8 ») du 9 mars 2022.

exécutif du groupe Altarea dans son pôle d'activité ou son domaine de responsabilité. Ceux-ci sont amenés à initier des solutions opérationnelles pour la réalisation des objectifs fixés en matière de durabilité par la Gérance, et à mobiliser en conséquence les collaborateurs du Groupe. Ils contribuent également tout au long de l'année à enrichir la stratégie RSE par la vision métiers et leurs expertises (pour de plus amples informations sur la composition du comité exécutif, les expertises et compétences de ses membres, et la politique de mixité au sein des instances dirigeantes, voir le paragraphe 6.2.4 « Direction » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du DEU).

Au sein de ce comité, la **directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe** (voir ci-dessous la présentation détaillée), qui est directement rattachée à la Gérance, assure la coordination et la cohérence du déploiement de la stratégie RSE du Groupe. En particulier, la **direction de la RSE** qui lui est rattachée, composée de quatre collaborateurs en CDI, joue un rôle transverse de transformation de l'entreprise, par la veille, la formation et l'accompagnement des opérationnels sur tous types de projets, en matière RSE et sur les questions de durabilité en liaison avec les autres parties prenantes internes, dont la direction des risques et la direction des ressources humaines. En collaboration avec la direction financière du Groupe, placée sous la direction du directeur général finances, elle développe des outils et méthodes de *reporting*, consolide les données et mesure la performance extra-financière. Elle identifie et promeut des bonnes pratiques, et est amenée à proposer à la Gérance et au comité exécutif des actions RSE à mettre en place dans le cadre de sa stratégie. Elle contribue activement à la veille réglementaire et à la formation des dirigeants, dont les membres du comité exécutif, mais aussi de ses parties prenantes externes (clients, partenaires...) en matière de développement durable, programmant également chaque année des actions de sensibilisation à l'attention de tous les collaborateurs du Groupe (parcours *e-learning*, ateliers thématiques, partages d'expériences...). Elle pilote également la communication extra-financière.

Pour faire progresser et diffuser la démarche RSE au sein du groupe Altarea, la direction RSE s'appuie :

- sur un comité interne, le **comité RSE**, qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce comité, composé d'une quarantaine de référents, représente toutes les activités et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise, Commerce et Nouvelles activités) et fonctions transverses (ressources humaines, finance, contrôle interne...). Il se réunit 1 à 2 fois par an pour partager de façon transverse les enjeux RSE du Groupe, l'évolution des réglementations, le bilan du *reporting* annuel et les axes de progrès, le partage de bonnes pratiques. Des intervenants externes peuvent participer également afin d'apporter un éclairage international, inspirant, sur l'évolution des pratiques ESG ;
- 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 particulier, pour les besoins de la mise en œuvre du processus d'identification des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, un **comité de pilotage** dédié et transversal a été mis en place sous l'impulsion de la direction RSE ;
- 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.

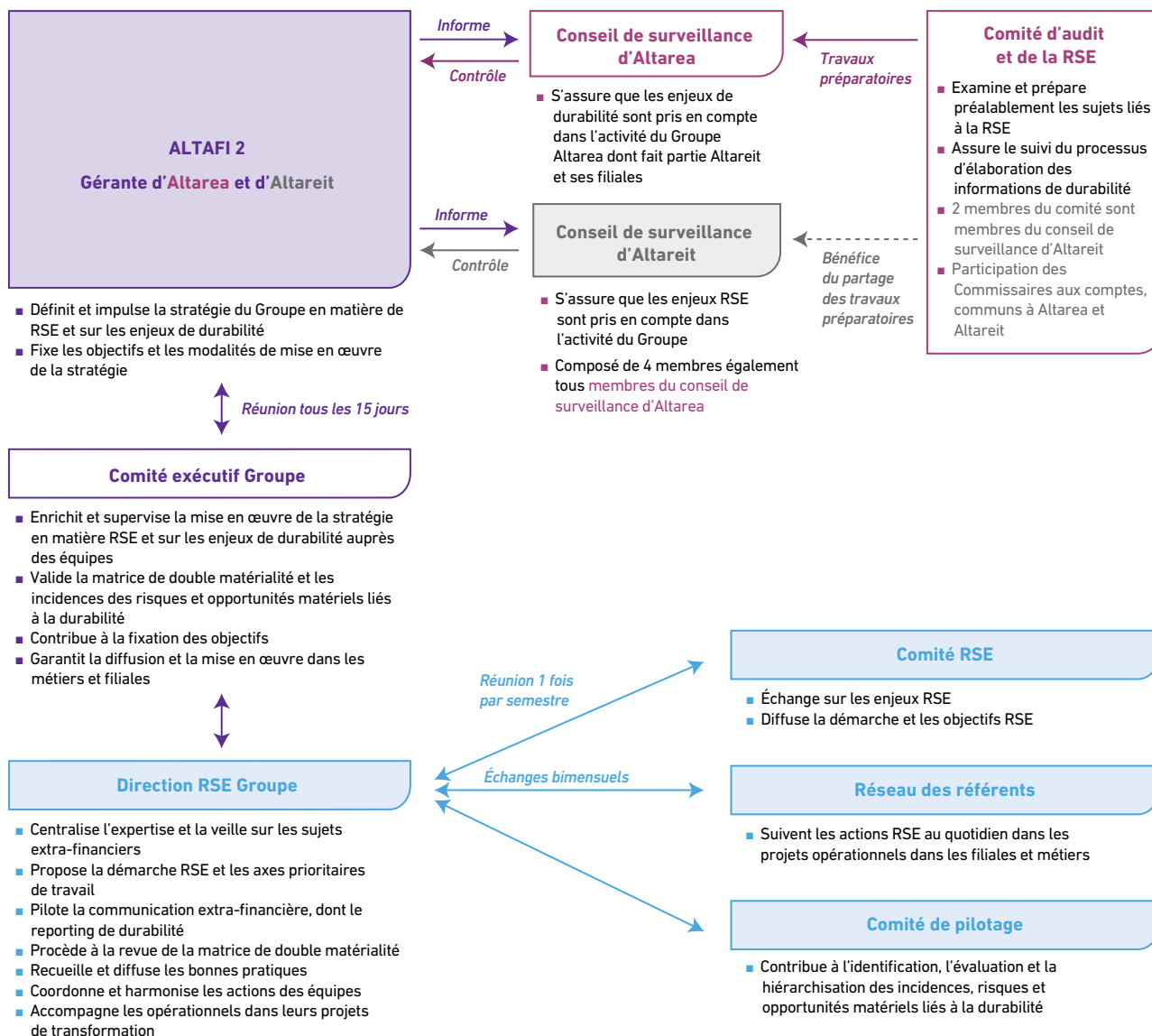
Le **conseil de surveillance d'Altareit**, qui procède au contrôle permanent de la gestion d'Altareit, s'assure en particulier de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans les activités de son groupe. Il est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance, notamment sur les questions de durabilité. En outre, il propose à l'assemblée générale des actionnaires la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité. Le conseil de surveillance est au 31 décembre 2024 composé de quatre membres, à parité, avec deux femmes et deux hommes, deux membres étant indépendants au sens du Code MiddleNext, soit 50 % du conseil de surveillance, dont son président et la présidente du comité des rémunérations. Les membres du conseil de surveillance d'Altareit sont également tous membres du conseil de surveillance de la société mère Altarea. Ils ont une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement, et apportent au conseil des compétences riches et variées. Si aucun plan spécifique de formation de ses membres n'est mis en place par le conseil de surveillance d'Altareit, ceux-ci bénéficient des informations transmises et mesures prises au sein du conseil de surveillance d'Altarea (Pour de plus amples informations sur les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance, notamment en matière de durabilité, ainsi que leur formation, voir § 6.2.3.1, rubrique « Expertises et compétences des membres » du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 6 du DEU).

En vertu des dispositions de l'article L. 821-68 5° du Code de commerce, Altareit, 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. Le conseil de surveillance de la société mère, Altarea, a mis en place plusieurs comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance, dont un **comité d'audit et de la RSE**, chargé d'examiner et de préparer les sujets liés à la RSE. Il assure notamment le suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité. À cet égard, il revoit l'approche d'audit et la matrice de double matérialité, et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés lui ont été présentés par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Par ailleurs, il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction financière, les responsables du contrôle interne, de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit et de la RSE émet par ailleurs des recommandations concernant la nomination des commissaires aux comptes et/ou organismes tiers indépendants susvisés. Le comité d'audit et de la RSE est composé de cinq membres, dont deux d'entre eux sont également membres du conseil de surveillance d'Altareit. Il comprend, au 31 décembre 2024, 60 % de membres indépendant au sens du Code AFEF-MEDEF et 80 % de femmes, dont la présidente. La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors de la séance du conseil de surveillance d'Altarea la plus proche, dont font tous partie les membres du conseil de surveillance d'Altareit, bénéficiant de fait d'un partage des travaux préparatoires réalisés par le comité pour l'ensemble du groupe Altarea dont font partie Altareit et ses filiales. Les commissaires aux comptes d'Altareit, étant communs à Altarea, participent aux réunions du comité d'audit et de la RSE et à celles du conseil de surveillance d'Altarea dédiés à l'examen des comptes et des informations de durabilité.

D'autres comités spécialisés du conseil de surveillance d'Altarea sont amenés à traiter des sujets de durabilité en lien avec leurs missions :

- le **comité des rémunérations** veille notamment à la bonne intégration des critères de durabilité, dont au moins un en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, dans la rémunération variable annuelle de la Gérance ;
- le **comité des nominations** est chargé de faire des propositions pour parvenir à une composition équilibrée du conseil de surveillance le cas échéant, notamment en termes d'expériences et expertises, y inclus en matière de RSE.

Présentation synthétique de la gouvernance de la RSE d'Altareit, reposant sur celle du Groupe Altarea dont elle fait partie pour être une filiale détenue à 99,85%



En particulier, les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité, dont la liste figure ci-dessous au paragraphe SBM - 3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique », ont été identifiés, évalués et hiérarchisés selon un processus décrit ci-dessous au paragraphe IRO-1 et faisant intervenir de nombreux contributeurs internes suivant les thématiques abordées (social, environnement et gouvernance) et les activités ou marques du Groupe concernées, avec l'appui de la direction RSE et le soutien d'un conseil externe.

Pour la mise en œuvre de ce processus, un comité de pilotage dédié et transversal a été mis en place, réunissant des membres de différentes directions du groupe Altarea, dont, notamment, Juridique, RSE, RH, Finance, Consolidation Groupe, Performance, et Contrôle interne.

Ce processus a été mis en œuvre sous la responsabilité du comité exécutif représenté, en qualité de sponsors du projet, par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, disposant d'une expertise et de compétences reconnues en lien avec les questions de durabilité :

- Nathalie Bardin, 59 ans, a plus de 30 ans d'expérience en conduite du changement, responsabilité sociétale des entreprises, marketing stratégique, communication corporate et influence. Après des études de sciences politiques et un master en journalisme aux États-Unis, elle a été directrice conseil puis directrice associée dans des groupes de communication internationaux (Burson-Marsteller, Havas). À la suite d'une expérience d'entrepreneur, elle a rejoint Cogedim, puis Altarea Cogedim comme directrice de la communication Groupe de 2006 à 2014. En 2014, elle devient membre du comité exécutif de Gecina en qualité de directrice marketing, communication et innovation. Elle est aujourd'hui directrice marketing stratégique, RSE et Innovation d'Altarea, membre du comité exécutif. Depuis près de 10 ans, elle y a structuré la démarche RSE, mis en place le *reporting* extra-financier et son contrôle pour le Groupe et toutes ses marques, initié et animé avec la direction financière la trajectoire de décarbonation, le pilotage de la taxonomie européenne et de la CSRD, déployé une culture ESG auprès de l'ensemble des collaborateurs. Membre de l'Observatoire de l'Immobilier durable et de nombreuses associations spécialisées dans le développement durable, elle a reçu, du monde immobilier, la Pierre d'or Innovation verte/RSE, en 2022 ;
- Éric Dumas, 53 ans, est diplômé de HEC Paris (1995). Après une première expérience débutée en 1995 chez Arthur Andersen, il entre au sein du groupe Altarea en 1999, en tant que contrôleur financier. Il devient directeur financier en 2003, et dirige les principales opérations financières historiques du Groupe : levées de fonds primaires (2000) puis secondaires (2022), IPO (2004), acquisition de Cogedim (2007), gestion financière de trois crises majeures (2008, 2020, crise immobilière 2022). Sous sa direction, les fonds propres consolidés d'Altarea sont passés de 60 millions de francs à 3,5 milliards d'euros. Outre la direction financière du Groupe, lui sont rattachées la direction des systèmes informatiques (DSI) et la direction juridique corporate Groupe. Il est membre du comité exécutif du Groupe, et est notamment Gérant d'Altarea Management, société de moyens du groupe Altarea qui regroupe les principales fonctions supports. Expert reconnu en mesure de la performance environnementale, il a piloté la mise au point d'une comptabilité carbone sur l'ensemble des activités du Groupe, permettant de suivre sa performance carbone avec la même rigueur que sa performance comptable (même référentiel de données, même périmètre juridique, mêmes règles de consolidation, système d'information dédié interfacé avec les outils comptables).

La matrice de double matérialité, présentée par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur général finances Groupe, est validée par le comité exécutif et la Gérance, et revue par le comité d'audit et de la RSE, dont la présidente rend compte au conseil de surveillance d'Altarea.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les 3 ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (croissance externe par exemple), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. Cette dernière, pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions

correctifs et préventifs. Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double matérialité sont en cours de définition.

Le comité exécutif s'appuie sur les parties prenantes internes (direction RSE, direction financière, direction des ressources humaines, direction juridique, etc.) pour le contrôle, la gestion et la surveillance des impacts, risques et opportunités liés à la durabilité. Les différentes directions des marques et métiers du Groupe intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité. La directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Le comité d'audit et de la RSE est tenu informé chaque année dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration des informations de durabilité.

(GOV-2) Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Tout au long de l'année, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe informe la Gérance des indicateurs de performance RSE du Groupe, ces informations étant collectées, consolidées et analysées par la direction RSE, en collaboration avec la direction financière du Groupe. Elle présente notamment les résultats de la stratégie RSE en lien avec les impacts, risques et opportunités identifiés dans la feuille de route stratégique. Des points sont également régulièrement consacrés à ces sujets lors des réunions du comité exécutif. Les différentes directions des marques et métiers du groupe Altarea intègrent dans leurs propres comités de direction le suivi des objectifs et actions spécifiques à leur activité, notamment, pour le Groupe, le comité de direction Altarea Promotion pôle Logement et le comité de direction Altarea Entreprise, ainsi que les comités de direction de chaque marque le cas échéant (comité de direction Cogedim, comité exécutif W-PI et comité exécutif Histoire & Patrimoine notamment).

Le conseil de surveillance d'Altarea est informé annuellement des résultats obtenus par la Gérance dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe.

Un point est consacré chaque année à l'ordre du jour du comité d'audit et de la RSE du conseil de surveillance d'Altarea sur l'examen des sujets relatifs à la RSE et aux questions de durabilité. Les sujets traités en 2024 ont notamment porté sur l'examen de la déclaration de performance extra-financière (DPEF), la performance environnementale, la taxonomie européenne et la stratégie de décarbonation, les plans d'actions et perspectives, la résolution *Say on climate* présentée à l'assemblée générale annuelle et la recommandation quant à la désignation des certificateurs de durabilité. Une réunion du comité d'audit et de la RSE a par ailleurs été consacrée à la réglementation CSRD et aux travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025. L'approche d'audit et la matrice de double matérialité ont à cette occasion été présentées par la directrice marketing stratégique, RSE et innovation Groupe et le directeur finances Groupe. Le comité d'audit et de la RSE a également revu l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés à l'issue du processus de l'analyse de double matérialité dont la liste exhaustive figure ci-dessous au paragraphe SBM - 3 « Impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique ». La présidente du comité d'audit et de la RSE rend compte de ces travaux lors de la séance du conseil de surveillance d'Altarea la plus proche, dont font tous partie les membres du conseil de surveillance.

(GOV-3) Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du groupe Altarea sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financière. La Gérance, s'appuyant notamment sur la direction des ressources humaines du groupe Altarea, associe depuis de nombreuses années ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe. C'est dans ce cadre qu'en 2023 et 2024, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré le contexte économique actuel tendu et incertain dans le secteur de l'immobilier. L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au résultat net part du Groupe récurrent (FFO – *Funds from operation* – part du Groupe) ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat (indicateurs liés à la taxonomie, correspondant à la part du chiffre d'affaires aligné au sens de la taxonomie européenne, et, à l'intensité carbone exprimée en gramme de CO₂ émis par euro de chiffre d'affaires), Collaborateurs (féminisation du management, mobilité et promotion interne) et Clients. Les rémunérations variables pluriannuelles à moyen ou long terme des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également des critères extra-financiers alignés sur l'accord d'intéressement 2023-2024 susmentionné, l'acquisition de 50 % des actions attribuées gratuitement dans ce cadre demeurant conditionnée à la réalisation d'objectifs de performance financière et extra-financière sur deux exercices, ces objectifs étant fondés pour

25 % du total des actions attribuées au maximum sur l'atteinte de seuils progressifs du FFO part du Groupe, pour 25 % maximum sur des objectifs relatifs au climat (9 % maximum, dont 4,5 % liés à la taxonomie et 4,5 % liés à l'intensité carbone), aux ressources humaines (8 % maximum), notamment en termes de féminisation des postes les plus importants et de mobilité/promotion interne, et à la satisfaction client (8 % maximum).

La structure de rémunération de la Gérance est cohérente avec celle applicable aux principaux cadres du Groupe. La politique de rémunération de la Gérance, adoptée depuis plusieurs années par l'assemblée générale des actionnaires, prévoit d'ailleurs que les modalités de la rémunération variable doivent être fixées par le conseil de surveillance, en intégrant plusieurs critères liés à la RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise. Il est rappelé que la Gérance a exceptionnellement renoncé par anticipation à toute rémunération variable au titre de l'exercice 2024, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe. 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 plusieurs en lien avec les objectifs climatiques de l'entreprise, comme le déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion, la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (en fonction de la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2023 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne) et la performance carbone du Groupe (suivant 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). Pour en savoir plus sur la rémunération de la Gérance, se référer au rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 6 ci-après (§ 6.3 « Rémunérations des organes de direction et de surveillance »).

(GOV-4) Déclaration sur la vigilance raisonnable

Altareit n'est pas soumis à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 sur le devoir de vigilance en France. Pour autant, les informations relatives au devoir de vigilance raisonnable au titre de la CSRD sont fournies dans le présent rapport de durabilité aux sections suivantes :

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes dans l'état de durabilité
a) Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	ESRS 2 GOV-1 et GOV-2
b) Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	ESRS 2 SBM-2 ESRS S1 S1-2 ESRS S2 S2-2 ESRS S3 S3-2 ESRS S4 S4-2
c) Identifier et évaluer les impacts négatifs	ESRS 2 IRO-1 et SBM-3
d) Agir pour remédier à ces impacts négatifs	ESRS S1 S1-3 ESRS S2 S2-3 ESRS S3 S3-3 ESRS S4 S4-3
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	ESRS S1 à partir de S1-5 ESRS S2 S2-5 ESRS S3 S3-5 ESRS S4 S4-5

Ces informations reposent sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et les principes directeurs de l'OCDE.

(GOV-5) Gestion des risques et contrôles internes

La gouvernance et le pilotage du contrôle interne sont décrits aux chapitres 5 et 6 du document d'enregistrement universel. En ce qui concerne les informations de durabilité, le processus de contrôle interne comprend :

- un premier niveau de contrôle sous la responsabilité des directions opérationnelles du Groupe (ex. juridique, ressources humaines, par marques ou activités pour les informations environnementales) qui ont la charge de produire, consolider et analyser les données. Les marques sont également en charge de faire les éventuelles estimations nécessaires (données déchets, par exemple) ;
- un second niveau de contrôle sous la responsabilité de la direction de la RSE en charge de vérifier la cohérence et l'intégrité des données (écarts entre opérations, variations par rapport à l'année précédente, détection d'éventuelles données aberrantes, cohérence vis-à-vis du type d'activité, etc.) ainsi que l'exhaustivité des données reportées. En cas de données non exhaustives, c'est la direction RSE qui calcule les taux de couverture.

Les quelques non-conformités identifiées ont donné lieu à des mesures correctives : la direction RSE a détecté des données présentant des anomalies et contacté les équipes opérationnelles afin soit d'obtenir les données correctes et de corriger les valeurs, soit de les exclure du *reporting* lorsqu'il n'était pas possible de les corriger ou estimer.

Comme décrit dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel, la cartographie des risques réalisée tous les 3 ans intègre d'ores et déjà des risques de durabilité, comme 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. Les risques de durabilité issus de la cartographie des risques ont été repris et réévalués dans le cadre de l'analyse de double matérialité.

La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés (en brut) lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe. Cela passe d'abord par une analyse des risques en net ; puis, chaque risque ressortant comme important au niveau Groupe, sera pleinement intégré dans le processus de gestion des risques global de l'entreprise. Lorsque ce rapprochement aura été réalisé, le Groupe pourra mettre en place un système de gestion des risques et processus de contrôle interne dans les procédures internes du Groupe.

4.1.1.3 Stratégie

(SBM-1) Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur

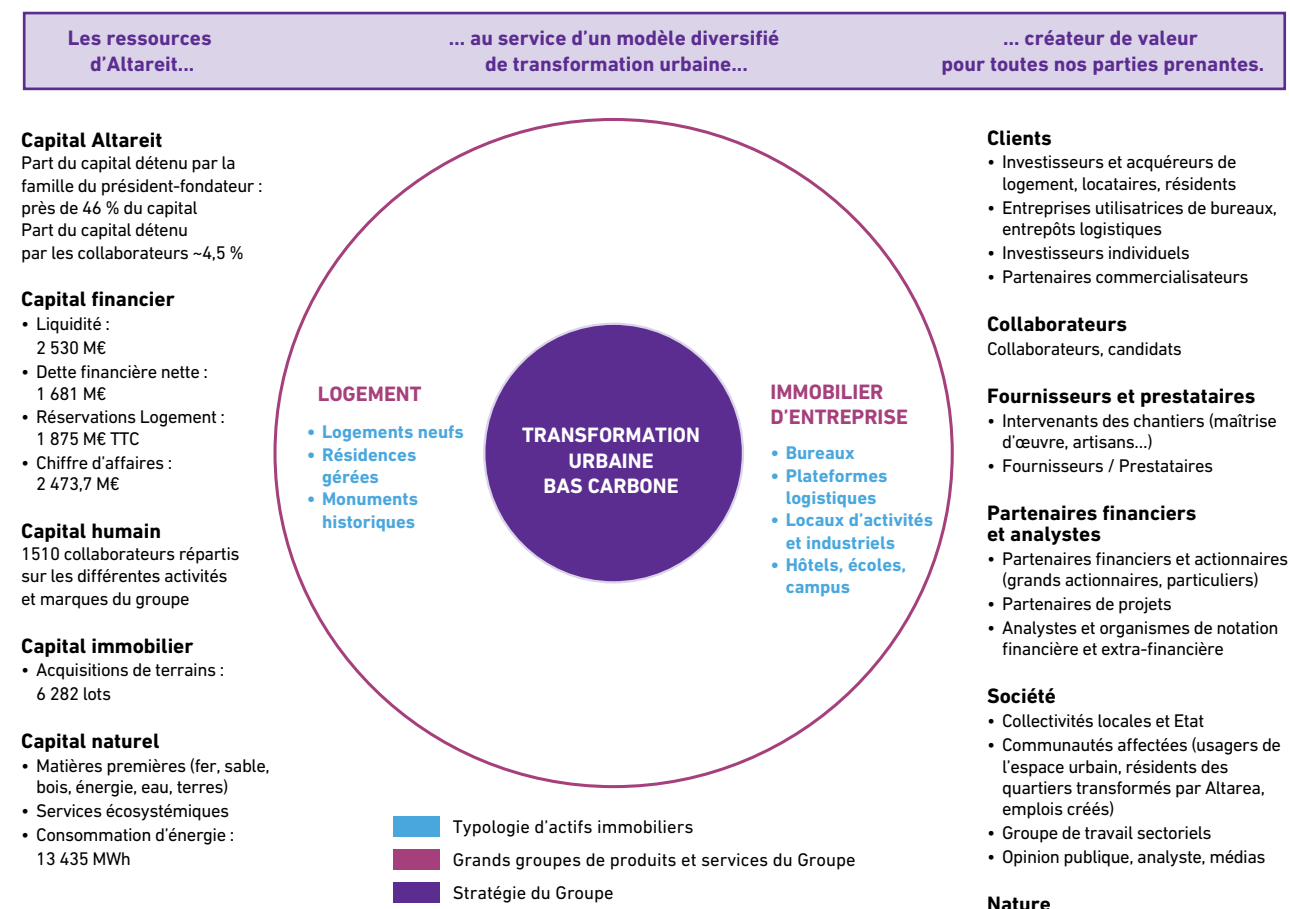
Une stratégie de transformation et de diversification

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

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

Les crises successives des dernières années (sanitaires, environnementales, sociales) ont mis en évidence la nécessité de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de nos villes. Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues obsolètes et doivent être transformées pour s'adapter à la fois aux changements d'usage qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers ainsi qu'au changement climatique (sobriété énergétique). Tout le savoir-faire du Groupe est de développer des produits immobiliers bas carbone qui intègrent tous ces enjeux dans une équation économique complexe. Ses différentes marques opérationnelles couvrent en effet toute la palette immobilière permettant aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit par touches successives, soit à l'échelle de quartiers entiers.

Les typologies de marchés et d'offres associées couvrent les grandes catégories de clients présentées ci-dessous pour s'adapter à la fois aux changements d'usages qui concernent désormais la quasi-totalité des produits immobiliers et au changement climatique (sobriété énergétique).



En 2024, la performance du Groupe est la suivante :

Chiffre d'affaires (en million d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Logement	1 998,5	2 246,8
Immobilier d'entreprise	475,2	204,0
TOTAL	2 473,7	2 450,8

Afin de développer sa stratégie, les talents d'Altareit sont un véritable atout. Le Groupe compte 1 510 collaborateurs répartis de la manière suivante au 31 décembre 2024 :

	31/12/2024			31/12/2023	
	Nombre	Part	Variation N/N-1	Nombre	Part
France	1 510	100 %	- 9,6 %	1 670	100 %

La stratégie diversifiée du Groupe au service de la transformation urbaine, qui sert l'utilité sociale, doit également être accompagnée d'une approche de sobriété environnementale. Ainsi, les **priorités stratégiques d'Altareit** sont étroitement liées à ses objectifs de durabilité qui visent à transformer la ville pour proposer des solutions urbaines bas

carbone à forte utilité sociale : le développement des produits et services du Groupe, la réponse aux nouveaux besoins des clients, l'ancrage territorial dans les territoires où le Groupe opère ainsi que la pérennisation des relations avec les parties prenantes d'Altareit sont autant d'enjeux qui s'inscrivent dans une logique de durabilité.

Altareit a ainsi déployé des objectifs stratégiques déclinés de la manière suivante :

Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact

Au regard de ces objectifs stratégiques, chacune des activités du Groupe est intégrée dans une démarche bas carbone créatrice de valeur sociale. Altareit développe ainsi des produits visant à servir ces objectifs de durabilité, par exemple :

- **l'offre de logement**, et en particulier la solution Access, facilitant l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, dans un contexte de pouvoir d'achat limité ;
- les **projets bas carbone développés par Woodeum**, piliers de la ville durable grâce à leur faible impact environnemental ;
- la **rénovation et la réhabilitation, véritable savoir-faire des marques Histoire & Patrimoine et Altarea Entreprise**, les solutions les plus efficaces pour réduire la consommation de ressources ;
- les **résidences gérées, notamment résidences seniors**, des lieux de vie développés dans une démarche de mixité intergénérationnelle.

Si Altareit développe de nouveaux produits pour servir la transformation urbaine, des défis majeurs restent à relever au sein de toutes les activités du Groupe : l'accessibilité au logement, et plus spécifiquement à des logements performants en matière de durabilité, l'acceptabilité sociétale de la transformation urbaine, et l'anticipation du renforcement des réglementations environnementales à venir.

En développant un modèle d'affaires agile et résilient, Altareit démontre sa capacité à s'adapter rapidement aux évolutions du marché et aux exigences réglementaires, tout en restant centrée sur la durabilité et l'innovation, en restant à l'écoute des besoins des clients.

Un modèle complet dédié à la transformation urbaine bas carbone

Afin de déployer sa stratégie et de relever les défis majeurs de la transformation urbaine, le Groupe s'appuie sur des atouts solides.

Les ressources nécessaires au modèle économique du Groupe constituent des atouts pour délivrer ses solutions :

Catégories de ressources	Types de ressources
Ressources Altareit	■ Plateforme de compétences : présence sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière permettant le développement d'une expertise multimétier ■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » : engagement de tous les métiers du Groupe dans la transformation des activités
Ressources financières	■ Capitaux propres économiques : 751 M€ ■ Liquidités : 1 761 M€ ■ Dette financière nette : 751 M€ ■ Réservations Logement : 1 875 M€ TTC ■ Chiffre d'affaires : 2 473,7 M€
Ressources humaines	■ Nombre de collaborateurs : 1 510 ■ 420 alternants accueillis en 2024, dont 252 dans les effectifs à la fin de l'année ■ Formation des collaborateurs via l'Académie Digitale, plateforme innovante de formation d'Altareit.
Ressources immobilières	■ Acquisitions de terrains : 6 282 lots
Ressources environnementales	■ Matières premières (fer, sable, bois, énergie, eau, terres) ■ Services écosystémiques : Altareit bénéficie de plusieurs services écosystémiques : la protection contre les événements climatiques extrêmes, l'approvisionnement en eau et en ressources biosourcées ou même l'apport en nature augmentant l'attractivité des projets

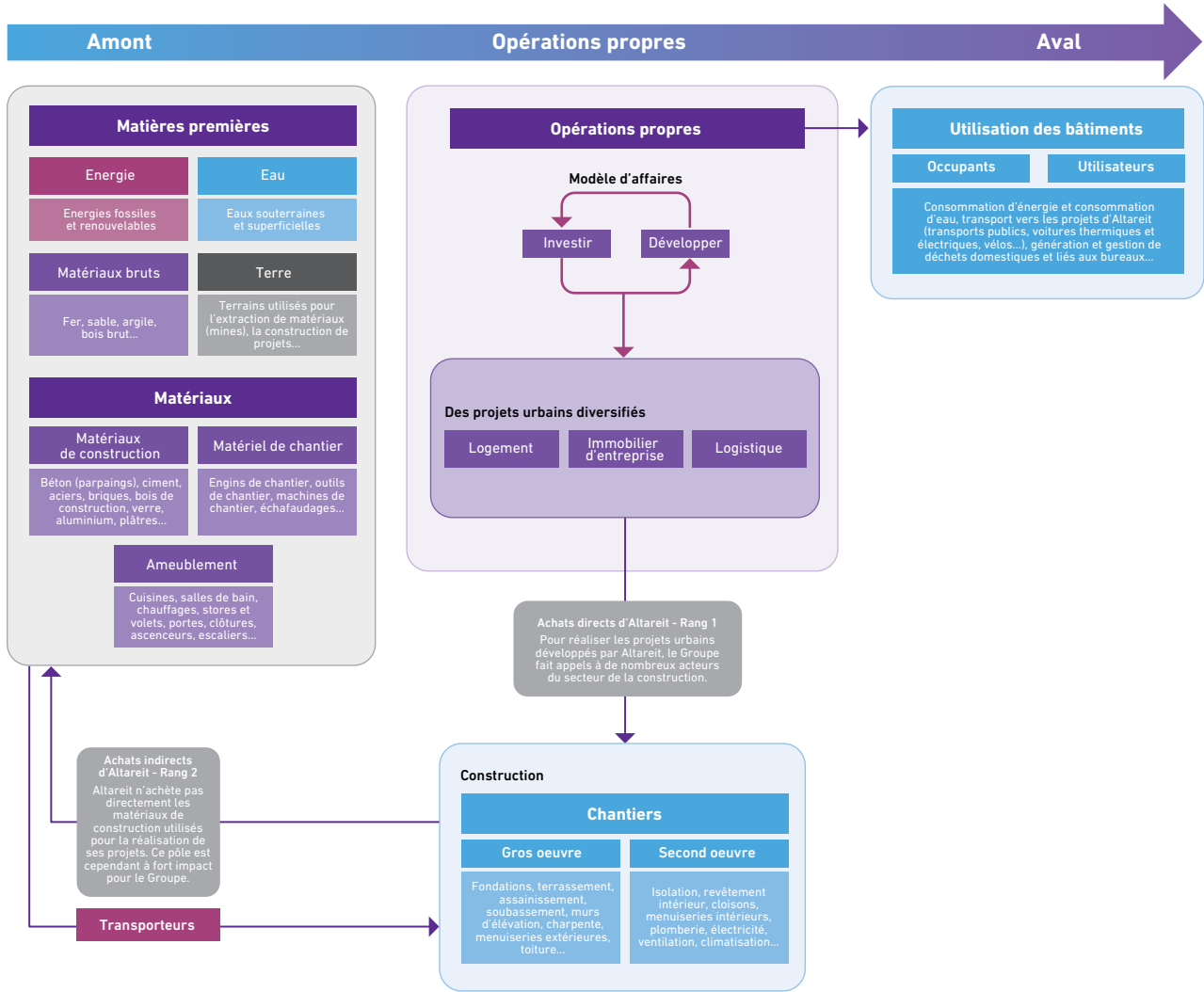
Pour obtenir, développer et sécuriser ses ressources, Altareit s'appuie sur les atouts de son modèle. Les « Ressources Altareit », qui correspondent aux ressources ancrées dans l'ADN du Groupe, associées aux ressources financières, permettent à Altareit de développer ses ressources immobilières. Les ressources humaines, que la stratégie RH du Groupe permet de développer et de fidéliser, permettent à Altareit de développer ses opérations, contribuant aux ressources financières et dépendantes d'un apport en ressources environnementales.



Ces ressources permettent à Altareit de délivrer des solutions urbaines génératrices de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Valeur créée pour les parties prenantes	Données complémentaires disponibles
Clients	■ Investisseurs et acquéreurs de logement	+ 6 700 logements réservés en 2024 (hors résidences gérées)	ESRS S3 et S4
	■ occupants des logements (locataires, résidents)	+ 1 300 logements mis en vente à destination d'un public primo-accédant	
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts logistiques	650 000 m ² de logistique maîtrisés (voir ESRS S4)	ESRS S4
	■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine)	Alta Convictions, une SCPI avec un taux de distribution de 6,50 %	ESRS S4
	■ Partenaires commercialisateurs	Une plateforme Altarea Partenaires : ■ des logements disponibles dans toute la France, Immobilier neuf et ancien réhabilité ; ■ une plateforme multi-marques et multi-fiscalités ; ■ une offre de services complète ; ■ des solutions de financement et de gestion locative ; ■ des outils performants d'aide à la vente ; ■ des interlocuteurs privilégiés ; ■ des formations gratuites	ESRS S4
Collaborateurs	■ Collaborateurs	Altareit est une université des métiers de la transformation urbaine Une entreprise certifiée Top Employer Un partage de la valeur, notamment grâce à l'actionnariat salarié	ESRS S1
	■ Candidats	Des postes dans tous les métiers de la ville et un processus d'onboarding	ESRS S1
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...)	Altareit crée de la valeur ajoutée pour l'ensemble ses fournisseurs et prestataires, en leur offrant des opportunités de marché significatives et en valorisant leur savoir-faire à travers des projets de grande envergure et durables	ESRS S2
	■ Fournisseurs/prestataires		ESRS S2
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers et actionnaires (grands actionnaires, particuliers)	Altareit est un partenaire financier solide	-
	■ Partenaires de projets (co-investisseurs, etc.)	Altareit est un partenaire financier solide, doté d'une plateforme de compétences unique	-
	■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	Altareit fournit des informations transparentes et détaillées sur ses performances économiques, sociales et environnementales, facilitant leur évaluation par des tiers	-
Société	■ Collectivités locales et État	■ Altareit est un partenaire d'intérêt général des collectivités et participe à la transformation urbaine	ESRS S3
	■ Communautés affectées positivement (usagers de l'espace urbain, résidents des quartiers transformés par Altareit, différentes générations de populations présentes, personnes bénéficiant d'emplois induits et indirects, associations et leurs bénéficiaires)	■ Plus de 30 000 emplois soutenus par Altareit en 2024 ■ 6 600 logements livrés en zones tendues ■ 2 800 logements sociaux et intermédiaires réservés dans des communes déficitaires	ESRS S3
	■ Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altareit (riverains à proximité des opérations, communautés affectées par l'extraction minière des matières premières)		
	■ Groupes de travail sectoriels	Altareit participe activement à de nombreuses initiatives sectorielles	-
	■ Opinion publique, analystes, médias	Altareit se positionne en leader d'opinion sur les sujets de l'immobilier : contribution experte dans les groupes de travail, prises de position...	-
Environnement	■ La planète	Altareit vise la sobriété dans tous ses métiers	ESRS E1, E3, E4, et E5

La chaîne de valeur d'Altareit peut être présentée de la manière suivante :



Les **opérations propres du Groupe** reprennent la présentation du modèle d'affaires d'Altareit : le Groupe est présent sur de multiples marchés, sur lesquels le Groupe agit en tant que promoteur : le logement, l'immobilier d'entreprise, la grande logistique, la logistique urbaine et les services immobiliers. En parallèle, les activités de construction directement liées aux opérations propres sont identifiées comme les achats directs du Groupe.

L'amont de la chaîne de valeur dit « amont hors chantiers » part des ressources les plus brutes, telles que l'énergie, l'eau et la terre utilisée par tous les acteurs de la chaîne de valeur, puis découle sur les matériaux bruts, transformés dans une deuxième étape en matériaux de construction divers (béton, ciment, acier, verre, etc.).

Dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, Altareit développe des projets réalisés par des acteurs du secteur de la construction (entreprises générales, artisans spécialisés, etc.), regroupés sur les **chantiers dits « amont chantiers »**, qui agissent sous les directives du Groupe. Lorsque le Groupe se réfère à sa chaîne de valeur dans le rapport de durabilité, la distinction entre l'amont de la chaîne de valeur (matières premières, matériaux) et les chantiers est précisée afin d'être plus précis sur leurs enjeux de durabilités respectifs.

L'aval de la chaîne de valeur est marqué par l'utilisation des bâtiments, le besoin en énergie et en eau des utilisateurs, les déchets générés par les utilisateurs, ainsi que les déplacements liés des visiteurs et occupants des espaces urbains développés par Altareit.

Chiffre d'affaires par typologie d'activités selon le Règlement (UE) 2019/2088

Altareit n'a pas identifié de thématiques ESRS spécifiques au secteur immobilier et ne reporte donc pas de chiffre d'affaires additionnel dans son rapport de durabilité.

De plus, les offres d'Altareit ne couvrent pas les activités suivantes⁽¹⁾ : activités dans le secteur des combustibles fossiles, la production de produits chimiques, le secteur de l'armement ou la culture et la production de tabac.

Indicateurs relatifs aux activités litées dans le règlement (UE) 2019/2088

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires dérivé du secteur des combustibles fossiles	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de la production de produits chimiques	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de l'armement	0	0
Chiffre d'affaires dérivé du secteur de la culture et de la production de tabac	0	0

(SBM-2) Intérêts et points de vue des parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altareit est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le tableau ci-dessous présente les modalités de dialogue avec les parties prenantes :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Enquête de satisfaction clients, réunions de suivis avec les entreprises utilisatrices ■ Dialogue continu avec les clients via les équipes de relation client (informations sur l'avancement des projets, communication sur les projets, dialogue direct sur les attentes et les opinions des clients...) ■ Enquête de satisfaction sur les formations auprès des commercialisateurs	Comprendre leurs besoins et attentes, améliorer la satisfaction et la fidélité, et adapter les produits et services en conséquence	■ Analyses des attentes évolutives des clients pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes de développement immobilier et les équipes produits ■ Amélioration des produits et services actuels selon les retours des clients
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Consultation des comités social et économique (CSE) des marques ■ Communication interne ■ Entretiens individuels ■ Retours sur les formations	Assurer leur bien-être et leur engagement, y compris le respect des droits humains, et créer un environnement de travail adapté à leurs besoins	■ Analyses des attentes et besoins des collaborateurs pour développer des initiatives bien-être, améliorer les formations et développer l'engagement, étudiées par l'équipe RH
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) ■ Fournisseurs/prestataires	■ Dialogue continu au long des opérations (contrats, réunions) ■ Charte achats responsables incluse dans les contrats pour ouvrir le dialogue sur les thématiques RSE avec les fournisseurs	Assurer le bon fonctionnement des activités du Groupe en garantissant des relations équitables et durables, y compris le respect des droits humains, en maintenant la qualité et la continuité des approvisionnements, et en collaborant sur des pratiques plus durables	■ Suivi de l'avancement, des problèmes et des requêtes des fournisseurs et prestataires par les équipes opérationnelles (responsables de programmes, responsables techniques...)

¹⁾ Ces informations répondent aux besoins d'information des acteurs des marchés financiers soumis au règlement (UE) 2019/2088 relatif aux principales incidences négatives défini dans les tableaux de l'annexe I du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission concernant les règles de publication sur les investissements durables.

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Organisation du dialogue	Finalité du dialogue	Prise en compte des parties prenantes
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs...) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Assemblées générales et formulaires de contact en ligne des relations investisseurs ■ Dialogue continu et à long terme au long des opérations avec les partenaires de projets ■ Publication des actualités du Groupe, de communiqués de presse et des documents officiels (résultats financiers, document d'enregistrement universel...)	Renforcer les relations stratégiques, assurer la transparence et la confiance mutuelle et collaborer sur des projets communs pour atteindre des objectifs partagés	■ Suivi des attentes des partenaires financiers par les marques et l'équipe finances pour développer le modèle d'affaires et orienter la stratégie du Groupe ■ Réponse aux questionnaires des organismes de notation financière et extra-financière et intégration de leurs attentes dans les pratiques du Groupe par les équipes finance et RSE pour améliorer ses résultats
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés affectées ■ Groupes de travail sectoriels ■ pinion publique, médias	■ Consultation des collectivités locales ■ Participation à des groupes de travail du secteur (Observatoire de l'Immobilier Durable, Label'ID, BIG, BBKA, Booster du Réemploi, Booster des ENR&R) ■ Concertations des communautés affectées sur certains projets ■ Publications des actualités du Groupe	Comprendre les attentes des collectivités et communautés locales, saisir les impacts territoriaux des activités du Groupe et communiquer de manière transparente sur l'évolution du Groupe	■ Analyses des besoins des collectivités et des communautés locales pour les intégrer dans le développement de nouveaux produits et services, étudiées par les équipes produit ■ Suivi des attentes aux communautés locales pour leur apporter des solutions et des réparations par l'équipe RSE ■ Intégration des avancements collectifs réalisés dans le cadre des groupes de travail sectoriels aux projets de l'équipe RSE ■ Transmissions de retours de l'opinion publique aux directions du Groupe par l'équipe communication
Environnement	■ La planète	La planète est une partie prenante silencieuse. Cependant, le dialogue peut se réaliser par l'intermédiaire de ses représentants : ■ participation à des groupes de travail sectoriels sur la transformation durable de l'immobilier ■ consultation de la documentation des experts sur les thématiques environnementales ■ consultation de la documentation des ONG	Mesurer les impacts du Groupe sur la planète afin d'aligner le modèle d'affaires et la stratégie d'Altareit sur les exigences de transformation durable de la société	■ Suivi par l'équipe RSE des actualités environnementales afin d'orienter les initiatives RSE du Groupe sur les enjeux de durabilité principaux

Le tableau ci-dessous présente les mesures d'intégration des points de vue et intérêts des parties prenantes dans la stratégie et le modèle d'affaires :

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes	Évolutions de la stratégie et du modèle d'affaires tenant compte des intérêts des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts ■ Investisseurs individuels (SCPI, Histoire & Patrimoine) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr ■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles à tous les pouvoirs d'achat ■ Contribution des bureaux et entrepôts à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès facilité à des sources d'énergie renouvelable dans un contexte de transition environnementale ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs	Stratégie visant à répondre aux besoins de tous les clients centrée autour d'une gamme complète de logements, bureaux, entrepôts logistiques et services immobiliers : ■ développement de programmes immobiliers accessibles aux personnes avec un pouvoir d'achat réduit (Access) ; ■ développement de nouvelles marques centrées sur les enjeux de durabilité afin d'améliorer l'expertise du Groupe (Woodeum, Jouvence...) ; ■ diversification des activités avec le développement de différentes solutions logistiques et de data centers pour offrir un accompagnement complet de la performance des entreprises (Altarea Logistique, Altarea Logistique Urbaine)
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs	■ Déploiement de la stratégie RH de partage de la valeur (dispositif d'actionnariat salarié « Tous en Actions », primes « partage de la valeur », augmentations de salaire) ■ Objectif stratégique RH de faire d'Altarea (dont Altareit est une filiale) la première école de formation de France aux métiers de la transformation urbaine
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) ■ Fournisseurs/Prestataires	■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance ■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altareit en immobilier	Altareit adapte sa stratégie en intégrant les intérêts de ses fournisseurs et prestataires en favorisant des pratiques d'achat responsables et durables. Le Groupe assure des relations équitables et transparentes, tout en encourageant l'innovation et la collaboration.
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs...) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée ■ Retours sur investissements positifs ■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe ■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe	Diversification des activités afin d'assurer la résilience à long terme des activités
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés affectées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique, médias	■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, logistique...) ■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales ■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Positionnement stratégique de « Partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent » visant à une amélioration continue de l'intégration locale des projets (choix de localisation des projets, offre de logement diversifiée, mixité urbaine, végétalisation des espaces...)
Environnement	■ La planète	■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes ■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux ■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur	■ Stratégie Groupe de « Transformation urbaine bas carbone » centrée autour des enjeux de durabilité et de développement des territoires ■ Démarche RSE « Tous Engagés ! » visant à la transformation durable des métiers et activités du Groupe ■ Amélioration continue de la résilience du Groupe aux risques climatiques afin d'assurer la pérennité du modèle d'affaires

Clients

La satisfaction client est au cœur même du modèle d'Altareit, forgé pour répondre à des besoins diversifiés et complémentaires, et proposant une expérience immobilière complète à la grande variété de clients avec lequel il interagit. Pour assurer l'adéquation des produits et services immobiliers développés par Altareit à leurs attentes, le Groupe doit assurer que la prise en compte des intérêts des clients est au centre de ses préoccupations afin de contribuer aux impacts positifs créés sur le pouvoir d'achat, l'accessibilité et la qualité des bâtiments proposés aux clients. Ce cercle vertueux d'adaptation des produits et services immobiliers aux préoccupations des clients permet d'appuyer la stratégie du Groupe et de pérenniser son modèle d'affaires agile au service de la transformation urbaine bas carbone.

La prise en compte des intérêts des clients d'Altareit s'est, par exemple, traduite par la création d'une nouvelle offre Access, en phase avec le pouvoir d'achat des Français pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires. Cette offre s'adresse à une clientèle (à partir de revenus légèrement supérieurs au SMIC) actuellement locataire dans le privé ou le social et qui ne pensait pas pouvoir accéder à la propriété.

Partenaires financiers et analystes

Les partenaires financiers et investisseurs regroupés constituent un groupe de partie prenante structurant pour Altareit d'un point de vue financier et réputationnel. Pour guider les investisseurs, la performance de durabilité d'Altareit est régulièrement évaluée par des agences de notation extra-financière. L'analyse des résultats obtenus permet au Groupe d'améliorer sa performance de façon continue.

Collaborateurs

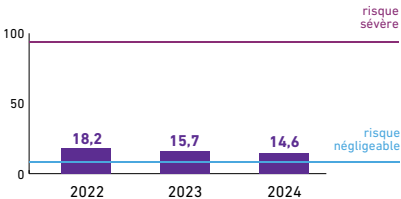
Les collaborateurs d'Altareit sont des parties prenantes clés pour la réussite collective du Groupe en faveur de la transformation urbaine bas carbone. À ce titre, les collaborateurs sont *a minima* informés via les CSE des décisions stratégiques et de l'évolution du modèle économique du Groupe. Cette information peut donner lieu à une consultation pour certaines décisions structurantes permettant de prendre en compte le point de vue des collaborateurs dans la conduite des affaires du Groupe.

Fournisseurs et prestataires

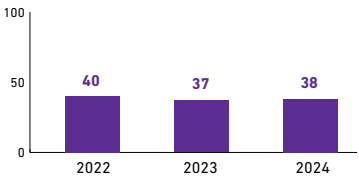
Les fournisseurs et prestataires représentent des parties prenantes clés pour la réalisation de la proposition de valeur du Groupe. Altareit travaille avec une multiplicité de fournisseurs et prestataires pour assurer ses activités de promotion : afin de pérenniser les relations avec ses fournisseurs et de ne pas exacerber les impacts matériels identifiés, le Groupe prend en compte leurs points de vue et adapte au cas par cas ses projets immobiliers.

Notes obtenues par agence

Commentaires



Altareit poursuit sa progression depuis 2022 et Sustainalytics évalue comme « faibles » les risques ESG du Groupe.



Altareit poursuit sa progression dans les notes attribuées par S&P et se positionne dans le 1^{er} décile des entreprises du secteur.

Société

Les collectivités locales et les communautés proches des produits immobiliers développés par le Groupe constituent des parties prenantes clés pour le Groupe.

La consultation des parties prenantes et la prise en compte du point de vue des communautés locales par Altareit depuis de nombreuses années a permis d'adapter la stratégie et le modèle d'affaires du Groupe, se caractérisant principalement par :

- le positionnement stratégique de partenaire d'intérêt général des villes et de ceux qui y vivent ;
- la stratégie de transformation urbaine bas carbone centrée autour des enjeux de durabilité.

Grâce à son modèle au service du développement des territoires, Altareit prend en compte le point de vue des parties prenantes, garantissant ainsi l'accès aux services sociaux et publics pour tous, et développant l'accès à la culture et aux arts

qui constituent des droits de l'homme fondamentaux. Cette intégration permet de renforcer les impacts positifs créés par la proposition de valeur du Groupe qui favorise la création d'emplois, contribue au développement et à l'attractivité des collectivités ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie.

Le point de vue des parties prenantes, tout particulièrement des clients, a un fort impact sur la stratégie du Groupe : l'analyse des attentes des clients est ce qui pousse le Groupe à modifier son offre de produits pour mieux l'adapter aux attentes et au pouvoir d'achat des clients (cf. « ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux »). En 2024, par exemple, le Groupe a développé une nouvelle offre de financement de logements pour mieux répondre aux besoins des clients. Cette écoute continue des clients fait partie de la culture du Groupe et va continuer dans les années à venir.

Pacte Mondial des Nations Unies et objectifs de développement durable	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. Le détail des contributions est indiqué au paragraphe 4.1.5.	 
Paris Action Climat	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.	 
OID	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.	
L'Université de la Ville de Demain	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.	
CIBI	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.	
BBCA	Le Groupe est membre de l'association Bâtiment Bas Carbone et suit les travaux permettant d'évoluer vers une construction décarbonée.	
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.	
Organisations professionnelles	Le Groupe 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.	

Pour ce qui est des engagements stratégiques d'Altareit en matière de Droits de l'Homme, leur intégration se fait à travers la conduite des affaires du Groupe, en appliquant la réglementation française et les initiatives suivantes :

- les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ;
- les objectifs de développement durable des Nations Unies ;
- la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail ;
- les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique à destination des entreprises multinationales.

La prise en compte des points de vue des parties prenantes permet au Groupe d'adapter son positionnement stratégique via le développement de nouvelles offres et de nouvelles politiques internes, contribuant à renforcer la confiance des parties prenantes et à coconstruire la transformation du secteur.

La consultation des parties prenantes dans le cadre de l'analyse de double matérialité est décrite dans la partie suivante « Gestion des impacts, risques et opportunités ».

Les informations relatives aux parties prenantes sont appréhendées par la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation qui, par la nature de ses activités, surveille attentivement l'évolution des points de vue et intérêts des parties prenantes principales. Les sujets remontés sont traités par la direction et les informations les plus matérielles sont transmises au Comité exécutif, à la Gérance et au Conseil de surveillance selon leur niveau d'importance.

4.1.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

Analyse de double matérialité

Le principe de la double matérialité introduite par la *Corporate Sustainability Reporting Directive* en 2022 se base sur l'évaluation des informations matérielles permettant d'appréhender :

- **l'impact du groupe Altarea incluant Altareit sur les questions de durabilité**, c'est-à-dire les effets positifs ou négatifs que l'entreprise et sa chaîne de valeur a ou pourrait avoir sur les personnes et l'environnement du fait de ses activités commerciales ou de ses relations commerciales ;
- **la manière dont les questions de durabilité affectent le Groupe**, c'est-à-dire les conditions ou événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui pourraient avoir un effet financier positif (opportunité) ou négatif (risque) important sur le modèle économique d'Altareit.

L'analyse de matérialité « simple » utilisée jusqu'à présent par le groupe Altarea a été réalisée en 2016 et l'analyse de risques conduite dans le cadre de l'élaboration de la déclaration de performance extra-financière (DPEF) datant de 2018. Elle est basée sur une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances, des entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes (investisseurs, clients, enseignes, collectivités...) et une consultation du comité RSE en interne. Les

enjeux matériels du Groupe étaient identifiés et évalués en fonction des attentes des parties prenantes et de la vision de la direction. Ce processus a été renforcé pour intégrer les nouvelles exigences de la CSRD. En particulier, le Groupe s'est appuyé sur une méthodologie qui consiste à impliquer les parties prenantes internes (direction RSE, direction des ressources humaines, direction juridique, direction financière, etc.) afin de valider les impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe.

Altareit a réalisé son analyse de double matérialité fin 2023 – début 2024 sur la base des textes réglementaires publiés en juillet 2023.

Une revue simplifiée de la matrice de double matérialité est prévue une fois par an par la direction RSE et en cas d'évolution significative des activités du Groupe. Une revue plus approfondie est prévue tous les 3 ans. La matrice de double matérialité pourra également évoluer afin d'intégrer les changements significatifs liés au développement de l'entreprise (diversification...), tout en s'assurant de la cohérence vis-à-vis de la cartographie des risques Groupe. La cartographie des risques Groupe, pilotée par la direction des risques et présentée à la Gérance et au Comité exécutif, est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs.

Le processus d'analyse de double matérialité est une procédure spécifique : elle n'a pas encore été pleinement intégrée dans le processus global de gestion des risques du Groupe.

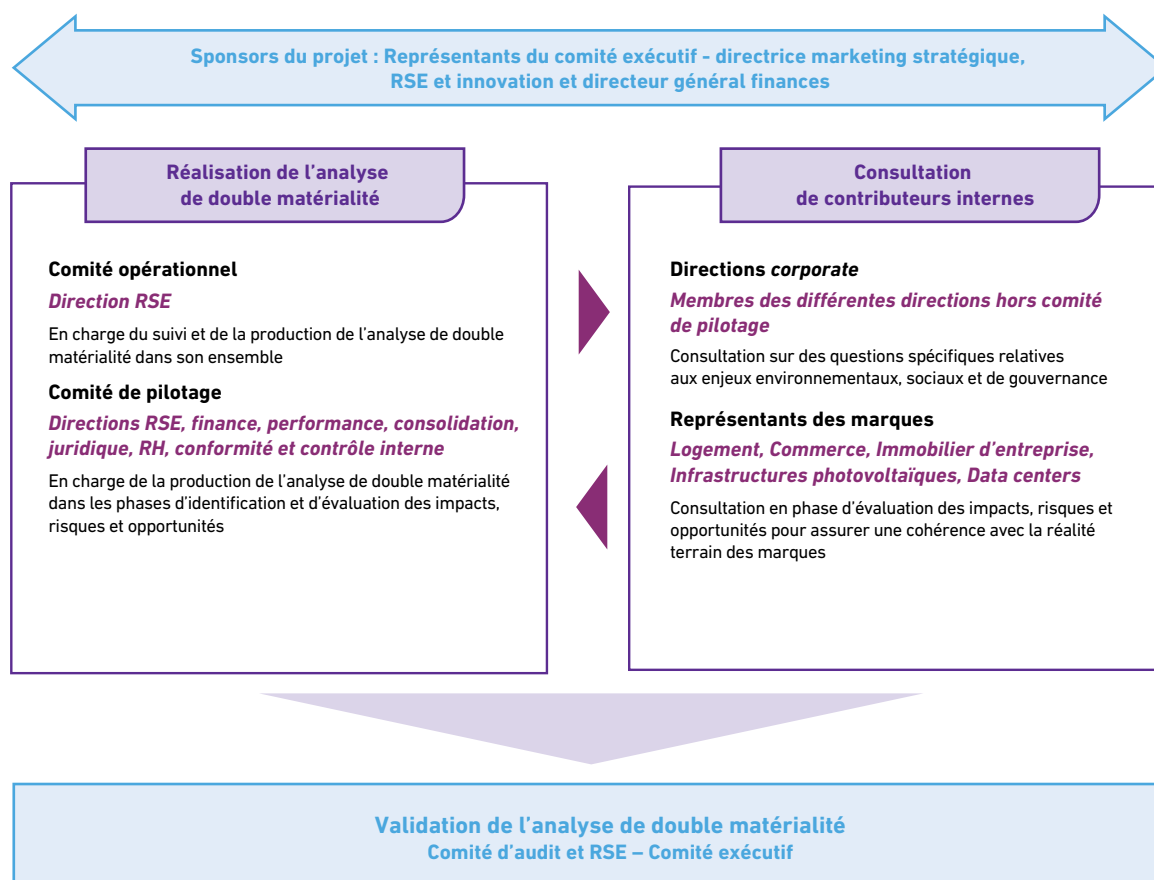
Cependant, en ce qui concerne les risques, une large partie de ceux identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité avaient déjà été identifiés par le Groupe et figure d'ores et déjà dans la cartographie des risques (risques de transition, risques physiques, risques liés aux opérations de développement immobilier...) au même titre que d'autres risques non liés à la durabilité. La prochaine étape sera d'intégrer l'ensemble des risques matériels identifiés lors de l'analyse de double matérialité dans la cartographie des risques Groupe, et chaque risque qui ressortira comme important une fois déterminé en net, au même niveau que tous les risques analysés par le Groupe, sera ensuite pleinement intégré dans le processus de gestion des risques afin d'évaluer le profil de risque global de l'entreprise.

Le Groupe identifie les opportunités de durabilité en analysant les tendances du marché et en discutant avec ses clients. Altareit investit dans des projets et activités alignés avec les objectifs globaux de durabilité. Les opportunités matérielles s'insèrent dans un processus décisionnel stratégique dans lequel la finance évalue les opportunités. Une fois validée, l'opportunité est ensuite intégrée et gérée par les équipes internes pour être saisie. L'analyse de double matérialité couvre toutes les activités du Groupe. La chaîne de valeur a été intégrée pour inclure les activités amont (amont chantier et amont hors chantier) et aval à l'analyse. Lors de l'identification des impacts, risques et opportunités, l'activité et l'étape de la chaîne de valeur concernée ont été spécifiées, ainsi que l'indication de l'amont ou de l'aval de la chaîne de valeur affecté. Les acteurs de la chaîne de valeur au-delà du rang 1 ont également été pris en compte.

Cette approche a assuré une couverture de toutes les activités, relations d'affaires et zones géographiques pouvant être concernées par des incidences négatives environnementales, humaines et sociales (voir périmètre présenté en section BP-1).

Processus décisionnel et de contrôle interne

Le comité d'audit et RSE et le comité exécutif du groupe Altarea ont supervisé le processus d'analyse de double matérialité et validé les résultats. Le processus décisionnel relatif à l'analyse de double matérialité est présenté ci-dessous :



Les procédures de contrôle interne en relation avec le processus d'analyse de double de matérialité sont en cours de définition.

Approche générale

L'analyse de double matérialité a été réalisée en quatre étapes :

Identification des enjeux de durabilité pour Altareit

Altareit a conduit dans un premier temps une procédure d'identification de ses enjeux de durabilité, qui a mené à la définition d'une **table de concordance** entre les enjeux de durabilité du Groupe et les ESRS auxquels ils se rattachent. Les enjeux de durabilité ont été identifiés sur la base de (i) la liste des sous-thèmes et sous sous-thèmes présentés par l'ESRS 1, (ii) une évaluation sectorielle des enjeux de durabilité pour l'immobilier grâce à une analyse bibliographique (*benchmark* de pairs, revue des enjeux identifiés par les standards internationaux, recommandations de la TCFD, etc.). Enfin, la prise

en compte du contexte spécifique à Altareit (analyse bibliographique du Groupe, des relations commerciales de l'entité et des dépendances, notamment aux ressources naturelles, humaines et sociales) a permis de couvrir l'ensemble des enjeux de durabilité du Groupe.

La chaîne de valeur d'Altareit a également été prise en compte et couvre sans s'y limiter l'approvisionnement en matériaux, la sous-traitance (*maîtrise d'œuvre*, *property manager*, etc.) et l'ensemble des utilisateurs en aval (acquéreurs, occupants, etc.).

L'identification des enjeux permet de mieux rapprocher les sous-thèmes présentés dans la CSRD du contexte d'Altareit et de son modèle d'affaires.

Table de concordance entre les enjeux de durabilité identifiés et les ESRS

ESRS	n°	Enjeux	ESRS	n°	Enjeux
E1 – Changement climatique	1	Émissions de GES et consommation d'énergie	S1 – Effectifs de l'entreprise	11	Partage de la valeur
	2	Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique		12	Environnement de travail
E2 – Pollution	3	Substances polluantes		13	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)
E3 – ressources aquatiques et marines	4	Sobriété en eau	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	14	Garanties sociales sur la chaîne de valeur
E4 – Biodiversité et écosystèmes	5	Sobriété foncière	S3 – Communautés affectées	15	Impact sur les communautés locales
	6	Biodiversité et écosystèmes		16	Retombées économiques
E5 – Économie circulaire	7	Rénovation – reconversion de bâtiments		17	Aménagement du territoire
	8	Tri et valorisation des déchets	S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux	18	Mixité sociale et générationnelle
G1 – Conduite des affaires	9	Culture d'entreprise – Gouvernance		19	Pouvoir d'achat client
	10	Conduite des affaires		20	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers

Identification des impacts, risques et opportunités

La deuxième étape a consisté à traduire chaque enjeu de durabilité en impacts, risques et opportunités (IRO).

Altareit a identifié les IRO issus des enjeux de durabilité précédemment définis en se basant sur des informations sectorielles (*benchmark* des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux, etc.) ainsi que des informations internes au Groupe telles que l'analyse de ses activités et de sa chaîne de valeur. Des documents existants (cartographie des risques analyse des risques physiques, analyse opérations propres et chaîne de valeur, parties prenantes, etc.) ont également alimenté l'analyse.

Les attentes et les perspectives des parties prenantes externes (par exemple, les enseignes, les occupants, les visiteurs, les investisseurs, etc.) ont été prises en compte par le biais d'une analyse documentaire approfondie et d'ateliers avec les fonctions internes en relation avec ces parties prenantes. Cette approche a permis d'intégrer les attentes et les perspectives d'un grand nombre de parties prenantes et d'assurer le bon niveau de granularité.

La liste des impacts, risques et opportunités identifiés a été validée par le comité de pilotage CSRD.

Quatre principes ont été utilisés lors de l'identification des IRO :

- les impacts, risques et opportunités ont été évalués **en base brute** conformément au guide de mise en œuvre de l'analyse de double matérialité de l'EFRAG ;
- chaque impact ou effet financier est unique** : c'est-à-dire qu'un impact ne peut pas être formulé à la fois positivement et négativement, et qu'un effet financier ne peut pas être à la fois un risque et une opportunité afin de garantir la cohérence des enjeux de durabilité. Un choix a été réalisé par le comité de pilotage CSRD en fonction de ce qui était le plus pertinent ;
- les risques et les opportunités découlent le plus souvent d'impacts et de dépendances à des ressources** (naturelles, humaines, etc.). Par conséquent, pour chaque impact identifié, la manière dont il se traduit en risques ou en opportunités financières a été examinée ;
- sur la base de la documentation disponible, Altareit s'est attaché à identifier les **impacts réels ou potentiels de ses activités** en incluant les opérations propres et la chaîne de valeur lorsque pertinent.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés au climat

Description du processus d'identification et d'évaluation des émissions réelles et potentielles

Les émissions totales de GES qui traduisent les incidences réelles et potentielles sur le changement climatique liées aux activités du Groupe ont été évaluées sur la base de la méthodologie préconisée par le GHG Protocol. Les éléments explicatifs plus précis portant sur les hypothèses et le calcul de ces émissions sont détaillés dans l'annexe. En ce qui concerne la promotion immobilière, le poste « utilisation des produits vendus » du Scope 3 est le plus significatif. Ainsi, les émissions provenant des opérations lancées entre 2024 et 2028 ayant recours au gaz comme système de chauffage sont considérées comme des émissions verrouillées.

Identification et évaluation des risques physiques

Dans le cadre du processus d'identification des aléas liés au changement climatique, Altareit s'est appuyé sur les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*. Les risques physiques identifiés sont relatifs aux enjeux du Groupe sur l'ensemble de ses opérations propres.

Trois horizons ont été étudiés sur la base de deux scénarios climatiques RCP 4.5 et RCP 8.5 : 2005, 2055 et 2070.

Ces deux scénarios climatiques RCP 4.5 (scénario médian) et RCP 8.5 (scénario pessimiste) permettent d'évaluer la résilience des activités du Groupe face aux risques physiques les plus pessimistes et procurent une meilleure visibilité des événements climatiques à venir. Ainsi, le Groupe est parvenu à définir des solutions mieux adaptées à court, moyen et long terme en fonction des scénarios :

- scénario RCP 4.5 (scénario médian) : score d'évolution des aléas climatiques moyennement élevé pour les aléas « vague de chaleur », « feu de forêt », « précipitations intenses » (pluie), « inondations » ;
- scénario RCP 8.5 (scénario pessimiste) : score d'évolution des aléas climatiques très élevé qui traduit une évolution très défavorable, notamment pour les aléas « vague de chaleur », « feu de forêt », « précipitations intenses » (pluie), « inondations ». Par ailleurs, certains aléas sont tous particulièrement exacerbés par ce scénario, en l'occurrence, les inondations, les précipitations intenses et les vagues de chaleur.

Les dix aléas climatiques les plus significatifs en termes d'impact potentiel pour les actifs et projets du Groupe ont été sélectionnés. Ces aléas sont liés à la température, à l'eau, au vent et aux masses solides.

La méthodologie a conduit à calculer deux scores :

- **un score d'impact potentiel** de l'aléa climatique qui dépend du niveau d'enjeux et de sensibilité.
- **un score de risque** qui dépend de l'impact potentiel et de l'aléa.

L'évolution de ces aléas climatiques a été évaluée à travers un système de *scoring* agrégé qui tient compte de la zone géographique. Ce système de *scoring* de l'évolution des aléas se base sur une échelle de notation de 1 à 5 correspondants respectivement à une évolution favorable et très défavorable pour la sensibilité et des aléas. Les facteurs aggravants également font l'objet d'un *scoring*. Cela permet d'obtenir un score agrégé.

La trajectoire de réchauffement suivie exerce une forte influence des aléas sur l'horizon 2050. Sur le scénario pessimiste (scénario RCP 8.5), près d'un tiers des points de vigilance ont été relevés. D'autre part, une évolution très défavorable des précipitations sur une partie du périmètre des opérations propres a été observée :

- concernant le stress hydrique, une évolution moyennement défavorable a été observée pour les opérations propres au sud de la France ;
- concernant les vagues de chaleur, une évolution défavorable à très défavorable a été identifiée ;
- un phénomène de retrait gonflement des argiles (RGA) est observé principalement sur les opérations propres situées dans le sud de la France en 2050.

Ce processus a permis au Groupe de cartographier les aléas liés au changement climatique auxquelles ses activités peuvent être exposées. Les horizons (2005, 2055, 2070) et scénarios utilisés sont en phase avec la vie du produit de promotion immobilière, et tiennent compte de leur durée de vie prévue (environ 50 ans).

Impact sur le périmètre opérations propres

Les 10 aléas climatiques ci-dessous ont des impacts sur le périmètre des opérations propres.

Aléas climatiques	
Chaleur	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)
	Vague de chaleur
	Feu de forêt
Vent	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)
Eau	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)
	Stress hydrique
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe)
Masses solides	Érosion côtière
	Subsidence (RGA)

Identification et évaluation des risques (et opportunités) de transition

L'analyse des risques (et opportunités) de transition n'a pas encore été menée par le Groupe de manière systématique, les travaux s'étant plutôt concentrés sur la stratégie d'atténuation et l'identification des risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique.

Certains risques de transition ont d'ores et déjà été identifiés par le Groupe dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité :

- augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020...) ;
- volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ;
- nouvelles réglementations environnementales.

Les prochaines étapes concernant l'analyse des risques (et opportunités) de transition sont les suivantes :

1. identifier précisément les risques (et opportunités) qui pourraient avoir un impact sur le fonctionnement du Groupe et ses activités (en intégrant la chaîne de valeur). En cohérence avec la typologie définie par la TCFD⁽¹⁾, ces risques (et opportunités) peuvent être de 4 types : réglementations, marchés, technologies et réputation. Pour ce faire, une méthodologie serait de confronter les activités du Groupe aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP du GIEC). Ce travail impliquera un choix préalable des scénarios de transition à intégrer dans l'analyse.
2. Une fois cette identification systématique réalisée, une seconde étape consistera en la caractérisation de ces risques en termes d'impact et de coût. Ces résultats seront également mobilisés pour construire une stratégie de résilience cohérente intégrant risques (et opportunités) physiques, les risques (et opportunités) de transition et la stratégie d'atténuation.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux autres enjeux environnementaux

En ce qui concerne **l'ESRS E2 – Pollution**, Altareit n'a pas procédé à une analyse site par site mais a identifié des impacts liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols en amont de la chaîne valeur lors de la fabrication des matériaux ainsi que la pollution sur les chantiers. Cette identification se base sur une analyse interne du Groupe et n'a pas fait appel à une consultation des parties prenantes sur ce sujet en particulier. Ces impacts ne sont pas ressortis comme matériels lors de l'analyse de double matérialité.

Pour **l'ESRS E3 – Ressources hydriques et marines**, Altareit a identifié ses impacts grâce à une analyse sur le stress hydrique. Le stress hydrique est un indicateur qui mesure le rapport entre la demande totale en eau (usages domestiques, industriels, agricoles...) et les ressources renouvelables en eau disponibles. Selon le World Resources Institute (WRI), une zone de stress hydrique élevé désigne une zone dans laquelle la quantité d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (40-80 %) ou extrêmement élevé (plus de 80 %). Altareit a cartographié ses opérations propres situées dans des zones de stress hydrique élevées et extrêmement élevée en relation avec l'impact ci-dessous.

1) TCFD : Task Force for Climate-related Financial Disclosures.

Sous sous-thèmes CSR	Enjeu Altareit	Impact, risque, opportunité matériel	Type
Consommation d'eau Prélèvements d'eau	Sobriété en eau	Exploitation des ressources en eau sur la chaîne de valeur exerçant une pression sur leur disponibilité, particulièrement en zone de stress hydrique	Impact

Les résultats de ces évaluations sont présentés dans l'ESRS E3.

À ce jour, Altareit n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées sur l'enjeu de sobriété hydrique. Néanmoins, dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des discussions régulières avec ses différentes parties prenantes comme les collectivités et communautés locales, notamment pour ses opérations situées en zone de stress hydrique élevée et extrêmement élevée (voir section politiques et plans d'action de l'ESRS E3).

Au-delà des principes généraux utilisés lors de l'identification des IRO, Altareit a utilisé d'autres outils pour **l'ESRS E4 – Biodiversité** afin d'identifier et d'évaluer :

- les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes ;
- les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques ;
- les risques de transition et les risques physiques liés à la biodiversité.

Afin d'identifier et d'évaluer les impacts réels ou potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes, Altareit a considéré les 5 grands types de pressions humaines déterminées par l'IPBES comme causes principales de la dégradation de la biodiversité :

Vecteurs d'impacts directs	Impacts identifiés par Altareit	ESRS correspondant
Changement climatique	- Émissions de GES du Scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des bureaux et déplacements professionnels) - Émissions de GES du Scope 3 (en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation des preneurs et des data centers, déplacements des collaborateurs) - Émissions de GES dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	ESRS E1 – Émissions de GES et consommation d'énergie
Changement d'affectation des terres et changement d'utilisation des eaux douces et mers	- Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols - Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols - Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe - Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique - Sur les opérations mises sur le marché : impact négatif sur le stress hydrique	ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes ESRS E3 – Ressources hydriques et marines
Exploitation directe	Non applicable : Altareit n'exploite pas directement la biodiversité dans le cadre de ses activités	Non applicable/ Non matériel
Espèces exotiques et envahissantes	Non applicable : Altareit n'introduit pas d'espèces toxiques et envahissantes dans le cadre de ses activités	
Pollution	Non matériel : - en amont, lors de la fabrication et du transport des matériaux : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ; - sur les chantiers : pollution de l'air, de l'eau ou des sols ; - atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur ou des communautés due à la pollution engendrée par les chantiers.	
Autres vecteurs	Pas d'autres vecteurs identifiés	

Le détail des impacts matériels identifiés est présenté dans les ESRS correspondants section SBM-3.

Comme toutes les entreprises, Altareit dépend des services fournis par la nature. Ainsi, **le Groupe a également identifié et évalué les dépendances à l'égard de la biodiversité et des services écosystémiques**. Ces services écosystémiques sont définis comme les contributions des écosystèmes aux bénéfices qui sont utilisés dans les activités économiques et autres activités humaines. Pour maintenir son activité, le Groupe dépend de l'intégrité de l'environnement et des territoires dans lequel il évolue.

L'analyse menée a suivi les recommandations de la TNFD : le Groupe a utilisé l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), pour qualifier ses dépendances à la biodiversité et aux écosystèmes ainsi que les risques associés.

Pour évaluer l'importance potentielle de la contribution d'un service écosystémique, deux aspects sont analysés à travers ENCORE :

1. la **gravité** de la perte de fonctionnalité du processus de production en cas de perturbation du service écosystémique ;
2. l'**ampleur** de la perte financière engendrée par l'éventuelle perte de fonctionnalité du processus de production.

En fonction de ces deux critères, une note d'importance relative très élevée signifie que la perte de fonctionnalité est significative et que l'impact financier qui en découle est également considérable. Selon le résultat de l'analyse, plusieurs dépendances peuvent être retenues et hiérarchisées.

En croisant l'analyse ENCORE au contexte réel du Groupe (localisation et nature des activités) et à une expertise interne, Altareit a identifié les dépendances suivantes :

Services de régulation ^(a)	Services d'approvisionnement	Services culturels
Services qui traduisent la capacité des écosystèmes à modérer ou réguler , dans un sens favorable à la société, des phénomènes comme le climat et le cycle de l'eau, ou à protéger d'événements catastrophiques	Services de fourniture de ressources (eau, alimentation, autres ressources naturelles servant de matières premières comme le bois)	Services à des fins récréatives, esthétiques, spirituelles ou éducatives.
Dépendances identifiées par Altareit		
Régulation de l'eau : ■ Régulation du cycle de l'eau ■ Régulation des précipitations	Approvisionnement en eau	Aménité environnementale (attractivité de l'environnement)
Régulation du climat et des événements climatiques extrêmes : ■ Régulation du climat ■ Rétention des sols et sédiments ■ Atténuation des tempêtes ■ Atténuation des inondations	Approvisionnement en matériaux biosourcés : ■ Approvisionnement en bois (spécifique à la marque Woodeum)	

(a) <https://naturefrance.fr/les-services-rendus-la-societe-par-les-ecosystemes>

Les dépendances identifiées par Altareit ont été intégrées à l'identification et l'évaluation des risques du Groupe en matière de durabilité.

Les risques identifiés et évalués comme matériels liés à la biodiversité sont les risques de transition suivants :

Risques identifiés	Typologie	Activités
Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols	Risque de réputation	Groupe
Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette	Risque sur la continuité d'activité	Promotion

Les critères d'évaluation sont les mêmes que ceux présentés plus bas dans la matérialité financière.

À ce stade, les risques systémiques n'ont pas été pris en compte.

À ce jour, Altareit n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées concernant les évaluations de la durabilité des ressources biologiques et écosystèmes communs. Néanmoins, dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des discussions régulières avec ses différentes parties prenantes comme les collectivités et communautés locales sur les enjeux biodiversité.

Altareit a le contrôle opérationnel de nombreuses implantations sur le territoire français. Certains sites se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité.

Les actions de construction de bâtiments inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altareit ont par essence des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.).

À ce jour, il n'a pas été conclu de mettre en œuvre des mesures d'atténuation concernant la biodiversité. Après la consultation des équipes opérationnelles et techniques, aucun impact réel négatif des sites du Groupe à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité n'a été identifié.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la partie « SBM 3 – Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique » qui renseigne la liste des sites à proximité des zones sensibles.

En ce qui concerne **l'ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire**, les impacts, risques et opportunités ont été identifiés grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs.

À ce jour, Altareit n'a pas mené de consultations auprès des communautés affectées par l'utilisation des ressources et l'économie circulaire.

(IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux enjeux de gouvernance

En ce qui concerne **l'ESRS G1**, les impacts, risques et opportunités ont été identifiés grâce à l'analyse de double matérialité réalisée entre décembre 2023 et mai 2024, sans recours à des méthodes, hypothèses ou outils autres que ceux décrits dans le dispositif général d'identification des IROs

Évaluation des impacts, risques et opportunités identifiés

La troisième étape a consisté à évaluer les impacts, risques et opportunités afin de déterminer leur matérialité. La méthodologie d'évaluation diffère selon la typologie impact ou risque et opportunité.

Évaluation de la matérialité d'impact

En accord avec l'ESRS 1, l'évaluation a été faite selon des critères quantitatifs et qualitatifs basés sur la gravité (périmètre, ampleur, réparabilité), la probabilité⁽¹⁾, établie notamment pour les impacts potentiels⁽²⁾, ainsi que l'évolution de la sévérité à long terme de l'impact. Les échelles de cotation des différents critères ont été définies et validées par le comité de pilotage CSRD. La combinaison de ces variables a permis d'obtenir **un score final** qui a été utilisé pour classer les impacts.

Pour l'évaluation de la matérialité des impacts, Altareit s'est appuyé sur :

- les contributions fournies par les parties prenantes internes les mieux à même de représenter les parties prenantes concernées identifiées par le Groupe (c'est-à-dire les employés, la société civile, les investisseurs, les clients et utilisateurs finaux, les autorités réglementaires, les fournisseurs et les communautés locales) ;
- des sources internes, en particulier les évaluations d'impact existantes notamment *via* la cartographie des risques du Groupe ;
- des sources externes, telles que les controverses existantes, les études sectorielles, les normes internationales et les références sectorielles ;
- l'expertise du département RSE ;
- le soutien d'un tiers externe.

Les consultations internes ont été réalisées lors de trois ateliers : elles ont intégré de manière active les diverses activités du Groupe et de ses filiales : Logement, Immobilier d'entreprise (bureau, logistique), nouvelles activités... Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les premières versions de l'analyse de matérialité, assurant ainsi un processus d'examen rigoureux et exhaustif.

Évaluation de la matérialité financière

En accord avec la réglementation, l'évaluation a été faite selon des critères quantitatifs et qualitatifs basés sur l'ampleur et la nature des effets financiers (risque ou opportunité), leur probabilité, ainsi que l'évolution de leur sévérité à long terme.

Les échelles de cotation sur les différents critères ont été mises en cohérence avec celle de la cartographie des risques Groupe et validées **au niveau de la direction financière d'Altareit** et la **direction juridique corporate** afin d'assurer un alignement avec le processus de gestion des risques. La combinaison de ces variables a permis d'obtenir **un score final** qui a été utilisé pour classer ces risques et opportunités.

Les risques et opportunités ont été évalués par la direction financière du Groupe en association avec l'équipe RSE.

Révision des évaluations

Les scores d'impact et les scores financiers ont été revus conjointement par la direction financière et l'équipe RSE lors d'ateliers avec les parties prenantes internes (par exemple avec les représentants des marques).

Choix du seuil de matérialité

Afin de sélectionner le seuil de matérialité le plus représentatif des impacts, risques et opportunités du Groupe, différents tests ont été effectués. Ces tests ont pris en compte :

- l'expertise du département RSE ;
- la matérialité de l'information pour les parties prenantes ;
- la cohérence avec la continuité stratégique du Groupe.

Pour chaque option, la part des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance couverts par le seuil a été étudiée. Les impacts, risques et opportunités ont été évalués avec un score de 1 à 4, un seuil de 2,5 a été choisi.

Ainsi, **30 impacts matériels et 24 risques et opportunités** au-dessus du seuil de matérialité ont été retenus. Les autres impacts, risques et opportunités matériels ont une matérialité limitée, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas présentés dans le rapport de durabilité mais des actions sont mises en place par le Groupe pour les adresser.

1) Les impacts actuels sont tous pris en compte comme ayant une probabilité certaine d'occurrence.

2) Un impact est potentiel s'il n'affecte actuellement pas les activités/sites/modèle d'affaires et chaîne de valeur du Groupe, mais il existe une probabilité non nulle que cet impact se réalise. Pour ces impacts, la probabilité d'occurrence a été évaluée et intégrée au calcul de la matérialité de l'impact.

(SBM-3) Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique

La manière dont les impacts, risques et opportunités matériels interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur est spécifiée dans chacun des ESRS correspondants pour chaque enjeu identifié par le Groupe.

Altareit a identifié les impacts, risques et opportunités matériels suivants :

ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
E1	Émissions de GES et consommation d'énergie	■ Émissions de GES du Scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des bureaux et déplacements professionnels) ■ Émission de GES du Scope 3, en particulier : consommations d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommations des preneurs, déplacements des collaborateurs ■ Émissions de GES liées du Scope 3 dues à la fabrication des matériaux de construction (ICc)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire, etc.) ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altareit (îlots de chaleur, inondations...) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements...)
E2	Non matériel		
E3	Sobriété en eau	■ Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	Sobriété foncière	■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols	■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols ■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette
	Biodiversité et écosystèmes	■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion du Groupe	
E5	Rénovation – reconversion de bâtiments	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice...) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité...) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage...)
	Tri et valorisation des déchets	■ Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets	
S1	Partage de la valeur	■ Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs ■ Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (minimum/maximum)	■ Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
	Environnement de travail	■ Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise ■ Exposition des travailleurs d'Altareit à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psycho-sociaux)	■ Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés ■ Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs
	Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	■ Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation ■ Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	■ Développement d'une marque employeur forte permettant à Altareit d'être attractif sur le marché du travail ■ Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)

ESRS	Enjeux	Impacts matériels	Risques et opportunités matériels
S2	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal...) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les centres commerciaux)	
S3	Retombées économiques	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	
	Aménagement du territoire	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations
	Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors...)	
	Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/ recours créant des retards)
S4	Pouvoir d'achat client	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)
	Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR) ■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	
G1	Culture d'entreprise – Gouvernance	■ Pérennité associée à une gouvernance familiale	■ Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions ■ Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe
	Conduite des affaires	■ Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altareit impactant négativement les conditions de marché du secteur ■ Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	■ Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...) ■ Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données) ■ Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires ■ Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)

Tous les impacts actuels identifiés par le Groupe comme matériels sont des impacts se produisant de manière continue au long des activités du Groupe. Les impacts potentiels ont tous été évalués comme des impacts de moyen terme qui pourraient se produire ponctuellement sur une temporalité d'1 à 5 ans.

Altareit n'a pas identifié d'impacts, risques et opportunités dont les thématiques ne sont pas couvertes par les normes ESRS.

(IRO-2) Exigences de publication au titre des ESRS

Matérialité de l'information

Altareit a identifié les informations matérielles à publier en reliant ses impacts, risques et opportunités matériels aux thèmes et sous-thèmes de la CSRD (AR 16 de l'ESRS 1 Informations générales). La correspondance de ces thèmes et sous-thèmes avec les points de données de la CSRD a permis de déterminer les informations matérielles à publier, notamment au niveau des indicateurs.



En cohérence avec l'analyse de double matérialité présentée en section « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels », Altareit reporte sur l'ensemble des exigences de publications présentées dans le tableau suivant.

Table des matières des exigences de publication

E1 – Changement climatique		
Enjeux Altareit	1. Émissions de GES 2. Adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique	
Exigences de publication	ESRS 2 GOV-3 – Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	§ 4.2.2.2
	E1-1 – Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	§ 4.2.2.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.2.4
	IRO-1 – Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	§ 4.1.1.4 et 4.2.2.5
	E1-2 – Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.6
	E1-3 – Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	§ 4.2.2.7
	E1-4 – Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	§ 4.2.2.8
	E1-5 – Consommation d'énergie et mix énergétique	§ 4.2.2.9
	E1-6 – Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	§ 4.2.2.10
	E1-7 – Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	§ 4.2.2.11
E3 – Ressources hydriques et marines		
Enjeux Altareit	4. Sobriété en eau	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources hydriques et marines	§ 4.1.1.4
	E3-1 – Politiques en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.3
	E3-2 – Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.4
	E3-3 – Cibles en matière de ressources hydriques et marines	§ 4.2.3.5
	E3-4 – Consommation d'eau	§ 4.2.3.6

E4 – Biodiversité et écosystèmes		
Enjeux Altareit	5. Sobriété foncière 6. Biodiversité et écosystèmes	
Exigences de publication	E4-1 – Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.2.4.2
	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques, dépendances et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.1.1.4
	E4-2 – Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.4
	E4-3 – Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.5
	E4-4 – Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	§ 4.2.4.6
	E4-5 – Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	§ 4.2.4.7
E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire		
Enjeux Altareit	7. Rénovation – reconversion de bâtiments 8. Tri et valorisation des déchets	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.1.1.4
	E5-1 – Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	§ 4.2.5.3
	E5-2 – Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.4
	E5-3 – Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	§ 4.2.5.5
	E5-4 – Ressources entrantes	§ 4.2.5.6
	E5-5 – Ressources sortantes	§ 4.2.5.7
S1 – Personnel de l'entreprise		
Enjeux Altareit	11. Partage de la valeur 12. Environnement de travail 13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.1.1
	S1-1 – Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	§ 4.3.1.2
	S1-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec le personnel de l'entreprise et ses représentants	§ 4.3.1.3
	S1-3 – Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	§ 4.3.1.4
	S1-4 – Actions concernant les incidences importantes sur le personnel de l'entreprise, et approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	§ 4.3.1.5
	S1-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.1.6
	S1-6 – Caractéristiques des salariés de l'entreprise	§ 4.3.1.7
	S1-7 – Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise	§ 4.3.1.8
	S1-8 – Couverture des négociations collectives et dialogue social	§ 4.3.1.9
	S1-9 – Indicateurs de diversité	§ 4.3.1.10
	S1-10 – Salaires décents	§ 4.3.1.2
	S1-11 – Protection sociale	§ 4.3.1.2
	S1-13 – Indicateurs de la formation et du développement des compétences	§ 4.3.1.2
	S1-14 – Indicateurs de santé et de sécurité	§ 4.3.1.2
	S1-15 – Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	§ 4.3.1.2
	S1-16 – Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	§ 4.3.1.2

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur		
Enjeux Altareit	14. Garanties sociales sur la chaîne de valeur	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.2.2
	S2-1 – Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.3
	S2-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	§ 4.3.2.4
	S2-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.2.5
	S2-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	§ 4.3.2.6
	S2-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.2.7
S3 – Communautés affectées		
Enjeux Altareit	15. Impact sur les communautés locales 16. Retombées économiques 17. Transformation urbaine 18. Mixité sociale et générationnelle	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.3.2
	S3-1 – Politiques relatives aux communautés touchées	§ 4.3.3.3
	S3-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées	§ 4.3.3.4
	S3-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.3.5
	S3-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	§ 4.3.3.6
	S3-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.3.7
S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux		
Enjeux Altareit	19. Pouvoir d'achat client 20. Information, sécurité, et bien-être des occupants et usages	
Exigences de publication	SBM-2 – Intérêts et points de vue des parties intéressées	§ 4.1.1.3
	SBM-3 – Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	§ 4.3.4.2
	S4-1 – Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finals	§ 4.3.4.3
	S4-2 – Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finals	§ 4.3.4.4
	S4-3 – Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finals de faire part de leurs préoccupations	§ 4.3.4.5
	S4-4 – Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions	§ 4.3.4.6
	S4-5 – Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	§ 4.3.4.7

G1 – Conduite des affaires

Enjeux Altareit	9. Culture d'entreprise – Gouvernance 10. Conduite des affaires	
Exigences de publication	IRO-1 – Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	§ 4.1.1.4 et 4.4.1.2
	G1-1 – Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	§ 4.4.1.2
	G1-2 – Gestion des relations avec les fournisseurs	§ 4.4.1.3
	G1-3 – Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	§ 4.4.1.4
	G1-4 – Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	§ 4.4.1.5
	G1-5 – Influence politique et activités de lobbying	§ 4.4.1.6
	G1-6 – Pratiques en matière de paiement	§ 4.4.1.7

En résultat de l'analyse de double matérialité, Altareit ne reporte pas sur l'ESRS E2 Pollution. Pour autant, des informations relatives à la pollution sont présentées dans le cadre des informations à produire en application de l'article 8 du règlement taxonomie (voir section 4.2.1).

Les exigences de publication suivantes ne sont pas adressées dans le rapport de durabilité du Groupe :

- **E1-1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique** : le plan de transition n'est pas publié cette année, conformément aux dispositions du DR ;
- **E1-8 – Tarification interne du carbone** : Altareit n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe ;
- **E1-9 – Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique** : cette exigence de publication est matérielle pour Altareit (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;
- **E3-5 – Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines** : Altareit n'a pas identifié de risques ou d'opportunités matériels concernant l'ESRS Ressources hydriques et marines. Outre les dispositions transitoires applicables, le Groupe ne reporte pas sur cette exigence de publication ;

- **E4-6 – Incidences financières escomptées des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes** : cette exigence de publication est matérielle pour Altareit (en lien avec les risques identifiés pour l'ESRS E4 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;

- **E5-6 – Incidences financières escomptées des incidences, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire** : cette exigence de publication est matérielle pour Altareit (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E5 présentées en section SBM-3) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD ;

- **S1-12 – Personnes handicapées** : les impacts, risques et opportunités associés à cette exigence de publication n'ont pas été évalués comme matérielles ;

- **S1-17 – Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme** : un impact sur les garanties sociales et les droits de l'homme a été identifié mais n'est pas matériel pour le Groupe compte tenu de son empreinte géographique européenne. Un impact matériel concernant la chaîne de valeur a été retenu.

Par ailleurs, le tableau ci-dessous présente les points de données requis par d'autres actes législatifs de l'UE, tels qu'ils sont énumérés à l'appendice B de la CSRD, en précisant où ils figurent dans l'état de durabilité.

Exigences de publication et points de données relatifs à d'autres législations

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance Paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission ^(e)		Page 100
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants Paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 101
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable Paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				Page 104
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles Paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission ^(f) tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 110
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques Paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 110
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées Paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 ^(g) , annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 110
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac Paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe 2		Page 110
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 Paragraphe 14				Article 2, Paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non publié
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris » Paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, Paragraphe 1, points d) à g), et article 12, Paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non applicable (plan de transition non publié)
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de GES Paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 163

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) Paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				Page 166
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique Paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				Page 166
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique Paragraphe 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				Non matériel
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES Paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, Paragraphe 1, article 6 et article 8, Paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 167
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes Paragraphe 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 169
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone Paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	Non matériel
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat Paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 171
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique Paragraphe 66, point a) ESRS E1-9 Localisation des actifs importants exposés à un risque physique significatif Paragraphe 66, point c)		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique			Non reporté – disposition transitoire

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique Paragraphe 67, point c)		Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés			Non reporté – disposition transitoire
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat Paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		Non reporté – disposition transitoire
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol Paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 Ressources hydriques et marines Paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Page 176
ESRS E3-1 Politique en la matière Paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Page 176
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers Paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Page 195
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée Paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m³ par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres Paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non publié
ESRS 2 SBM 3 – E4, Paragraphe 16, point (c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non publié

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers Paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation Paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E5-5 Déchets non recyclés Paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Page 191
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs Paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque de travail forcé Paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail Paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme Paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 200
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail Paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Page 200
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains Paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Page 200
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail Paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				Page 200
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes Paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				Page 210
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail Paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	Page 205

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies Paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				Page 205
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé Paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	Page 209
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général Paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Page 209
ESRS S1-17 Cas de discrimination Paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE, Paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 1, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Non matériel
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur Paragraphe 11, point b)	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I				Page 216
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme Paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 217
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur Paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				Page 217
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Page 217

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail Paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 217
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 219
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 247
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 228
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 228
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finaux Paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Page 236
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE Paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	Page 236

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR ^(a)	Référence pilier 3 ^(b)	Référence règlement sur les indices de référence ^(c)	Référence loi européenne sur le climat ^(d)	Correspondance dans le rapport de durabilité
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme Paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Page 236
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption Paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Page 252
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte Paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Page 253
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption Paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Page 257
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption Paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				Page 257

(a) Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif aux informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (règlement relatif aux informations à fournir en matière de finance durable) (JO L 317 du 09.12.2019, p. 1).

(b) Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (Capital Requirements Regulation « CRR ») (JO L 176 du 27.06.2013, p. 1).

(c) Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 relatif aux indices utilisés comme indices de référence dans des instruments et contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) n° 596/2014 (JO L 171 du 29.06.2016, p. 1).

(d) Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat ») (JO L 243 du 09.07.2021, p. 1).

(e) Règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission du 17 juillet 2020 complétant le règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'explication, dans la déclaration de référence, de la manière dont les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont pris en compte dans chaque référence fournie et publiée (JO L 406 du 03.12.2020, p. 1).

(f) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19.12.2022, p. 1).

(g) Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution prévues par le règlement d'exécution (UE) 2021/637 en ce qui concerne la publication des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (JO L 324 du 19.12.2022, p. 1).

4.2 Informations environnementales

4.2.1 Informations relatives à la taxonomie

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Altareit a publié un taux d'alignement de son chiffre d'affaires à 44,7 %. Anticipant l'obligation réglementaire de se faire auditer sur la taxonomie, Altareit a demandé et obtenu l'année dernière un rapport d'assurance limitée du cabinet EY sur la méthodologie de calcul de l'alignement à la taxonomie et sur son résultat. L'obtention de ce rapport avec un an d'avance sur l'obligation réglementaire liée à l'application de la directive CSRD a permis au Groupe de préparer au mieux cet exercice.

Pour cet exercice, Altareit publie son niveau d'éligibilité et son niveau d'alignement sur les 6 objectifs environnementaux 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 2024 basés sur les outils Finance ;

- l'annexe 1 de l'URD 2024 « États financiers » ;
- pour les CapEx, l'Annexe 3 de l'URD 2024 : Chapitre « 7.1 Immeubles de placement » et « 7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ».

Ils sont 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.

Ils sont calculés conformément à la méthodologie renseignée à l'annexe I, art. 8 du Règlement délégué (UE) 2021/2178 de la commission du 6 juillet 2021.

Pour le groupe Altareit, l'indicateur le plus significatif est le chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires

Réconciliation avec les données consolidées ⁽¹⁾

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)	2024	2023
TOTAL	2 473,7	2 450,8
dont revenus locatifs	-	-
dont Chiffre d'affaires	2 441,7	2 413,1
dont prestations de services externes	32,0	37,7

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	✓	✓	✓

1) Données consolidées au 31 décembre 2024.

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.

Les mêmes activités intitulées « 3.1 Construction de bâtiments neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » peuvent aussi contribuer substantiellement à l'objectif de « transition vers une économie circulaire » et en ce sens sont éligibles à cet objectif environnemental.

	3.1. Construction de bâtiments neufs	3.2. Rénovation de bâtiments existants
Logement	✓	✓
Immobilier d'entreprise	✓	✓

Les activités de construction neuve et de rénovation sont principalement évaluées sur leur capacité à atténuer le changement climatique et à s'adapter à celui-ci. Les critères incluent la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Cependant, cette activité peut avoir des impacts négatifs sur la biodiversité, l'eau et la pollution, notamment par la destruction d'habitats naturels, la consommation d'eau et la génération de déchets. Ainsi, bien qu'elle puisse contribuer à certains objectifs environnementaux, elle peut ne pas répondre pleinement aux critères de protection de la biodiversité, de l'eau et de la pollution.

De même, l'activité de gestion d'actifs se concentre sur l'investissement dans des projets et des entreprises qui respectent les critères de durabilité. Les critères de la taxonomie pour la gestion d'actifs incluent la transparence et la

divulgaration des impacts environnementaux, mais ils ne garantissent pas nécessairement une contribution substantielle directe aux objectifs de biodiversité, d'eau et de pollution.

Ainsi, bien que ces activités puissent contribuer à certains objectifs environnementaux, comme nous avons pu le voir plus haut, elles peuvent ne pas répondre pleinement aux critères stricts de la taxonomie pour la biodiversité, l'eau et la pollution en raison de leurs impacts potentiels et de la nature indirecte de leurs contributions.

Au titre de l'exercice 2024, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 96,8 % du chiffre d'affaires du groupe Altareit.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport au chiffre d'affaires consolidé 2024 du Groupe.

Part d'éligibilité du chiffre d'affaires consolidé 2024 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€)	2 394,2	2 254,6	135,2	4,4
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	96,8 %	99,9 %	68,5 %	100,0 %
B. Activités non éligibles (en M€)	64,3	2,1	62,3	-
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	2,6 %	0,1 %	31,5 %	0,0 %
C. Chiffre d'affaires (en M€)	2 473,7	2 256,7	197,5	4,4

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 à Paris.

Ainsi :

- le chiffre d'affaires de l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » provient de la promotion immobilière du Groupe relative à de la construction de bâtiments neufs (résidentiel, tertiaire et commerces) ⁽¹⁾ ;
- 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) ⁽²⁾ ;
- les revenus de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments » proviennent majoritairement du siège social (87 Richelieu) ⁽³⁾.

1) Immeubles développés par Altareit en VEFA principalement.

2) Bâtiments en restructuration/réhabilitation dépassant les seuils de « rénovation majeure » selon les réglementations locales en matière de construction transposant la directive 2010/31/UE (travaux s'élevant à au moins 25 % de la valeur totale de l'actif, hors terrain, ou concernant plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment).

3) Correspond aux revenus locatifs liés à l'exploitation de l'auditorium du 87, rue de Richelieu.

Chiffre d'affaires aligné

Sur l'exercice 2024, 69,5 % du chiffre d'affaires du groupe Altareit est aligné selon les règles de la taxonomie.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2024 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€)	2 394,2	2 254,6	135,2	4,4
RAPPORT DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	96,8 %	99,9 %	68,5 %	100,0 %
A.1. Activités alignées (en M€)	1 719,5	1 622,5	92,6	4,4
RAPPORT DES ACTIVITÉS ALIGNÉES VS. CA GROUPE	69,5 %	71,9 %	46,9 %	100,0 %
B. Activités non éligibles (en M€)	64,3	2,1	62,3	-
RAPPORT DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES VS. CA GROUPE	2,6 %	0,1 %	31,5 %	0,0 %
C. Chiffre d'affaires (en M€)	2 473,7	2 256,7	197,5	4,4

L'approche pragmatique retenue pour la part du chiffre d'affaires aligné repose sur une analyse exhaustive des opérations/actifs du Groupe dont l'activité est éligible à la taxonomie selon deux principaux critères : la performance énergétique comme critère prioritaire et le critère déchet comme critère secondaire. Depuis début 2024, toute nouvelle opération de promotion immobilière rentre dans un processus d'alignement.

Depuis 2 ans, d'importants moyens ont été déployés afin de mettre en place un processus robuste de collecte et de vérification des documents de preuve dans chacune des activités du Groupe. Ainsi, en plus de déployer une gestion documentaire digitalisée sur l'ensemble de la promotion immobilière, des processus de contrôle et de *reporting* ont été intégrés dans chacune des marques avec des référents ainsi que plusieurs niveaux de contrôle. En effet, dans chacune des marques, les opérationnels ont pour responsabilité de documenter régulièrement les dossiers de preuve sur leurs opérations. Les équipes techniques/exploitation centrales doivent contrôler, fiabiliser ces preuves et produire un *reporting* trimestriel à destination de la direction de la performance. Cette dernière, vérifie la documentation et consolide le *reporting* pour intégration dans les publications trimestrielles du Groupe.

Tout au long de l'année, des sessions d'acculturation et de formation sont organisées pour tenir l'ensemble du Groupe informé des enjeux sous-jacents à la taxonomie.

Ainsi, après études des dossiers présélectionnés, 208 projets/actifs bénéficiant d'une documentation exhaustive à l'appui, ont été considérés comme alignés. Les revenus de ces opérations correspondent au 69,5 % de chiffre d'affaires alignés.

De plus, de manière transverse, pour être alignée, l'activité assujettie doit respecter les garanties sociales minimales.

Sur ce dernier point, l'analyse réalisée et la méthode mise en œuvre par le Groupe couvrent les quatre domaines suivants : droits humains (politique droits humains existante et cartographie des risques droits humains et processus de due diligence), lutte contre la corruption, fiscalité et éthique des affaires.

Le Groupe a mis en place des procédures de diligence raisonnable afin d'identifier, de prévenir, d'atténuer ou de remédier aux incidences négatives réelles et potentielles liées à ses opérations (ces éléments sont précisés dans la section « G1-1 – Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise »).

Notamment :

- sur le thème Droits humains :
 - signature d'une Charte éthique (2022) :
 - signé par directeur conformité/contrôle et audit interne & DRH,
 - document remis à tous les nouveaux entrants du groupe Altareit,
 - intégration d'une Charte achats responsables en annexe de tous les nouveaux CCG (Cahier des Clauses Générales) (mai 2020) :
 - intégration d'un engagement de non-recours au travail illégal au sein des exigences sociales,
 - intégration d'un engagement de non-recours au travail des enfants au sein des exigences sociales,
 - mise à jour de la politique achats responsables en 2023 ; la conformité des fournisseurs est contrôlée lors du dossier d'agrément,
 - une première analyse macro des achats par nature/montant et entités du Groupe Altareit (2020) a été effectuée – un contrôle et une analyse détaillée fournisseur par fournisseur est effectuée par les directions des achats dans les marques. Une analyse plus détaillée et consolidée de cartographie des achats est prévue et doit être travaillée dans les prochaines années ;
- sur le thème lutte contre la corruption :
 - mise en place de contrôles et de plans d'action renforcés pour les populations jugées particulièrement sensibles,
 - mise en place d'une procédure de signalement et de détection des risques potentiels de corruption,
 - la cartographie des risques de corruption est mise à jour régulièrement,
 - la charte éthique indique l'interdiction de paiements de facilitation,
 - les sujets de lutte contre la fraude, de blanchiment, de financement du terrorisme et de corruption sont traités dans le cadre de multiples plans d'actions : formation spécifique des ressources humaines, plan de sensibilisation des collaborateurs, Campagne de communication récurrentes sur le sujet, cartographie, dispositifs d'alerte, etc. ;

- sur le thème éthique des affaires :
 - 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 (notamment marketing/Pub) ;

- sur le thème de la fiscalité ⁽¹⁾ :
 - sur les sujets fiscaux, le Groupe s'attache à respecter les réglementations fiscales applicables dans tous les pays où il est implanté. Il dépose chaque année auprès de l'administration française une déclaration fiscale « Pays par pays » (CBCR) conforme à la norme établie par l'OCDE et l'Union européenne visant à lutter contre l'optimisation et la fraude fiscale.

Par ailleurs, le Groupe n'a aucun intérêt financier direct et ne procède à aucun investissement, ni aucune opération, dans les pays figurant sur les listes noire et grise des paradis fiscaux établies par l'UE, ou sur la liste des pays ou territoires non coopératifs établie par le Groupe d'Action Financière (GAFI). Pour rappel, Altareit a opté pour le statut SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal particulier, notamment en termes d'obligations distributives (cf. 8.1.2.3), dont le respect est suivi par une équipe d'experts fiscaux interne et externe et discuté avec les auditeurs du Groupe.

Enfin, pour certaines questions ou opérations complexes le Groupe s'entoure de conseils fiscaux de premier rang et échange avec les autorités fiscales. Altareit assure un suivi attentif des contrôles et litiges fiscaux.

Aucune controverse n'est liée aux 4 domaines mentionnés plus haut.

Les objectifs d'alignement à la taxonomie européenne ont aussi été intégrés, tant dans la rémunération des salariés ⁽²⁾ que dans celle des dirigeants ⁽³⁾ du Groupe.

Alignement du chiffre d'affaires consolidé 2024 à la taxonomie par critère

	Part du chiffre d'affaires/Chiffre d'affaires total	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM ^(a)	69,5 %	96,8 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	97,4 %
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).

À ce stade et au vu des connaissances actuelles de l'interprétation des critères liés à l'objectif de « transition vers une économie circulaire », le Groupe n'a pas aligné de projets à cet objectif.

Le Groupe ne retient qu'un seul objectif au titre duquel vont être comptabilisés les chiffre d'affaires éligibles et alignés. Aucun double comptage a été fait.

1) Du fait notamment de son statut fiscal, le groupe Altareit est peu sujet aux risques fiscaux

2) À travers notamment l'Accord d'Intéressement Groupe.

3) Des objectifs d'alignement du Chiffre d'affaires consolidé ont été intégrés dans la rémunération de la gérance à l'occasion de la dernière assemblée générale (résolution Say on Pay).

Taux d'alignement à la taxonomie du chiffre d'affaires sur l'exercice 2024

Exercice 2024	2024	Critères de contribution substantielle								Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
		Chiffre d'affaires	Part du chiffre d'affaires 2024	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.) 2023	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
Activité économique	Code	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	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	1 622,5	65,6 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	0	0	44,5 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	92,6	3,7 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	NA	0	0	0	0	NA	0	0,2 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	4,4	0,2 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	0,0 %	H	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		1 719,5	69,5 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	0	0	0	0	NA	0	44,7 %		
dont habitantes		-	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	0,0 %		
dont transitaires		92,6	3,7 %							NA	0	0	0	0	NA	0	0,2 %		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 CE 3.1	632,1	25,6 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								49,5 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2 CE 3.2	42,6	1,7 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								3,4 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	-	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,2 %		
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A. 2)		674,7	27,3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	97,4 %	0 %								53,2 %		
Total A (A. 1. + A. 2.)		2 394,2	96,8 %	100 %	0 %	0 %	0 %	97,4 %	0 %								97,9 %		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		79,5	3,2 %																
Total A + B		2 473,7	100,0 %																

O (OUI) ; N (NON) ; EL (ÉLIGIBLE) ; N/EL (NON ÉLIGIBLE).

Par ailleurs, Altareit n'a pas d'activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile

Activités liées à l'énergie nucléaire

1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	Non
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	Non
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	Non

Activités liées au gaz fossile

4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non

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 (en millions d'euros)	2024	2023
TOTAL	40,2	27,1
dont Immeubles de placement IP		
dont Immeubles de placement IPUC		
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	26,4	6,8
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	0,9	0,2
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	11,1	17,5
dont Droits d'utilisation (véhicules)	1,7	2,6

Les CapEx Groupe à prendre en compte au dénominateur sont de 40,2 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 » ⁽¹⁾ ;
- 7.6 « Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables. » ⁽²⁾ ;
- 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » ⁽³⁾.

Ces activités se répartissent comme suit :

Détail des CapEx Groupe (en millions d'euros)	2024	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
Total CapEx éligibles	39,2	1,7	25,5	12,0
dont Immeubles de placement IP	-			
dont Immeubles de placement IPUC	-			
dont IAS 16 Immobilisation corporelles	26,4		24,9	1,6
dont Droits d'utilisation (terrains et constructions)	11,1		0,7	10,5
dont Droits d'utilisation (véhicules)	1,7	1,7		
Total CapEx non éligibles	0,9			
dont IAS 38 Immobilisations incorporelles	0,9			
TOTAL CAPEX	40,2			

Sur l'exercice 2024, les activités éligibles à la taxonomie européenne représentent 97,7 % des CapEx du Groupe. L'augmentation de 46 % vs 2023 des CapEx éligibles est principalement dû aux investissements effectués cette année sur le développement d'infrastructures photovoltaïques pour 25,5 M€.

La part éligible de chaque activité étudiée est calculée par rapport aux CapEx consolidés 2024 du Groupe.

CapEx alignés

Pour calculer l'alignement des CapEx, le Groupe a considéré comme alignés plusieurs catégories de CapEx :

- **Catégorie A** : CapEx liés aux actifs déjà alignés sur la taxonomie européenne. Cette ressource vise à accroître les ressources allouées aux activités durables (voir la quasi-intégralité des CapEx éligibles et alignés au titre de l'activité analysée) ;
- **Catégorie B** : Les CapEx liés aux actifs en transition vers l'alignement à la Taxonomie et donc inclus dans un plan d'investissement de cinq ans minimums ayant pour but l'expansion de l'activité alignée. Dans l'immobilier ce peut être 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 ;
- **Catégorie C** : CapEx liés aux activités économiques habilitantes.

Ainsi, les CapEx alignés des activités 7.7 sont composés des catégories A et B. Tandis que les CapEx alignés de l'activité 7.6 ne sont que composés de CapEx de catégorie C.

Sur l'exercice 2024, le taux d'alignement des CapEx du Groupe est de 80,0 %.

Ce taux d'alignement est le reflet de la forte performance de la Foncière. Il représente aussi nos premiers investissements sur l'activité de photovoltaïque pour 25,5 millions d'euros.

Alignement des CapEx 2024 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)	80,0 %	97,7 %
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).

1) Correspond à la flotte de véhicule du Groupe enleasing.

2) Correspond à l'activité via la marque Prejeance de développement de projets d'infrastructures photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

3) Correspond aux investissements effectués sur des actifs en propriété ou copropriété et pour lesquels Altareit a en grande majorité la gestion.

Taux d'alignement à la taxonomie des CapEx sur l'exercice 2024

Exercice 2024				Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)						
Activité économique	Code	CapEx	Part des CapEx	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.) 2023	Catégorie activité habilitante	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	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
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	0,0	0,0 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	0	0	NA	0	0,0 %			
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	25,5	63,5 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	3,1 %			
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	6,6	16,4 %	0	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	0	NA	NA	NA	NA	0	24,3 %			
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		32,1	80,0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	0	0	0	0	NA	0	27,4 %			
dont habitantes		25,5	63,5 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	3,1 %	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 alignés sur la taxonomie)																				
				EL ; N/EL	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	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								9,8 %			
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,0	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0 %			
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	7,1	17,7 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62,2 %			
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A. 2)		7,1	17,7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								72,0 %			
Total A (A. 1. + A. 2.)		39,2	97,7 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								99,4 %			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		0,9	2,3 %																	
Total A + B		40,2	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 ;
- 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).

OpEx éligibles et alignés

En 2024, le dénominateur des OpEx est de 3 millions d'euros. Ce montant est décomposé comme suit :

Détail des OpEx Groupe (en millions d'euros)	2024	2023
Total	3,0	3,3
dont frais d'entretien et de réparation (de maintenance) des sièges sociaux	3,0	3,2
dont honoraires externes de R&D	0,0	0,1

Le montant total de ce majorant est inférieur à 5 % des charges d'exploitation du Groupe en 2024 (252,4 millions d'euros). 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.

Alignement des OpEx 2024 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 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	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 sur l'exercice 2024

2024			Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)						
Activité économique	Code	OpEx	Part des OpEx 2024	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 OpEx alignées sur la taxonomie (A. 1.) ou éligibles à la taxonomie (A. 2.) 2023	Catégorie activité habilitante	Catégorie activité transitoire
			%	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	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	O ; N	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités éligibles à la taxonomie et alignées																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	0,0		O	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	O	O	O	O	O	0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	0,0		O	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	O	O	O	NA	O	0 %		T
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0		O	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	NA	O	NA	NA	NA	NA	O	0 %		
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A. 1.)		0,0		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	NA	O	O	O	O	NA	O	0 %		
dont habitantes		0,0		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N	N	N	N	N	N	N	0 %	H	
dont transitoires		0,0								NA	O	O	O	O	NA	O	0 %		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignés 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	0,0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Rénovation de bâtiment existant	CCM 7.2	0,0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %		
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	0,0		EL	N/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		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0 %		
Total A (A. 1. + A. 2.)		0,0		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								0 %		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		3,0	100 %																
Total A + B		3,0	100 %																

Plans d'action spécifiques sur certains critères

À la suite de l'audit effectué par nos commissaires aux comptes sur nos processus et notre méthodologie l'année dernière, des points d'amélioration ont été identifiés sur certains critères et des actions ont été mises en place pour y remédier :

- **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.
- Deux partenariats ont été conclus depuis le début de l'année 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...).

Ce partenariat a été mis en place sur les constructions neuves ainsi que sur les rénovations ; Sur les chantiers les plus anciens, des mesures de revue et de contrôle des *reportings* déchets sont effectuées à plusieurs niveaux dans le Groupe ;

- **adaptation au changement climatique** : Un effort particulier a été fait pour acculturer nos collaborateurs en promotion aux enjeux liés aux risques climatiques. Ainsi, le Groupe a déployé des formations spécifiques permettant de :
 - connaître les différents risques climatiques physiques générés par le changement climatique,
 - savoir identifier les risques par lesquels une opération peut être concernée,
 - être capable de sélectionner des solutions pour réduire l'impact de ces risques, sans entraîner de mal-adaptation,
 - savoir évaluer si des mesures suffisantes, du point de vue de la taxonomie européenne, ont été mises en œuvre pour une opération,
 - être en mesure d'expliquer aux clients.

Sur chacune de ces opérations, une synthèse des plans d'actions mis en place est détaillée :

- en cohérence avec les stratégies et plans d'adaptation menés aux niveaux local, sectoriel, régional ou national,
- sans incidence négative, en particulier sur les parties locales,
- avec des solutions fondées sur la nature privilégiées et une bonne mise en œuvre en phase exé pour que les bénéfices soient réels ;
- **pollution** : Concernant le respect d'un des critères du DNSH Pollution, celui relatif à la réglementation REACH⁽¹⁾, en plus de l'étude que nous avons réalisée en 2023 sur un échantillon de nos produits/matériaux, de nouvelles actions ont été réalisées cette année :
 - un contrôle systématique est effectué sur les FDES des produits/matériaux intégrés aux modèles de programmations afin de confirmer l'absence de substances de la liste candidate,
 - ce contrôle est effectué en central par les directions techniques des marques. En cas de présence des substances de la liste candidate, un travail complémentaire est effectué pour :

- échanger avec le fournisseur/partenaire pour identifier de potentiels produits de substitution,
- identifier d'éventuels produits de substitution.

- une formation spécifique a été partagée aux équipes opérationnelles et achats sur le sujet REACH. Au-delà d'une sensibilisation des équipes à la taxonomie et à cette réglementation, cette formation a aussi pour but de déployer un processus de traitement d'alerte en cas de substances dangereuses identifiées dans un de nos produits/matériaux,
- le risque lié aux substances dangereuses de la liste candidate est maintenant intégré dans les lettres marchés des opérations de promotion du Groupe. Un paragraphe y est intégré pour les nouvelles conventions demandant aux partenaires/fournisseurs du Groupe à respecter le règlement REACH et à lui notifier les cas de présence de substances dangereuses dans leurs produits/matériaux.

Enfin, dans un double objectif d'acculturation de nos fournisseurs et de surveillance des produits que nous utilisons dans nos programmes, un email a été envoyé à notre base fournisseur pour :

- nous prévenir en cas de présence des substances de la liste candidate dans leurs produits/matériaux,
- les informer des obligations qui incombent à chacun dans le cadre de la réglementation REACH

Prochaines étapes

Dans une approche environnementale toujours plus exemplaire, les activités de promotion du Groupe se sont structurées ces dernières années et sont notamment en avance sur certains domaines comme celui de la pollution. Cela a permis à Altareit de prendre une avance sectorielle sur des sujets complexes et nouveaux.

Dans la perspective d'un alignement de nos opérations de promotion à l'objectif d'économie circulaire, un travail d'interprétation des critères est en cours afin d'augmenter l'année prochaine notre taux d'alignement sur cet objectif.

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) 2021/2139 de la Commission européenne du 4 juin 2021 ;

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...).*

- Règlement délégué (UE) 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023 ;
- 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 et son activité de bureau en Île-de-France. Cette activité est aussi éligible aux activités de la Taxonomie « 3.1 Construction de bâtiments neufs » et « 3.2 Rénovation de bâtiments existants » liées à l'objectif d'économie circulaire.

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.

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, certains bâtiments n'atteignent pas le seuil de la RT 2012 - 10 %, alors le chiffre d'affaires aligné de cette opération est calculé au prorata du nombre de lots alignés.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

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 systématiquement effectuée.

Ainsi, ces dispositions répondent au critère concernant l'intégrité thermique.

Activités concernées : promotion, foncière post 31 décembre 2020

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 (ACV) 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, foncière post 31 décembre 2020

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

Gestion d'actifs**CCS#1 : DPE A/TOP 15 % Cep ou critère applicable à l'activité 7.1**

Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, celui-ci doit avoir un DPE A ou appartenir au top 15 % du parc immobilier national ou régional. Plusieurs *benchmarks* de marché existent. Pour l'exercice 2024, le Groupe a choisi l'index ESG 2024⁽¹⁾ comme *benchmark* du top 15 %. Ce *benchmark* permet au Groupe d'avoir un référentiel partagé sur la France mais aussi sur ses autres implantations. Il permet aussi la comparaison avec les autres principaux acteurs du marché.

La performance énergétique d'un actif, calculée sur une année complète (01/01/2024 au 31/12/2024), est le reflet de sa consommation réelle. Ce calcul est composé :

- pour le numérateur, des consommations réelles d'électricité, de gaz, réseau chaud et froid et de fioul mais aussi des consommations d'énergie des parties communes et des preneurs desservies par les équipements communs (hors électricité pour les preneurs et hors preneurs non desservis) ;
- pour le numérateur, des surfaces (en m² GLA) du bâti commun (hors parking intérieur ou extérieur) et des surfaces liées aux consommations réparties sur les preneurs.

Activités concernées : foncière avant 31 décembre 2020

Périmètre : non résidentiel

Gestion énergétique des bâtiments

Le décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels, dit décret BACS impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments (GTB) pour les grands bâtiments tertiaires neufs (ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw) à compter de juillet 2021.

L'existence d'une GTB ou GTC sur nos actifs ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kw est vérifiée actif par actif pour valider ce critère.

Activités concernées : foncière

Périmètre : non résidentiel

DNSH #2 : Adaptation au changement climatique

Dès 2023, le Groupe a lancé une évaluation rétroactive de l'ensemble de ses opérations concernées par l'évaluation 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⁽²⁾ 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. Ces outils sont maintenant utilisés dès la programmation des opérations de promotion immobilière.

Activités concernées : promotion, rénovation, foncière

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #3 : Eau**DNSH 3a : Débits d'eau**

Le Groupe applique le texte de manière stricte. Ce critère est revu actif par actif sur le non résidentiel.

Une exception à cette règle est faite s'agissant des opérations en résidentiel qui font l'objet du régime transitoire (position de place selon notre connaissance du marché), lequel est appliqué à l'exercice en fonction de la date de dépôt de PC.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

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) qui 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 22) 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 relatifs à la construction et à 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 chantier signées par nos partenaires sur nos opérations.

Valorisation des déchets matières > 70 %

Promotion immobilière : construction neuve

1) Index ESG publié par Deepki – Zone France = 154 kWh/m²/an – Espagne = 206 kWh/m²/an : <https://index-esg.com/fr/>

2) <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>

Deux éléments permettent d'aligner les actifs du Groupe 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 signées 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.

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 1000 m², permettent d'estimer le volume maximal pouvant être valorisé.

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 des actifs du Groupe 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, pour apporter la preuve de son alignement sur l'un des trois sous-critères.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH #5 : Pollution

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 répondant 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 :

- 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, présentes 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 ;
- dans un souci de gestion des risques et afin de vérifier la fiabilité des processus du Groupe, Altareit a fait le choix d'aller plus loin en réalisant en 2023 puis en 2024 une vérification spécifique sur un échantillon représentatif des produits et matériaux entrant dans la construction de ses projets (échantillon choisi 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 notification (établissement et remontée), permettant ainsi de considérer le critère comme pleinement vérifié⁽²⁾.

Concernant le traitement du deuxième alinéa du f) de l'Appendice C (ancien g) du Règlement délégué 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023, celui-ci nécessite d'être clarifié car :

- il s'agit de travailler sur des substances qui répondent à une liste de « critères » (ie. Une liste de substances ouverte) : au total, cette liste pourrait comprendre plusieurs milliers de substances dont la présence dans les matériaux, équipements et autres composants d'un bâtiment ne peut être totalement exclue ;
- l'accès à l'information nous apparaît raisonnablement difficile : Les fournisseurs n'ont pas la même obligation de publication d'information pour ces substances (vs la liste des SVHC). La recherche exhaustive conduirait donc à analyser tous les matériaux à la recherche de plusieurs milliers de substances, ce qui impliquerait la mise en œuvre d'un très grand nombre de méthodes d'extraction des substances et de détermination analytique qui ne sont pas nécessairement disponibles techniquement à date ;
- les chaînes d'approvisionnement des matériaux du bâtiment sont multi-acteurs et d'origine multiple. Ainsi, il n'est pas envisageable d'imposer contractuellement aux acteurs de rang n-1 qu'ils acquièrent ces informations ou, qu'à leur tour, ils obligent leurs propres fournisseurs à les leur communiquer, et ainsi de suite.

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 ».

Pour l'exercice 2024, le Groupe a déployé ses meilleurs efforts pour mener l'analyse avec les informations dont il dispose à la date de l'établissement du *reporting* Taxonomie Altareit. Ce qui amène le Groupe à considérer que ses activités sont alignées au regard de ce DNSH. Altareit continue ses efforts pour affiner son analyse et faire progresser ses processus pour les années à venir. Comme expliqué ci-dessus, Altareit a mis en place des procédures conduisant *de facto* à réduire le champ des incertitudes quant à la présence de substances répondant aux critères de l'article 57 au moyen de clauses contractuelles visant les SVHC déjà identifiés au titre de l'article 59. De plus Altareit s'attache à réduire l'introduction de toute substance ou mélange dangereux, en particulier ceux répondant aux critères de l'article 57. En tout état de cause, si de tels produits étaient introduits, Altareit en serait informé *via* les FDS et les FDES et engagerait une recherche de solution de substitution (voir processus mis en place dans le cadre du traitement du premier alinéa du f) de l'Appendice C (ancien g) du Règlement délégué 2023/2486 de la Commission européenne du 27 juin 2023).

Cependant, le Groupe n'est pas en mesure à la date de ce rapport de garantir que ses processus d'analyse intègrent toutes les substances couvertes dans le DNSH pollution. Le Groupe continue à faire progresser ses processus afin de garantir que toutes les substances potentiellement concernées par les critères a) à f) ainsi que l'alinéa complémentaire de ce DNSH soient couvertes dans les meilleurs délais.

En synthèse, Altareit fait ainsi ses meilleurs efforts, en cherchant à prévenir par tous les moyens raisonnables l'introduction de substances potentiellement dangereuses, tout en tenant compte de son positionnement en aval d'une *supply-chain* complexe.

Activités concernées : promotion, rénovation

Périmètre : résidentiel et non résidentiel

DNSH 5b : Formaldéhyde et COV cancérogènes

Pour les COV cancérogènes (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 cancérogènes, 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 actif par actif.

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⁽¹⁾ (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 (i) garantissant la réalisation d'une étude des sols réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et (ii) confirmant la bonne en compte de cette étude dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Sur cette base, la loi ALUR couvre ce critère de la Taxonomie.

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 au-delà du Code de la santé publique (article R. 1336-10) relatif au bruit et de l'ordonnance n° 2020-700 du 10 juin 2020 relative à la surveillance des émissions des 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 R. 122-2, rubrique 29) définit les cas pour lesquels une évaluation de l'impact sur l'environnement est nécessaire et répond ainsi au critère de la taxonomie.

Le Groupe prévoit d'effectuer des analyses complémentaires pour des opérations situées à proximité d'une zone Natura 2000.

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 par ailleurs sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement, notamment pour cet exercice, l'utilisation de :

- une 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) 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.

4.2.2 ESRS E1 – Changement climatique

4.2.2.1 Introduction

L'urgence climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des villes, nécessitant une évolution vers des modèles urbains plus sobres et résilients. Les villes doivent faire face à des défis environnementaux majeurs, notamment la réduction de leur consommation énergétique et de leurs émissions de gaz à effet de serre (GES). Les secteurs du bâtiment et de la construction, en particulier, sont parmi les plus grands consommateurs d'énergie et les plus gros émetteurs de GES en France, ce qui leur confère une responsabilité accrue dans la lutte contre le changement climatique.

Les conséquences du changement climatique sont déjà perceptibles, avec une intensification des phénomènes climatiques tels que les tempêtes, les pics de chaleur et les canicules, exacerbées en milieu urbain par le phénomène d'îlot de chaleur. Ces événements climatiques ont un impact direct sur les bâtiments et le confort des usagers, affectant le bâti, les réseaux, les chantiers et la qualité de vie en ville. En tant que promoteurs immobiliers et gestionnaires de portefeuilles immobiliers, il est crucial de prendre en compte ces enjeux pour développer des stratégies de résilience et de durabilité, afin de minimiser l'empreinte carbone et d'améliorer la qualité de vie urbaine.

4.2.2.2 ESRS 2 [GOV-3] Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs

Les mécanismes incitatifs en matière de durabilité sont décrits dans la section [GOV-3] « Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ».

4.2.2.3 [E1-1] Plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique

Aujourd'hui, Altareit a pleinement intégré ces transformations liées à la transition et enrichit chaque année sa démarche bas carbone. Dès 2017, le Groupe a inclus des objectifs de réduction des émissions de GES dans ses priorités. Le plan de transition pour l'atténuation des risques liés au changement climatique est en cours de formalisation et ne sera pas publié pour l'exercice 2024. La finalisation de ce plan de transition, puis son adoption sont prévues dans les trois prochaines années.

Par ailleurs, les objectifs, les cibles de réduction ainsi que les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique que le Groupe prévoit de mettre en œuvre sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4] du présent rapport de durabilité.

4.2.2.4 ESRS 2 [SBM-3] Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique du Groupe

Définition du périmètre de l'analyse de résilience

Dans sa démarche d'identification et d'évaluation des impacts, des risques et des opportunités et de la manière dont ils interagissent avec la stratégie, le modèle d'affaires et la chaîne de valeur, le Groupe s'est basé sur l'analyse de double matérialité et de résilience réalisées sur le périmètre de ses opérations propres tel que précisé dans ESRS 2 (Informations générales, paragraphe 1).

L'analyse de double matérialité a permis d'identifier les principaux enjeux matériels d'Altareit liés au changement climatique :

- les émissions de GES et consommation d'énergie ;
- l'adaptation des bâtiments au changement climatique.

En face de ces enjeux matériels, des impacts, risques et opportunités matériels ont été identifiés :

Impacts, risques et opportunités matériels

	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Émissions de GES du scope 1 et 2 (en particulier : exploitation des bureaux et déplacements professionnels)	Corporate : Consommation d'énergie des bureaux du Groupe	
Impact négatif	Émissions de GES du scope 3 (en particulier : consommation d'énergie pendant la vie des bâtiments vendus (ICe), consommation des sous-locataires, déplacements des collaborateurs)		Groupe : Consommation d'énergie des bâtiments par les occupants (logements, commerces, entrepôts logistiques, <i>data centers</i> ...) Déplacements domicile-travail des collaborateurs
Impact négatif	Émissions de GES liées au scope 3 dues à la fabrication de matériaux de construction (ICc)	Promotion : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altareit (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier...)	
Impact négatif	Aggravation des risques physiques provoquée par les opérations d'Altareit (îlots de chaleur, inondations...)	Promotion : Participation directe des projets développés par Altareit à l'aggravation des risques physiques concentrés dans une zone	Promotion : Concentration des risques physiques favorisés par Altareit au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe
Impact positif	Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	Promotion : Intégration des effets du changement climatique dans la conception des opérations	Promotion : Concentration des risques physiques favorisés par Altareit au niveau des occupants et utilisateurs des espaces urbains développés par le Groupe
Risque de transition	Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020...)	Chantiers : Temps d'apprentissage et d'adaptation aux normes contraignantes requérant l'acquisition de nouvelles compétences	Groupe : Transformation du modèle d'affaires du Groupe (produits, pratiques historiques...) selon l'évolution du marché et de la réglementation Intégration des nouveaux coûts et nouvelles méthodes de conception et construction
Risque de transition	Nouvelles réglementations environnementales		Groupe : Adaptation de la stratégie globale du Groupe
Risque physique	Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes	Chantiers : Interruption des chantiers en cas d'événements climatiques extrêmes	Promotion : Retard sur les opérations en cours en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes
Risque de transition	Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur	Promotion & Chantiers : Fluctuation des coûts de production/transformation des matériaux et des coûts de construction	Groupe : Fluctuation des prix de l'énergie utilisée par le Groupe dans ses sièges et via l'utilisation de ses véhicules de fonction Promotion : Fluctuation des coûts en énergie pour les occupants et utilisateurs des bâtiments développés par le Groupe
Opportunité	Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique		Groupe : Nouvelles sources de financement débloquées par l'alignement des activités du Groupe aux enjeux de durabilité
Opportunité	Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique		Groupe : Développement de nouvelles activités durables

L'analyse de résilience a permis d'identifier les risques physiques climatiques.

Le tableau suivant précise les risques physiques inclus et exclus sur le périmètre des opérations propres du Groupe.

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
TEMPÉRATURE	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont donc pas affectés par les changements de température de l'eau de mer et de l'eau douce. Pour cette raison, seules les variations de la température de l'air sont prises en compte dans l'étude.
	Stress thermique	Inclus dans l'analyse d'évolution des aléas, exclu de l'analyse de risque : évolution moins défavorable que les vagues de chaleur et impacts couverts par l'aléa vague de chaleur.
	Variabilité des températures	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont pas sensibles aux variations fortes de la température sur de très courtes périodes. Par ailleurs, les impacts génériques liés à une forte hausse des températures (qui peut affecter certains matériaux) sont déjà couverts par l'aléa « Modification des températures »
	Fonte du pergélisol	Exclus : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver du pergélisol par ailleurs les données à date de projection et d'analyse de la fonte du pergélisol ne sont pas disponibles.
	Vague de chaleur	Inclus
	Vague de froid/gel	Exclus : Les vagues de froid et de gel vont diminuer en Europe ^(a) . Les actions déjà mises en place par Altareit pour prévenir cet aléa sont donc considérées comme suffisantes dans le futur
	Feu de forêt	Inclus
VENT	Modification de la circulation du vent	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont pas sensibles aux variations de la circulation du vent
	Cyclones, ouragans et typhons	Exclus : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où des cyclones, ouragans ou typhons peuvent survenir
	Tempêtes (incluant de neige, de poussière ou de sable)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones concernées par les tempêtes de neige, poussière ou sable. L'étude se concentre sur l'évolution du phénomène de tempête de manière plus globale.
	Tornade	Exclus : Les tornades sont exclues du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elles sont affectées par le changement climatique en Europe.

Risques physiques Macro	Risques physiques spécifiques	Explications de l'exclusion
EAU	Modification des régimes de précipitations (pluie, grêle, neige)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas : La grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altareit pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution de la pluie est conservée dans l'étude. Exclus de l'analyse de risque : Faible évolution de l'aléa suivant le scénario RCP8.5 en 2050 dans un contexte de faible impact potentiel de l'aléa.
	Variation des précipitations ou de l'hydrologie	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Les aléas stress hydrique, inondations et modification des précipitations sont suffisants pour couvrir les enjeux liés à l'eau (pas de besoin d'étudier les phénomènes hydrologiques plus précisément que ce qui est fait avec ces aléas).
	Stress hydrique	Inclus
	Acidification des océans	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'acidification des océans.
	Intrusions salines	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont donc pas affectés par le phénomène d'intrusion saline.
	Hausse du niveau de la mer	Exclus : Les enjeux d'inondations du fait de la hausse du niveau de la mer seront couverts via l'aléa inondation côtière. Pour cette raison, cet aléa n'est pas inclus dans l'étude.
	Précipitations intenses (pluie, grêle, neige/glace)	Partiellement inclus dans l'analyse d'évolution des aléas et dans l'analyse de risque : La grêle est exclue du périmètre car, à ce jour, l'état de la science ne permet pas de dire de quelle manière elle est affectée par le changement climatique en Europe. Les précipitations neigeuses sont exclues car elles devraient diminuer en Europe. Les actions déjà mises en place par Altareit pour prévenir cet aléa seront donc suffisantes dans le futur. Seule l'évolution des fortes pluies est conservée dans l'étude.
	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée de nappe, submersion marine)	Inclus Exclus : Les inondations par remontée de nappe sont exclues de l'analyse de risque en raison d'une faible capacité à cibler de manière générique les sites concernés et de la redondance des risques (et donc des actions à mettre en œuvre) avec les inondations par précipitations intenses et inondations pluviales.
MASSES SOLIDES	Vidange des lacs glacières	Exclus : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où l'on peut trouver des lacs glacières.
	Érosion côtière	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas Exclus de l'analyse de risque : projets non exposés ou exposés de manière très faible.
	Dégradation des sols	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont pas sensibles à la dégradation des sols.
	Érosion des sols	Exclus : Les projets d'Altareit sont de la promotion immobilière. Ils ne sont pas sensibles à l'érosion des sols. Il convient de noter que le phénomène d'érosion côtière est bien pris en compte dans l'étude.
	Solifluction	Exclus : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des phénomènes de solifluction.
	Avalanche	Exclus : Les projets d'Altareit ne sont pas localisés dans des zones où peuvent se produire des avalanches.
	Glissement de terrain	Inclus dans l'analyse de l'évolution des aléas Exclus de l'analyse de risque : très peu de projets concernés (dans une approche très conservatrice) et évolution moyenne de l'aléa pouvant être à l'origine de glissements de terrain.
	Subsidence (RGA)	Inclus

(a) Source : 6^e Rapport d'évaluation du GIEC.

L'analyse de résilience réalisée couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe mais pas l'ensemble de sa chaîne de valeur. Les principaux maillons de la chaîne de valeur considérés sont : les bureaux d'études techniques, les fabricants, les fournisseurs, les entreprises de construction ainsi que les clients.

Principaux risques physiques retenus et évalués dans le cadre de l'analyse de résilience

RISQUES PHYSIQUES
Modification de la température de l'air
Vague de chaleur
Feu de forêt
Tempêtes
Modification des précipitations
Stress hydrique
Fortes pluies
Inondation côtière, fluviales, par remontée de nappe ou par ruissellement, submersion marine
Érosion côtière
Glissement de terrain
Retrait, Gonflement des argiles

Depuis 2018, Altareit a réalisé plusieurs analyses de l'exposition de ses activités aux risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance a été défini et est progressivement déployé sur le patrimoine existant, ainsi que sur les nouveaux projets de développement. Ainsi, depuis 2020 Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE et clients. Dans ce cadre, les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économie d'énergie notamment). Sur l'immobilier d'entreprise, un processus de *commissioning* est généralisé afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques (notamment des systèmes de production et d'émissions de chaleur et refroidissement) et l'atteinte des performances prévues.

L'étude réalisée en 2018 s'appuie sur les projections d'évolution du climat des scénarios RCP4.5 et RCP8.5 du GIEC. Ces scénarios, qui correspondent à des forçages radiatifs⁽¹⁾ différents, sont le fruit d'un travail simultané de modélisation climatique et de création de scénarios socio-économiques permettant de déboucher sur des trajectoires d'émission de gaz à effet de serre cohérentes avec ces mêmes RCP. Les RCP utilisés n'intègrent donc pas de données socio-économiques dans leur construction, mais sont cohérents avec

différents mondes futurs possibles qui reposent, eux, sur des données socio-économiques :

- le RCP4.5 qui représente une stabilisation (sans dépassement) du forçage radiatif à 4,5 W/m² après 2100 est théoriquement compatible avec tous les scénarios socio-économiques développés en fonction de valeurs plus ou moins modérées des paramètres descriptifs ;
- le RCP8.5 qui représente une augmentation du forçage radiatif jusqu'à 8,5 W/m² en 2100 est uniquement compatible avec le SSP5 qui dépeint un monde fragmenté par la compétition entre pays, une croissance économique lente et des politiques peu soucieuses de l'environnement (défi d'adaptation élevé et défi d'atténuation élevé).

Outre l'intégration de ces scénarios, la manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques d'Altareit en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle).

Le travail réalisé pour construire un catalogue d'actions d'adaptation aux risques physiques s'appuie sur les solutions et technologies existantes dans l'objectif de pouvoir les déployer rapidement là où cela serait nécessaire. Il convient cependant de noter que dans un objectif de cohérence de la stratégie d'adaptation avec les autres défis inhérents à la transition, chacune des actions intégrées au catalogue a été évaluée en fonction de plusieurs critères comme : l'alignement avec la stratégie d'atténuation, l'impact sur la biodiversité et la consommation de ressources ou l'acceptabilité sociale. Les prochaines étapes, qui permettront de rendre plus concret et opérationnel le plan d'actions, viseront également à le mettre en cohérence avec les autres travaux conduits dans le cadre de la stratégie de résilience du Groupe.

En complément des analyses menées au niveau des opérations propres du Groupe en 2018, les différentes marques de promotion immobilière 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), etc.).

En ce qui concerne l'analyse des risques de transition (dans le cadre de l'analyse de résilience des activités du Groupe), le travail se limite pour l'heure à la pré-identification de risques de transition. L'objectif, pour les prochaines années, est d'aller plus loin sur cette thématique en réalisant :

- une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité du Groupe face à ces risques (et opportunités) de transition pré-identifiés en confrontant l'activité d'Altareit aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP⁽²⁾ du GIEC) ;
- une caractérisation plus précise de ces risques et notamment des coûts supplémentaires qui pourraient en découler.

1) Le forçage radiatif est un concept utilisé en climatologie pour décrire l'impact des facteurs externes (comme les gaz à effet de serre ou les aérosols) sur l'équilibre énergétique de la Terre. C'est donc la différence entre l'énergie solaire reçue par la Terre et l'énergie renvoyée dans l'espace.

2) SSP : Les scénarios Shared Socio-economic Pathways (SSP), sont des narratifs construits par le GIEC qui traduisent un ensemble d'hypothèses socio-économiques (population, PIB, évolution...) en l'absence de changement climatique ou de politiques climatiques. Ils peuvent être optimistes ou pessimistes selon les tendances de chaque scénario.

Résultats de l'analyse de résilience
et intégration dans la stratégie du Groupe

L'analyse des risques physiques menée dans le cadre de l'analyse de résilience s'est basée sur deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) s'appuyant sur les horizons temporels 2005, 2055 et 2070. Cette analyse des risques physiques a permis de sélectionner 10 aléas climatiques en fonction de leur impact potentiel sur les projets, et de la représentativité des types d'impacts. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070).

Les aléas qui ont présenté un score d'impact potentiel et de risque élevés ont été retenus.

Il convient de noter que l'analyse de résilience s'est pour le moment concentrée sur l'analyse des risques physiques (et opportunités). Le travail réalisé par Altareit sur les risques de transition se limite pour le moment à l'identification d'une série de risques de transition (Cf. Tableau des IRO matériels). L'objectif est d'aller plus loin dans les prochaines années en suivant une méthodologie robuste d'évaluation de ces risques (qui s'appuierait sur des scénarios de transition), et en caractérisant leurs impacts notamment d'un point de vue économique.

L'étude des risques physiques (et opportunités) dans le cadre de l'analyse de résilience a permis de mesurer :

Exposition des projets aux risques climatiques	■ du fait de leur localisation, certains projets sont tout particulièrement exposés aux évolutions futures du climat ; ■ les projets d'Altareit sont notamment menacés par les événements extrêmes (feux de forêt, précipitations intenses, inondations (pluviale ou fluviale) et les tempêtes). Ces aléas pourront avoir un impact fort voire destructeur sur les bâtiments, les équipements voir mettre en danger les employés et clients ;
Anticipations des risques liés aux projets et prévisions déterminées	■ la déformation du climat s'accroît avec le temps. Il y a donc un enjeu à s'assurer que le plan d'adaptation construit soit pertinent à long terme ; ■ la trajectoire de réchauffement suivie à l'échelle mondiale a une grande importance dans l'évolution de certains aléas climatiques : deux fois plus de points de vigilance sont à envisager pour les projets d'Altareit dans le scénario pessimiste (RCP8.5) que dans le scénario tendanciel (RCP4.5). Les efforts d'atténuation réalisés à l'échelle mondiale auront donc un impact considérable sur l'exposition d'Altareit aux risques climatiques ;
Actions d'adaptation des projets face aux risques physiques déterminés	■ sur les projets de promotion immobilière, la prise en compte des risques physiques est intégrée dès la conception des bâtiments et un plan d'adaptation spécifique est déployé en phase de programmation ; ■ les investissements doivent être réalisés dans l'objectif de répondre aux enjeux sur le long terme (et donc obligatoirement tenir compte du climat futur en 2055 et 2070 en fonction de la durée de vie des infrastructures ou des équipements concernés).

En effet, l'analyse de résilience prend aussi en compte les actions déjà mises en œuvre pour identifier les points forts et les points faibles.

Ainsi, sur la base de ces résultats de l'analyse de résilience, des actions et des ressources d'atténuation en lien avec les risques physiques (et opportunités) et les risques de transition (pré-identifiés) ont été définies (Cf. section [E1-3]). Comme précisé dans la section [E1-9], les incidences financières inhérentes à

ces risques (et opportunités) ne seront pas publiées cette année dans le cadre de la CSRD.

Un risque net a été calculé en intégrant les actions d'adaptation et d'atténuation en cours de réalisation. Ces actions déjà mises en œuvre par le Groupe sont présentées dans le tableau ci-dessous et leur déploiement se poursuit notamment. Elles permettent déjà d'agir sur les risques physiques principaux.

Risques	Actions actuelles	Périmètre	Stade
Actions organisationnelles/transversales	■ Assurance prenant en compte les risques de catastrophes naturelles (France, Espagne, Italie)	Groupe	Systématique
	■ Prise en compte des aléas climatiques dans le PCA (Plan de continuité des activités)	Groupe	Systématique
	■ Procédure de gestion de crise	Groupe	Systématique
	■ Les équipes projet doivent intégrer et démontrer dans les comités d'engagement la prise en compte des risques climatiques significatifs dès conception des opérations immobilières	Promotion	Systématique
Actions techniques contre les inondations	■ Nettoyage régulier des évacuations d'eau, toitures, grilles sur les parkings, caniveaux, etc. (via des caméras pour un actif)	Groupe	Récurrent
	■ Installation de cloisons étanches ou de portes étanches	Groupe	Récurrent
	■ Espaces extérieurs végétalisés pour favoriser l'absorption d'eau par les sols	Promotion	Récurrent
	■ Système d'alarme en cas d'inondation (ou système de détection dans les sous-sols particulièrement à risque)	Groupe	Systématique
	■ Surélévation de locaux techniques et des accès des opérations immobilières	Promotion	Récurrent
	■ Utilisation des batardeaux anti-inondation et des noues végétalisées si nécessaire	Promotion	Récurrent
Actions techniques contre les vagues de chaleur	■ Système de refroidissement des parties communes	Groupe	Systématique
	■ Système d'arrêt d'urgence en cas de surchauffe (ciblant notamment les groupes électrogènes, climatisation, onduleurs, poste de livraison, ventilation, etc.)	Groupe	Systématique
	■ Mise en place de vitrages à facteurs solaires élevés (ex : <i>solera advanced glazing</i> , double à triple vitrage)	Groupe	Systématique
	■ Disposer d'une toiture blanche ou végétalisée	Promotion	Récurrent
	■ Disposer d'un point d'eau en extérieur	Promotion	Systématique
Actions techniques contre les feux de forêt	■ Disposer de bouches à incendie fonctionnelles à proximité des bâtiments	Promotion	Systématique
Actions techniques contre les tempêtes	■ Mise en place des haies brise-vent	Promotion	Récurrent
Actions ciblant l'accès au site	■ Disposer de plusieurs voies d'accès au site (bien qu'en cas d'événements extrêmes, les différentes voies d'accès peuvent se trouver bloquées)	Groupe	Systématique
	■ Se trouver raccordés à plusieurs solutions de transport	Groupe	Systématique
Actions ciblant les réseaux (télécom et internet, électrique et eau)	■ Solutions de secours en cas de rupture des réseaux télécom et internet : deux liens fibre optique de technologies ou opérateurs différents	Groupe	Systématique
	■ Groupe électrogène sur le site (couvrant une part plus ou moins importante des besoins en fonction des cas)	Groupe	Systématique
	■ Site équipé de deux arrivées d'eau différentes	Groupe	Systématique

(a) Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau.

Adaptation de la stratégie et du modèle économique du Groupe

Ces actions en cours de déploiement et celles prévues au titre de l'atténuation du changement climatique et de l'adaptation à celui-ci (Cf. section [E1-3]) impliquent une transformation profonde du modèle d'affaires du Groupe. Cette transformation fait émerger des opportunités de marché compatibles à sa stratégie de résilience future. Altareit travaille déjà à saisir certaines de ces opportunités notamment en développant de nouvelles activités (Infrastructures photovoltaïques) et en saisissant des opportunités de financements basés sur les indicateurs d'alignement à la taxonomie européenne. Ces opportunités permettront au Groupe de se positionner durablement dans un marché qui intègre de plus en plus les enjeux de durabilité, et de réduire son exposition aux projets et activités économiques à risque. Le Groupe continue de se positionner stratégiquement comme un acteur de la transformation urbaine bas carbone et poursuit les efforts d'ajustement de sa stratégie à court, moyen et long terme de manière à augmenter le niveau de résilience des opérations immobilières qu'il produit.

Cette résilience de la stratégie d'Altareit s'est illustrée en 2024 par l'investissement à hauteur de 140 millions d'euros pour l'acquisition de Prejeance Industrial, société française spécialisée dans le développement de projets d'infrastructures photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles. Cet investissement confirme la transition du modèle d'affaires du Groupe et sa conviction d'œuvrer pour la décarbonation de ses activités et de son chiffre d'affaires.

4.2.2.5 ESRS 2 IRO-1 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique

Les informations détaillées relatives à cette section sont disponibles dans la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du chapitre Informations générales (ESRS 2).

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Certaines informations requises par les normes ESRS ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2024 en raison de contrainte de délais nécessaire au *reporting* de ces nouvelles informations et donnent lieu à des estimations. Les conclusions de l'analyse de résilience peuvent présenter un certain degré d'incertitude, lié à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Cela concerne notamment les informations relatives aux impacts du changement climatique sur les tempêtes et les scénarios du GIEC, qui constituent la base de nos analyses.

Les objectifs de réduction des émissions de GES à l'horizon 2030 ont été établis en s'appuyant sur une estimation des émissions selon la méthode de contraction SBTi, sur une fourchette de ± 6 % en valeur absolue, et en tenant compte des seuils fixés par la réglementation environnementale RE2020 pour l'intensité surfacique de l'activité de promotion immobilière.

Enfin, les sections [E1-4] « Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci » et [E1-5] « Consommation d'énergie et mix énergétique » détaillent, lorsque nécessaire, les hypothèses retenues. Pour les consommations du *Corporate* liées aux réseaux de chaleur urbains, un mix moyen français ⁽¹⁾ (37,4 %) a été appliqué afin de déterminer la part d'énergie provenant de sources renouvelables. L'ensemble des méthodes de calcul et des hypothèses utilisées pour la production des données d'émissions de GES et de consommations d'énergie relatives à l'exercice faisant l'objet du présent *reporting* est disponible dans la section 4.2.2.14 « Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1 ».

4.2.2.6 [E1-2] Politiques liées à l'atténuation au changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

Gouvernance et déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation

Les organes de Gouvernance d'Altareit chargés de définir et de mettre en œuvre les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique sont présentés dans ESRS 2 (Informations générales, section Gouvernance). Il en est de même pour l'organisation mise en place pour faire progresser et diffuser ces politiques au sein du Groupe.

Ainsi, la directrice marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe, en collaboration avec la direction financière du Groupe, assure la coordination et la cohérence du déploiement de ces politiques d'atténuation et d'adaptation.

L'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur les sujets de durabilité est notamment encouragée par l'intégration des résultats en ces matières dans les systèmes d'incitation financière. Depuis 2021, des critères liés au climat sont intégrés dans le système de rémunération des collaborateurs du Groupe via l'accord d'intéressement. Les rémunérations variables annuelles et/ou long terme (BLT) des dirigeants et principaux cadres du Groupe, y compris les membres du comité exécutif, intègrent également ces critères extra-financiers - Ces éléments sont décrits dans la section [GOV-3] « intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs ». Enfin les normes ou initiatives qu'Altareit s'engage à respecter sont décrites dans la politique environnementale (4.2.6 Politique environnementale), de même que leur mode de diffusion vis-à-vis des parties prenantes. Les parties prenantes concernées par le déploiement des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique du Groupe ainsi que leurs intérêts sont présentés dans le tableau ci-dessous :

1) France Chaleur Urbaine

Typologie de parties prenantes	Précision sur les parties prenantes	Intérêts et points de vue des parties prenantes
Clients	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, entrepôts, <i>data centers</i> ■ Investisseurs individuels (SCPI, H&P) ■ Partenaires commercialisateurs	■ Obtenir un produit immobilier final de qualité et accessible constituant un investissement rentable et sûr ■ Vivre dans des lieux de vie de qualité, dynamiques, bien localisés et accessibles ■ Contribution des bureaux, entrepôts et <i>data centers</i> à améliorer la performance des entreprises clientes ■ Accès à une expertise reconnue en immobilier au profit de l'épargne des investisseurs
Collaborateurs	■ Collaborateurs ■ Candidats	■ Travailler dans un environnement attractif qui priorise le développement de carrières stimulantes et offre un accompagnement complet du développement de compétences des collaborateurs
Fournisseurs et prestataires	■ Intervenants des chantiers (maîtrise d'œuvre, artisans...) ■ Fournisseurs/Prestataires	■ Développer des relations commerciales pérennes et de confiance ■ Participation à des projets diversifiés bénéficiant de l'expertise d'Altareit en immobilier
Partenaires financiers et analystes	■ Partenaires financiers (investisseurs) ■ Partenaires de projets (co-investisseurs, propriétaires fonciers et coopératives agricoles) ■ Analystes et organismes de notation financière et extra-financière	■ Participation à des projets générant une forte valeur ajoutée ■ Retours sur investissements positifs ■ Accès à des revenus complémentaires grâce aux projets du Groupe ■ Accéder à des informations transparentes et précises sur la performance financière et extra-financière du Groupe
Société	■ Collectivités locales et État ■ Communautés touchées ■ Groupes de travail sectoriels ■ Opinion publique et médias	■ Développer les territoires en améliorant leur dynamisme et en répondant à leurs besoins en immobilier (logements, commerces, logistique...) ■ Améliorer les espaces de vie urbaine selon les besoins des communautés locales ■ Transformer durablement et collectivement le secteur immobilier
Environnement	■ La planète	■ Préserver des conditions environnementales favorables au maintien des écosystèmes ■ Adapter le modèle d'affaires et la stratégie du Groupe aux enjeux environnementaux ■ Mettre en place des pratiques durables au long de la chaîne de valeur

Les politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre progressivement.

Les intérêts des parties prenantes liés aux politiques déjà mises en place ont été pris en compte à différents niveaux de manière à s'adapter à leur spécificité :

- Promotion
 - Clients : études de marché préalables, programmation des opérations immobilières incluant des labels et certifications environnementales et de qualité, comités d'engagement intégrant à l'ordre du jour les aspects environnementaux, analyses des risques physiques relatives à la situation géographique de l'opération ;
 - Fournisseurs et prestataires : introduction des clauses environnementales spécifiques dans les appels d'offre (produits décarbonés, étiquettes A+, etc.), comités d'engagement, développement des échanges relatifs aux évolutions réglementaires environnementales ;
 - Société : dialogues permanents avec les élus locaux dès la phase de développement des opérations afin d'intégrer leurs attentes vis-à-vis de la transformation durable des territoires, comités d'engagement.
- Groupe
 - Collaborateurs : formations régulières transverses et environnementales, alimentation de la plateforme interne « Académie digitale » afin de favoriser le développement des compétences ;
 - Partenaires financiers et analystes : dialogue permanent, amélioration du pilotage des KPIs extra-financiers (comme la taxonomie européenne).

Concernant les politiques dont le déploiement est planifié à moyen et à long terme, des plans d'action spécifiques sont en cours de définition comme évoqué dans les conclusions de l'analyse de résilience et dans la section [E1-3]. Ils permettront d'identifier les enjeux climatiques et les problématiques de chacun des sites d'une part, et d'en déduire les parties prenantes à impliquer.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique

Les politiques liées à l'atténuation du changement climatique d'Altareit couvrent la chaîne de valeur de ses activités en amont et en aval (conception, entreprises, partenaires, clients etc.), mais également les collaborateurs en interne. Ces politiques s'inscrivent dans une volonté de transformer les métiers, les modes constructifs et d'agir sur les consommations d'énergie, les pratiques et l'offre de produits de l'ensemble des marques du Groupe afin de limiter leur impact environnemental sur la planète.

Ces politiques (présentées dans le tableau ci-dessous) dont le Groupe entend poursuivre le déploiement à court, moyen et long terme tiennent compte non seulement des enjeux environnementaux, mais également des évolutions réglementaires. Elles peuvent donc si nécessaire évoluer afin de s'adapter à de nouveaux enjeux et de nouveaux risques.

Ces politiques d'atténuation et d'adaptation couvrent les enjeux matériels suivants identifiés à travers l'analyse de double matérialité :

- émissions de GES et consommations d'énergie ;
- adaptation des bâtiments au changement climatique.

Politiques liées à l'atténuation du changement climatique

Gestion des émissions de GES et consommation d'énergie	■ Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers ■ Mener une politique de sobriété énergétique sur les sites du Groupe ■ Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur le patrimoine
Chaîne d'approvisionnement	■ Mettre en place des chartes chantier prévoyant le tri et la valorisation matière à hauteur de 70 % en lien avec l'objectif taxonomique et amélioration continue du <i>reporting</i> déchets ■ Travailler avec des fournisseurs/prestataires et entreprises de construction qui prennent en compte dans leur processus le sujet carbone.
Politique en matière de développement de produits	■ Utiliser l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.) dès la conception des bâtiments ■ Développer des opérations de qualité, modulables et réversibles, qui participent à l'économie de ressources
Politiques d'investissements	■ Prendre en compte des enjeux du climat dans les 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 ■ Capter des opportunités de financements verts : Altareit est en veille permanente sur les sujets de financements verts et s'attelle à répondre aux critères de durabilité y afférents
Formation	■ 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 régulière des caractéristiques RSE des programmes...) ■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des politiques d'adaptation présentées dans le tableau ci-dessous couvrent les sujets suivants : anticipation des surcoûts, développement de Nouvelles activités, déploiement de nouveaux produits entre autres. Elles reprennent également un objectif plus général de formation des collaborateurs aux enjeux environnementaux et de transition énergétique. Plus largement, elles visent également une gestion adaptée des risques physiques et de transition identifiés dans le cadre de l'analyse de résilience.

Politiques liées à l'adaptation au changement climatique

Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
Gestion des risques de transition	■ Anticiper les coûts liés aux enjeux climatiques dans les <i>business plans</i> ■ Veiller sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ■ Développer stratégiquement les nouveaux métiers (énergies renouvelables, logistique urbaine...)
Politique en matière de développement de produits	■ Veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre ■ Prendre en compte systématiquement dès 2024 des risques climatiques dans la conception des produits immobiliers ■ Développer des produits bas carbone (bois, bio-sourcés, réseaux de chaleur, optimisation de la conception, réseaux de chaleur locaux)
Chaîne d'approvisionnement	■ Travailler 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
Politique de santé	■ Depuis 2021, Cogedim a pris de nouveaux engagements pour ses logements, portant notamment sur des enjeux de qualité de vie et de bien-être ■ Sur le Logement, le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables. Il s'appuie notamment sur les démarches de certification NF Habitat et HQE
Formation	■ Développer des compétences de réhabilitation et rénovation énergétique (Histoire & Patrimoine, Altarea Entreprise,...) ■ Favoriser la montée en compétences des collaborateurs sur les outils innovants, la réglementation en matière de durabilité, et l'adaptation aux enjeux futurs à travers des formations et des sensibilisations

Les politiques évoquées ci-dessus présentent une vision générale des ambitions d'Altareit en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Les actions, les leviers de décarbonation et les modes de suivi qui accompagnent ces politiques sont détaillés dans les sections [E1-3] et [E1-4].

Comme décrits dans ESRS 2 (Informations générales, paragraphe 2), les indicateurs de performance carbone sont intégrés dans les systèmes d'incitation du Groupe, permettant ainsi d'impliquer davantage l'ensemble des collaborateurs dans l'implémentation des politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre.

4.2.2.7 [E1-3] Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique

Depuis l'hiver 2022/2023, Altareit a déployé un plan de sobriété énergétique et mis en place de nombreuses actions qui ont ensuite été menées tout au long de l'année 2023 et se poursuivent dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique des sièges du Groupe. Les actions de ce plan sont en adéquation avec les politiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Actions d'atténuation mises en œuvre

Plusieurs actions en matière d'atténuation du changement climatique ont été déployées par Altareit : réduction des émissions du scope 3 à travers une conception plus sobre des bâtiments, l'utilisation de matériaux bas carbone, l'éco-conception, et le recours aux énergies renouvelables et peu carbonées.

Sur l'activité de promotion immobilière, un travail en avance de phase par rapport à la réglementation est lancé pour mettre sur le marché des opérations qui anticipent à 4 ans la réglementation actuelle.

Concernant ces actions d'atténuation et d'adaptation, Altareit n'est actuellement pas en mesure de fournir des informations sur les ressources financières allouées car des travaux d'évaluation de ces incidences financières sont en cours (audits, plan d'action spécifique, bilans des opérations, etc.).

Le Groupe poursuit cette démarche dans la continuité de l'analyse de résilience réalisée, notamment dans le cadre de l'élaboration de son plan de transition, afin d'identifier les ressources financières à allouer pour ses activités. Sur la Promotion immobilière, une vision Groupe des efforts financiers alloués par opération (prise en compte des mesures d'adaptation et d'atténuation) sera consolidée.

La publication de ces informations est prévue dans les trois prochaines années.

Actions et ressources liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique déployées en 2024

Actions principales liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique déployées en 2024 sur la Promotion immobilière :

- acquisition de Woodeum avec l'ambition de créer le leader français de la promotion bas carbone ;
- sélectivité sur le choix du foncier : la stratégie de développement du Groupe consiste à sélectionner des sites bien connectés aux transports en commun afin de limiter les émissions liées au transport des futurs acquéreurs.
- Le recours aux énergies renouvelables et peu carbonées lorsque cela est possible (photovoltaïque, géothermie, pompes à chaleur, réseaux de chaleur, etc...) ;
- L'amélioration de l'enveloppe du bâtiment en vue d'améliorer la performance thermique (éco-conception, isolation, etc...) ;
- accentuation du recours aux matériaux bas carbone.

Actions et ressources planifiées liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique

L'ensemble des actions et des leviers de décarbonation planifiés déclinés dans le tableau ci-dessous seront mises en œuvre sur les cinq prochaines années. Leur mise en œuvre fera l'objet d'un suivi au niveau opérationnel.

Actions /Leviers de décarbonation	Champs d'application	Résultat attendu/ Lien avec les cibles	Stade	Autres ESRS contenant l'action
ÉMISSIONS DE GES ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE				
Recours à la réhabilitation et la rénovation quand l'opération s'y prête pour réduire les émissions du scope 3 liées aux matériaux	Promotion	En réduisant les quantités de matériaux fortement carbonés utilisés dans la construction des opérations de promotion, Altareit peut ainsi directement réduire l'une de ses sources principales d'émissions de GES.		E4/E5
Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux	Promotion			E5
Recours aux matériaux biosourcés dans les opérations	Promotion		Déjà lancé sur les opérations	E5
Réemploi de matériaux (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération...)	Promotion			E5
Recours aux matériaux faiblement carbonés (bétons « bas carbone »)	Promotion			E5
Développement d'opérations modulables	Promotion Logement			E5/S4

Actions /Leviers de décarbonation	Champs d'application	Résultat attendu/ Lien avec les cibles	Stade	Autres ESRS contenant l'action
ÉMISSIONS DE GES ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE				
Développement d'opérations hors-site	Promotion			E5
Développement d'opérations réversibles	Promotion Immobilier d'entreprise			E5
Réalisation d'opérations de promotion RE2028 a minima (Anticipation des prochains seuils de la RE)	Promotion Woodeum	Le seuil RE2028 est un seuil de la réglementation RE2020 visant de meilleures performances en termes d'émissions de CO ₂ . Ainsi, suivre les demandes du seuil RE2028 permet à Altareit de réduire l'empreinte carbone des projets concernés.	Déjà lancé sur certaines opérations	
Intégration des objectifs Climat dans les rémunérations	Accord d'intéressement de tous les collaborateurs Conditions des bonus de tous les managers	Intégrer des objectifs Climat dans la rémunération des collaborateurs et former les collaborateurs aux enjeux du climat permet à Altareit d'assurer l'embarquement des enjeux de durabilité, encourageant chaque métier à interroger et transformer ses pratiques, ce qui permet une transformation des pratiques niveau Groupe.	Déjà intégré	ESRS 2
Formation des collaborateurs aux enjeux du climat dans l'immobilier	Tous les collaborateurs			S1
Améliorer la performance énergétique des opérations de promotion	Promotion	En améliorant la performance énergétique des opérations, Altareit vise à limiter les consommations d'énergie des bâtiments une fois mis à disposition des utilisateurs (occupants, preneurs...).	Systématique	
Améliorer la performance énergétique des opérations de réhabilitation	Promotion (Opérations faisant l'objet d'une réhabilitation)			
Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux économies d'énergies avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de consommation d'énergie	Promotion Logement	Sensibiliser les occupants aux enjeux énergétiques permet au Groupe d'agir sur les consommations d'énergie de ses projets une fois mis à disposition des utilisateurs en les encourageant à réduire leurs consommations.	En cours	
Raccordement des opérations aux réseaux de chaleur locaux	Promotion	Altareit participe à l'effort national de transformation des réseaux de chaleurs en finançant une partie des frais nécessaire pour leur amélioration, dont l'impact découle directement sur les consommations des opérations et des sites.	En cours	
Production d'énergies renouvelables sur site	Promotion	L'autoconsommation permet aux sites et aux opérations livrées d'avoir directement accès à une source d'énergie renouvelable.	Déjà intégré	
ADAPTATION DES BÂTIMENTS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Réalisation d'études sur les enjeux d'adaptation à l'échelle des opérations concernant les risques physiques	Groupe	Les études de risques physiques permettent à Altareit d'évaluer les enjeux d'adaptation spécifiques à chaque opération et de développer des mesures pour améliorer la résilience des projets du Groupe.	Systématique	
Intégration de systèmes d'occultation extérieurs (volets occultants, brise-soleil orientables...)	Promotion Logement		Déjà intégré	
Poly-orientation des bâtiments	Promotion Logement			
Végétalisation des espaces urbains	Promotion			E4
Intégration d'îlots de fraîcheur dans les opérations	Promotion			E4
Sensibilisation des occupants et utilisateurs aux pratiques de confort d'été avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de gestion des fortes chaleurs	Promotion Logement			
Conception bioclimatique des projets	Promotion			

Progrès de réduction des émissions de GES réalisés

Les impacts positifs de l'ensemble des actions d'atténuation au changement climatique se reflètent d'ores et déjà à travers les progrès réalisés à date : Altareit a réduit de 140 427 tCO₂e ses émissions de GES en 2024 vs 2023 sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel. Le Groupe vise un volume d'émission de GES en 2030 compris entre une valeur minimale de 930 000 tCO₂e et une valeur maximale de 830 000 tCO₂e correspondant à une réduction des émissions de 39 % à 46 % par rapport à 2019.

Progrès réalisés dans la mise en œuvre du plan d'action d'Altareit

L'évolution du modèle économique d'Altareit dans les 5 prochaines années s'inscrit dans la poursuite de la feuille de route stratégique annoncée en 2023. Avec cette feuille de route, le Groupe entend monter en puissance sur la transformation urbaine bas carbone, les Nouvelles activités et la décarbonation. Les progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan d'action se traduisent par :

- Scope 3 : une baisse des émissions de GES (en valeur absolue) de 52 % entre 2019 et 2024 (Cf. section [E1-6]) due à des opérations moins carbonées (matériaux bas carbone, éco-conception, performance thermique), à une baisse des volumes et à une amélioration de la comptabilité carbone à travers le passage d'une partie des ACV standards à des ACV réelles ;
- Scope 1 & 2 : une baisse des consommations énergétiques de 37,7 % entre 2023 et 2024 (Cf. section [E1-5]) ;
- une stratégie de développement et d'investissements fléchée sur les Nouvelles activités (infrastructures photovoltaïques) depuis fin 2022 ;

De plus, depuis 2022, Altareit a déployé d'importants moyens pour assurer et justifier l'alignement de ses projets à la taxonomie européenne. Cette stratégie s'est reflétée par une croissance importante du taux d'alignement du Chiffre d'affaires en 2024 (69,5% vs 44,7% en 2023).

Mise en œuvre du plan d'action et allocation des ressources

La mise en œuvre du plan d'actions lié à la réduction des émissions de GES d'Altareit dépend du contexte macro-économique, du contexte de marché, de la disponibilité des matières premières et des matériaux ainsi que de l'évolution des réglementations. De son côté, Altareit dans sa stratégie globale de développement, a intégré au maximum ces fluctuations dans ses prévisions budgétaires afin de garantir la bonne mise en œuvre de ce plan d'actions.

4.2.2.8 [E1-4] Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci

La trajectoire carbone d'Altareit résulte ainsi de l'évolution de deux ⁽¹⁾ facteurs combinés :

- le volume d'activité (effet volume) mesuré par les surfaces immobilières développées par le Groupe, dont l'évolution dépend en grande partie du cycle immobilier ⁽²⁾
- l'intensité carbone surfacique (effet taux) exprimée en kgCO₂e/m² mesure la quantité équivalente de carbone nécessaire pour fabriquer un m² d'immobilier ainsi que le carbone qui sera émis par l'utilisateur final pendant une durée de 50 ans.

Le principal levier de décarbonation d'Altareit consiste à agir sur l'intensité carbone surfacique. Sa réduction nécessite en effet de revoir l'ensemble des processus industriels (sourcing des matériaux et des fournisseurs, conception et réalisation des bâtiments) afin d'aboutir à un produit immobilier sobre en carbone mais sans concession sur sa valeur d'usage.

A horizon 2030, Altareit estime que son intensité surfacique moyenne sera comprise entre 900 kgCO₂e/m² et 1 000 kgCO₂e/m², en raison notamment de la montée en puissance de la très exigeante réglementation RE2020 (seuil 2025 et 2028).

Altareit se fixe pour objectif de retrouver d'ici 2030 un niveau d'activité au moins équivalent à celui de 2019. Dans cette perspective, compte tenu de sa cible d'intensité surfacique et au regard d'une estimation des émissions de GES 2030 via la méthode par contraction de SBTi ⁽³⁾, les émissions de GES 2030 devraient être comprises entre 830 et 930 milliers de tCO₂e (soit de -46 % à -39 % par rapport à 2019).

Cette estimation est donnée « toutes choses étant égales par ailleurs ». Elle n'intègre pas certains événements potentiellement significatifs, susceptibles d'avoir une influence favorable ou défavorable sur la trajectoire carbone du Groupe, à savoir :

- l'évolution du cycle immobilier d'ici 2030 ;
- une transformation des procédés constructifs et des matériaux entrant dans la construction des bâtiments neufs ;
- toute modification réglementaire remettant en cause les hypothèses de la trajectoire carbone d'Altareit ;
- un changement structurel du mix produit du Groupe ;
- toute opération de croissance externe ou de désinvestissement significatif.

Altareit reverra tous les ans sa trajectoire carbone et en expliquera le moment venu les éventuelles variations.

Altareit a déjà mis en œuvre une organisation pour piloter et atteindre ces objectifs :

- 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).

Un travail plus détaillé de la trajectoire de décarbonation des activités du Groupe est en cours de réalisation et ses conclusions seront intégrées au plan de transition.

1) L'évolution du mix produit (logement, bureaux, logistique etc.) est en théorie susceptible d'avoir une influence sur la trajectoire carbone du Groupe même si pratiquement, l'intensité carbone surfacique d'Altareit est très proche en moyenne de celle du logement avec éventuellement des exceptions ponctuelles en fonction des années.

2) Les marchés immobiliers se caractérisent par des cycles de durées et d'intensité variables. On considère ainsi que le précédent bas de cycle a été atteint en 2008/2009 et que le dernier haut de cycle a été atteint en 2021/2022. Depuis la fin de 2022, le marché immobilier est entré dans une phase baissière dont la durée est encore difficile à estimer mais qui semble avoir atteint un palier au cours de l'année 2024.

3) méthode par contraction SBTi : <https://sciencebasedtargets.org/resources/?tab=develop#resource>

Cibles liées à l'atténuation et à l'adaptation

Le Groupe pilotera ses objectifs grâce à une série de cibles chiffrées à atteindre en 2030 en prenant 2019 comme année de référence pour les émissions des GES.

Les performances par rapport aux cibles annoncées seront publiées chaque année, avec les modalités de suivi et de réexamen de chaque action, l'adéquation des progrès avec ce

qui avait été prévu initialement et une analyse des tendances ou des changements significatifs.

Les objectifs de réduction des émissions déclinés dans le tableau ci-dessous sont également imputables aux émissions du *Corporate* étant donné la réallocation des émissions effectuée sur chacune des activités (Cf. Annexe méthodologique).

ESRS et enjeu			Cible en lien avec les objectifs	Niveau visé (2030)		Périmètre	Valeur de référence (2019)	Progression	Hypothèses et références
				Valeur Min	Valeur Max				
E1 Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	Réduire de 39 % à 46 % les émissions de GES (en <i>location-based</i>)	930 000 tCO ₂ eq	830 000 tCO ₂ eq	Groupe	1 536 031 tCO ₂ eq	En cours	Méthode par contraction SBTi (+/- 6%) par rapport à un niveau 1.5°	
		Réduire de 36 % à 42 % l'intensité surfacique sur la Promotion	1 000 kgCO ₂ e/m ²	900 kgCO ₂ e/m ²	Promotion	1 553 kgCO ₂ e/m ²	En cours	Alignement seuils RE2020	
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions adaptées	100 % des sites analysés 100 % des sites à risque dotés d'actions	Groupe	Objectif continu depuis 2022	En cours	Utilisation des scénarios de référence du GIEC		

Pour cet exercice 2024, les cibles à 2030 constituent des objectifs transitoires. Ce choix pour l'année 2024 a été fait dans l'attente de finaliser les travaux de trajectoires de décarbonation du Groupe qui sont en cours et qui devraient permettre d'affiner les cibles.

Les scénarios climatiques et politiques sous-jacents sont précisés dans les sections [SBM 3] et [IRO-1]. Une étude complémentaire prendra en compte dans la mesure du possible les évolutions futures, notamment les changements dans les volumes de vente/croissance organique, les changements dans les préférences et la demande des clients, les facteurs réglementaires et les nouvelles technologies, la croissance externe/acquisitions en phase avec la stratégie globale du Groupe. Elle permettra notamment d'affiner la trajectoire de décarbonation des activités du Groupe. Depuis 2019, les progrès de réduction des émissions de GES du Groupe portent très majoritairement sur les émissions du scope 3 (environ 99 %). Ces progrès sont notamment le résultat d'un travail d'homogénéisation et de fiabilisation des méthodes de calcul. Ainsi, les émissions des opérations proviennent soit des analyses de cycle de vie (ACV) – pour 22 % des opérations – soit de données standards en fonction de l'année de l'opération.

Cibles de réduction des émissions de GES

Les objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe ont été définis en prenant en compte la matérialité des impacts, des risques et des opportunités liés au changement climatique. La politique de décarbonation d'Altareit vise des cibles atteignables à travers le déploiement des énergies renouvelables, l'efficacité énergétique des actifs, l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments.

Les émissions de GES à réduire pour chaque levier ont été déterminées en estimant leurs contributions potentielles à la cible visée à horizon 2030 :

- l'utilisation des matériaux bas carbone et l'amélioration de la compacité des bâtiments dans la définition des cibles de

réduction ont été estimées en appliquant un pourcentage moyen à l'ICc (l'indicateur carbone lié à la construction) des ACV des opérations immobilières ;

- l'éco-conception des bâtiments (enveloppe, isolation, équipements performants, suivi des consommations, etc.), l'alimentation en énergies peu carbonées (pompes à chaleur, réseaux de chaleur, etc.), et le recours aux énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque intégré au bâti, chaufferie bois, etc.) permettent de générer des gains d'émissions liées à l'utilisation de l'énergie des opérations immobilières pendant leur cycle de vie. Une estimation de la contribution sur les cibles de réduction des émissions a été faite en appliquant un pourcentage moyen à l'ICe (indicateur carbone lié à l'énergie) des ACV des opérations de la Promotion ;

L'année de référence utilisée pour définir les objectifs de décroissance des émissions carbone est la même que celle publiée en 2023 : année 2019. Altareit s'est assuré de la représentativité de cette valeur par rapport au volume d'émission historique sur 10 ans.

L'ensemble des tableaux présentés ci-après dans les sections [E1-3] et [E1-4], prennent comme base ces nouveaux référentiels.

Cadre général de fixation des cibles de réduction

Afin d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de GES sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel cités ci-dessus, le Groupe a intégré au maximum deux effets dans son modèle :

- une réduction des émissions de GES liée à l'intégration d'actions d'atténuation au changement climatique dans ses projets ;
- une évolution du marché notamment de son activité de développement.

Ainsi sur les Scopes 1 & 2, les leviers de décarbonation suivants ont été pris en compte :

- une réduction et optimisation des émissions liées au transport (véhicules de fonction) ;
- optimisation des consommations énergétiques dans les sièges du Groupe ;

Sur le Scope 3, d'autres actions d'atténuation ont été prises en compte dans notre modèle :

- utilisation de matériaux bas carbone et amélioration de la compacité des bâtiments ;
- éco-conception et amélioration de la performance thermique des projets de Promotion immobilière ;

Par ailleurs, Altareit entend poursuivre ses efforts d'innovation afin d'intégrer autant que possible les technologies à ses objectifs de réduction des émissions de GES. De ce fait, le Groupe intègre déjà des innovations significatives. Par exemple, en ce qui concerne les technologies liées aux matériaux et aux procédés constructifs, la structure bois CLT (bois lamellé croisé) maîtrisée par la marque Woodeum permet d'être en avance par rapport aux normes actuelles (RE2020/Niveau 2022). D'autre part, des technologies liées aux solutions d'efficacité énergétique, à l'adaptation au changement climatique (confort

d'été), et aux énergies renouvelables continuent d'être mises en œuvre. Ainsi, les nouvelles technologies jouent un rôle essentiel dans la recherche de solutions pour atteindre les objectifs que le Groupe s'est fixés. Leur participation au renforcement et au déploiement des leviers de décarbonation constitue un atout auquel le Groupe continue de porter un grand intérêt.

Cibles de réduction des émissions de GES par levier de décarbonation sur les Scopes 1 & 2

Entre 2023 et 2024, la réduction de 31% des émissions de GES sur les scopes 1 & 2 sont principalement liées à la baisse des consommations dans les sièges du Groupe (- 22 %) ;

Entre 2024 et 2030, les hypothèses de réduction des émissions de GES sur les scopes 1 et 2 sont basées sur les hypothèses suivantes :

- Pour les émissions liées au transport (véhicules de fonction) : baisse de 25% des véhicules à essence et suppression des véhicules utilisant du gasoil.
- Pour l'énergie consommée par les sièges sociaux : réduction de 30% de ses consommations via un meilleur pilotage.

L'ensemble des hypothèses prises dans le modèle permet de représenter le schéma suivant sur les scopes 1 & 2.

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en tCO₂e) SUR LES SCOPES 1 ET 2



Cibles de réduction des émissions de GES
(en tCO₂e) par levier de décarbonation
sur le Scope 3

Entre 2023 et 2024, les émissions de GES du Groupe baissent d'environ 140 milliers de tCO₂e (soit -16 %). Les principaux leviers de décarbonation sur cette période sont les suivants :

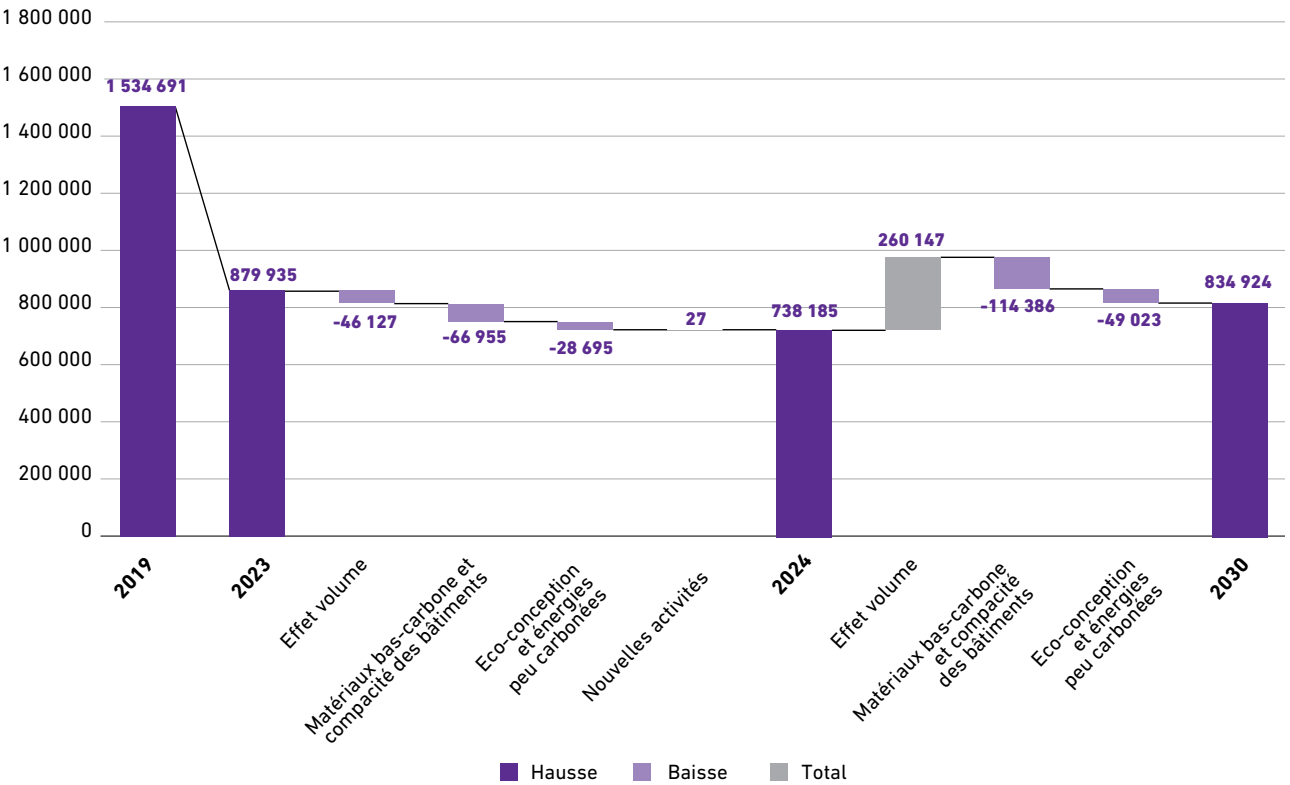
- Les leviers sur l'ICc : amélioration de la compacité des bâtiments et utilisation de matériaux bas carbone pour -8 % ;
- Les leviers sur l'ICe : éco-conception et recours aux énergies peu carbonées dans les projets de la Promotion pour -3 %
- un effet volume lié à la baisse d'activité de la promotion immobilière pour -5 %.

Entre 2024 et 2030, les cibles de réduction des émissions de GES (en tCO₂e) du scope 3 ont été calculées selon la méthode expliquée plus haut.

Pour déterminer les principaux leviers de décarbonation sur la Promotion, le Groupe s'est basé sur les objectifs d'intensité surfacique permettant de calculer l'effet taux : les émissions de GES se décomposant majoritairement en émissions liées à l'indicateur Carbone construction (ICc) et émissions liées à l'indicateur Carbone énergie (ICe), les principaux leviers de décarbonation ont été répartis à la hauteur de leur contribution estimée.

L'effet volume a été déterminé en conséquence de ces calculs. Les émissions min et max correspondant à cet effet sont le reflet des émissions de GES liées à une reprise d'activité et correspondant au Business plan du Groupe (+ 260 milliers de tCO₂e).

CIBLE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES (en tCO₂e) SUR LE SCOPE 3



4.2.2.9 [E1-5] Consommation d'énergie et mix énergétique

Consommation d'énergie et mix énergétique

Le périmètre relatif aux consommations présentées dans le tableau ci-dessous correspond à celui du périmètre des opérations propres du Groupe. Ainsi les données de 2023 ont été réajustées à ce périmètre.

Consommation d'énergie et mix énergétique	Données comparatives (2023)		2024	
	Corporate	Groupe	Corporate	Groupe
1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)		-		-
2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	6 445	6 445	5 760	5 760
3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)				
4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)				
5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	405	405	181	181
6) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE FOSSILE (en MWh)	6 850	6 850	5 941	5 941
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	36 %	36 %	44 %	44 %
7) CONSOMMATION PROVENANT DE SOURCES NUCLÉAIRES (en MWh)	-	-	-	-
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	0 %	0 %	0 %	0 %
8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)				
9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	12 400	12 400	7 495	7 495
10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)				
11) CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (en MWh)	12 400	12 400	7 795	7 495
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	64 %	64 %	56 %	56 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	19 251	19 251	13 435	13 435

Les consommations d'énergie d'Altareit ont décliné de ~30 % vs 2023 correspondant à l'optimisation en consommation énergétique des sièges du Groupe. La part d'énergie renouvelable est de 56 % en 2024. Par ailleurs, cette proportion est exceptionnellement plus élevée compte tenu de l'hypothèse retenue des consommations (hors transport) quasi-intégralement garanties d'origine renouvelable.

Production d'énergie renouvelable

Sur l'année 2024, Altareit a produit à travers sa marque Prejeance Industrial 43 MWh.

en MWh	2024
Production d'énergie renouvelable	43

4.2.2.10 [E1-6] Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES
Panorama des émissions d'Altareit

Altareit mesure son empreinte carbone conformément à la méthodologie du *Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)*.

Émissions Groupe

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	Données rétrospectives					Jalons et années cibles			
	Année de référence (2019)	Données comparatives (2023)			Évolution depuis 2019 (en %)	2030		2030/2019	
						Valeur min	Valeur max	Min (%)	Max (%)
Émissions de GES Scope 1									
Émissions brutes de GES de scope 1	825	1 226	1 002	-18%	21%	515	462	-38%	-44%
Pourcentage d'émissions de GES résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)									
Émissions de GES Scope 2									
Émissions brutes de GES (scope 2) <i>location-based</i>	515	425	213	-50%	-59%	316	283	-39%	-45%
Émissions brutes de GES (scope 2) <i>market-based</i>	515	532	166	-69%	-68%	315	282	-39%	-45%
Émissions significatives de GES Scope 3									
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3)	1 534 691	878 176	738 185	-16%	-52%	933 147	834 923	-39%	-46%
1 Biens et services achetés	748 412	552 272	469 612	-15%	-37%	455 050	407 150	-39%	-46%
2 Biens d'investissement	0	0	0	N/A	N/A	0	0		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)									
4 Transport et distribution en amont									
5 Déchets produits lors de l'exploitation	24 142	17 851	15 201	-15%	-37%	14 680	13 134	-39%	-46%
6 Voyages d'affaires	350	393	295	-25%	-16%	217	194	-38%	-44%
7 Déplacements domicile-travail des salariés	796	1 736	1 506	-13%	89%	504	453	-37%	-43%
8 Actifs loués en amont									
9 Acheminement en aval									
10 Transformation des produits vendus									
11 Utilisation des produits vendus	728 801	282 178	231 362	-18%	-68%	443 124	396 479	-39%	-46%
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	32 190	23 747	20 197	-15%	-37%	19 572	17 512	-39%	-46%
13 Actifs loués en aval			12	N/A	N/A				
14 Franchises									
15 Investissements									
ÉMISSIONS TOTALES DE GES									
Total <i>location-based</i>	1 536 031	879 828	739 400	-16%	-52%	933 978	835 669	-39%	-46%
Total <i>market-based</i>	1 536 031	879 935	739 353	-16%	-52%	933 977	835 668	-39%	-46%

En 2024, les émissions du Groupe (scopes 1, 2 et 3) ont représenté 739 milliers de tCO₂e, en baisse de - 16 % par rapport à 2023. Sur cet ensemble, 231 milliers de tCO₂e correspondent à des émissions qui n'ont pas encore eu lieu (quote-part relatives à l'utilisation à venir des bâtiments en cours de construction).

Émissions par activité

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO _{2e})	2024					
	Scope 1	Scope 2 -location- based	Scope 2 market- based	Scope 3	Total location- based	Total market- based
Logement	906	193	150	568 819	569 918	569 875
Immobilier d'entreprise	63	14	10	148 027	148 104	148 101
Promotion Commerce	19	4	3	21 312	21 335	21 334
Nouvelles activités	13	3	2	27	43	43
TOTAL	1 002	213	166	738 185	739 400	739 353

Les émissions liées à l'activité de logement représentent la plus grande part (77 %) des émissions totales, notamment au niveau du scope 3.

La part des émissions liées à l'activité de l'Immobilier d'entreprise représente 20 % des émissions totales.

Par ailleurs, les émissions de la Promotion Commerce sont peu significatives à l'échelle du Groupe puisqu'elles ne représentent que 3 % des émissions totales.

Émissions sur les Scopes 1 et 2

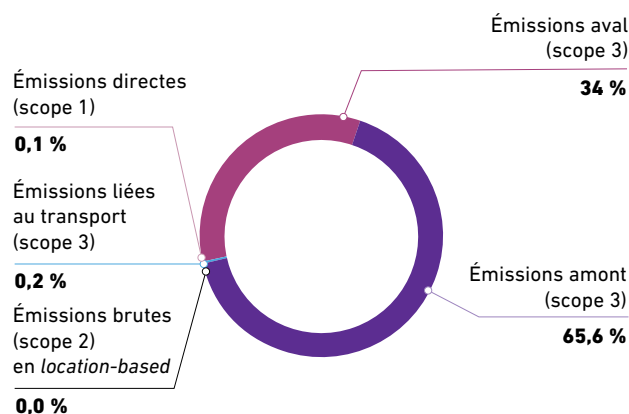
Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO _{2e})	2024
Émissions de GES Scope 1	
Émissions brutes de GES de scope 1	1 002
Émissions de GES Scope 2	
Émissions brutes de GES (scope 2) <i>location-based</i>	213
Émissions brutes de GES (scope 2) <i>market-based</i>	166

Les scopes 1 et 2 incluent les énergies consommées dans les bureaux (siège et régions) et les déplacements professionnels en voiture de fonction ;

Les émissions relativement faibles des scopes 1 et 2, dans le total des émissions, s'expliquent par les activités du Groupe (majoritairement des activités de Logement, correspondant à 77 % des émissions du Groupe et qui ont principalement un impact sur le scope 3) et le mix faiblement carboné de l'électricité française.

Par ailleurs, Altareit utilise essentiellement de l'électricité garantie d'origine renouvelable sur son siège social.

Émissions de GES sur la chaîne de valeur



Une représentation des émissions réparties dans la chaîne de valeur du Groupe montre que la grande majorité des émissions sont produites en amont pour 66 % (liées à la construction des opérations en promotion immobilière) et en aval pour 34 % (liées à l'utilisation des bâtiments sur 50 ans). Le reste des émissions du Groupe est anecdotique.

Catégories du GHG Protocol exclues (scope 3)

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.

Les 6 catégories du scope 3 exclues du reporting du Groupe sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Catégories exclues	Justification
Transport et distribution en amont	Émissions déjà prises en compte dans les analyses du cycle de vie des projets (ICc) Altareit ne dispose pas de leviers d'actions directes
Actifs loués en amont	Catégorie non applicable sur les activités du Groupe
Acheminement en aval	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Transformation des produits vendus	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Franchises	Catégorie non concernée par les activités du Groupe
Investissements	Catégorie non intégrée car non significative à l'échelle du scope 3

Les hypothèses de calcul des facteurs d'émission ainsi que la méthodologie appliquée au périmètre des activités du Groupe sont décrites en annexe (Éléments méthodologiques relatifs à ESRs E1).

Performance carbone du Groupe

Émissions Carbone Groupe	(en milliers de tCO ₂ e)
Émissions Carbone 2023 publiées – location-based	880
Effet « taux » lié à la baisse de l'intensité surfacique sur la promotion	- 96
Effet « volume » lié à la réduction de l'activité	- 45
Émissions Carbone 2024 – location-based	739
vs 2023	- 16 %

Les émissions de GES de 2023 en *location-based* sont de 880 milliers de tCO₂e.

La baisse de 16 % des émissions en 2024 provient :

- de la baisse d'activité en Promotion (effet volume) en lien avec la crise immobilière (45 milliers de tonnes) ;
- des progrès du Groupe en matière de décarbonation qui ont contribué à diminuer les émissions de 96 milliers de tonnes.

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.

Intensité carbone surfacique

en kgCO ₂ e/m ²	2024	2023	2019
Intensité surfacique - Promotion immobilière	1 156	1 298	1 551
vs. 2023	- 11 %	vs. 2019	- 26 %

L'intensité carbone surfacique de la Promotion immobilière est de 1 156 kgCO₂e/m² en 2024, soit -11 % vs. 1 298 kgCO₂e/m² en 2023.

Cette amélioration de l'intensité carbone est liée à :

- la sortie d'opérations anciennes plus carbonées d'une part (intensité moyenne de 1 381 kgCO₂e/m²) ;

- l'intégration d'opérations nouvelles plus performantes d'autre part (en moyenne 1 125 kgCO₂e/m²) ;
- au remplacement de (22 %) des analyses de cycles de vie (ACV) standards par des ACV réelles.

Intensité carbone économique

en gCO ₂ e/€	2024	2023	2019
Émissions totales de GES – location-based – par produit net	299	359	503
Émissions totales de GES – market-based – par produit net	299	359	503
vs. 2023	- 17 %	vs. 2019	- 41 %

En 2024, 299 grammes de CO₂e ont été émis pour générer un euro de chiffre d'affaires, soit 17 % de moins qu'en 2023 (41 % de moins qu'en 2019).

Le dénominateur de cet indicateur correspond au chiffre d'affaires consolidé d'Altareit. Le numérateur correspond aux émissions de GES d'Altareit sur le périmètre des opérations sous contrôle opérationnel.

Détail Chiffre d'affaires Groupe (en millions d'euros)	2024
Total	2 473,7
dont chiffre d'affaires	2 441,7
dont prestations de services externes	32,0

Focus sur les émissions de GES par activités

Focus sur les émissions de la Promotion

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	2023	2024	% 2024/2023
Émissions de GES Scope 1			
Émissions brutes de GES	1 226	988	- 19 %
Émissions de GES Scope 2			
Émissions brutes de GES en <i>location-based</i>	425	210	- 51 %
Émissions brutes de GES en <i>market-based</i>	532	164	- 69 %
Émissions significatives de GES Scope 3			
Émissions brutes indirectes de GES	878 176	738 158	- 16 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total <i>location-based</i>	879 828	739 357	- 16 %
Total <i>market-based</i>	879 935	739 311	- 16 %

La baisse de - 16 % des émissions de GES sur la Promotion entre 2023 et 2024 (~ -140 milliers de tCO₂e), soit plus de 99 % de la baisse cumulée au niveau du Groupe Altareit s'explique sur le scope 3 par :

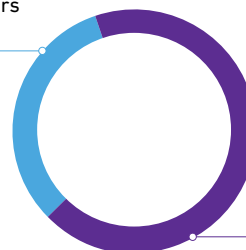
- une augmentation de 79 % (~66 milliers de tCO₂e) sur le tertiaire notamment liées aux émissions de GES de la logistique ;
- une baisse de 25 % (~ -194 milliers de tCO₂e) des émissions de GES du logement ;
- une baisse de 36 % (~ -12 milliers de tCO₂e) des émissions de GES de l'activité de Promotion Commerce.

En 2024, les émissions de GES de l'activité de Promotion sont constituées principalement des émissions du scope 3 calculées via l'analyse de cycle de vie (ACV) réalisée par opération (Cf. Annexe méthodologique). Ces émissions se répartissent pour 68 % en émissions relatives à la construction (achat de matériaux principalement) et pour 32 % en émissions relatives à l'utilisation des futurs occupants.

Répartition de l'empreinte carbone de 2024 par poste d'émission pour la Promotion

Émissions relatives à la consommation d'énergie des futurs occupants (ICe)

32 %



Émissions relatives à la construction (ICc)

68 %

Part des émissions calculées sur la base des ACV réelles vs ACV standard

La baisse des émissions de GES sur l'Immobilier d'entreprise est plus importante que celle du Logement et traduit principalement une baisse de son activité : -79% vs 2023 et -53% vs 2019.

La baisse des émissions de GES sur la Promotion Commerce suit une décroissance plus importante que celle du Logement et traduit principalement une baisse des surfaces de commerce en développement et des opérations immobilières intégrant des surfaces de commerce : -44% vs 2023 et -88% vs 2019.

Focus sur les émissions du corporate

Émissions en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ e)	2023	2024	% 2024/2023
Émissions de GES (Scope 1)			
Émissions brutes de GES	1 226	1 002	- 18 %
Émissions de GES (scope 2)			
Émissions brutes de GES en <i>location-based</i>	425	213	- 50 %
Émissions brutes de GES en <i>market-based</i>	532	166	- 69 %
Émissions significatives de GES (scope 3)			
Émissions brutes indirectes de GES	2 331	1 908	- 18 %
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Total <i>location-based</i>	3 983	3 122	- 22 %
Total <i>market-based</i>	4 090	3 076	- 25 %

La baisse de 22 % des émissions de GES du corporate par rapport à 2023 en *location-based* s'explique par :

- une baisse de 18 % sur le scope 1 liée à : une baisse de 8 % de nos effectifs et à la transformation de notre flotte de véhicules en véhicules moins carbonés (hybrides ou électriques) ;
- une baisse de 50 % sur le scope 2 en *location-based* et 69 % en *market-based* liée à une réduction de l'énergie consommée par les sièges sociaux du Groupe ;
- une baisse plus faible des émissions de GES du scope 3 (- 18 %) liée à une forte réduction des émissions de GES au niveau des achats de consommables et de prestations de services ainsi que des déplacements des collaborateurs en lien avec une utilisation plus régulière des transports en commun et des véhicules moins carbonés.

4.2.2.11 [E1-7] Projet d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone

Le Groupe n'a pas souhaité financer des réductions ou des absorptions de GES. Altareit analyse l'opportunité de le faire dans les prochaines années mais n'a pas encore valorisé ce montant projeté.

4.2.2.12 [E1-8] Tarification interne du carbone

Altareit n'a pas recours au prix interne du carbone dans le cadre de sa stratégie climat, cette exigence de publication a donc été jugée non matérielle par le Groupe.

4.2.2.13 [E1-9] Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique

Cette exigence de publication est matérielle pour Altareit (en lien avec les risques et opportunités identifiés pour l'ESRS E1 présentées dans la section [SBM-3]) mais ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD.

4.2.2.14 Annexe – Éléments méthodologiques relatifs à ESRS E1

Méthodologie appliquée à la Promotion immobilière

L'application des normes ESRS amène à reconnaître les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des opérations propres du Groupe (contrôle Financier) et sur le périmètre de contrôle opérationnel (pour les opérations de Promotion immobilière, il s'agit des co-promotions⁽¹⁾). Les émissions de GES de la Promotion immobilière sont ainsi calculées en fonction de la quote-part de détention financière du Groupe (100% pour les intégrations globales, en fonction du pourcentage de quote-part de l'opération pour les opérations mises en équivalence).

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 de 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'études sur des opérations représentatives d'ensembles de bâtiments.

1) Altareit a comptabilisé les émissions de GES liées aux opérations immobilières en co-promotion (opérations avec un partenaire qui exerce un contrôle conjoint avec Altareit sur l'opération) en quote-part (établie sur la base du % d'intérêt) dans les catégories amont et aval du Scope 3 achats de biens et services et utilisation des produits vendus. Considérant que le mode de fonctionnement et de gouvernance de ces véhicules (sociétés mises en équivalence dans les comptes du Groupe) conduisent à conclure à un contrôle opérationnel conjoint (cas non prévu par la CSRD), Altareit considère que les émissions de ces opérations ne doivent pas être intégrées dans la catégorie Investissements du Scope 3. Ces opérations ont donc été assimilées à des opérations conjointes pour leur traitement comptable carbone CSRD.

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.

Pour l'activité de Promotion, l'ICc est calculé en prenant les hypothèses suivantes :

- 3 % des émissions de GES liées aux déchets de chantier ;
- 4 % des émissions de GES liées à l'énergie utilisée sur le chantier ;
- 93 % des émissions de GES liées à l'activité de production, Construction et exploitation et à la fin de vie des composants.

Les hypothèses prises pour reporter les différents postes du scope 3 de la Promotion sont basées sur une étude interne d'analyse de cycles de vie de projets représentatifs des activités de Promotion du Groupe.

Précisions méthodologiques liées aux nouvelles activités du Groupe

Pour l'activité d'infrastructures photovoltaïques, les émissions carbone sont basées sur des ACV réalisée par module ou pour un ensemble de modules installés. Les émissions calculées sont relatives aux données collectées des centrales installées/construites au cours de l'exercice concerné. Elles représentent les émissions liées à la fabrication des panneaux.

Par ailleurs, l'énergie solaire étant une énergie dite propre, son utilisation n'engendre pas (quasi nul) d'émissions de GES (hors prise en compte de la maintenance et de l'entretien). Concernant les émissions liées à la fin de vie des panneaux, plus de 94 % des éléments sont prévus pour être recyclés, nous considérons donc ce poste non significatif.

Pour l'activité de promotion de *data centers*, nous appliquons la même méthodologie que celle appliquée à la promotion immobilière.

Précisions méthodologiques liées au calcul des émissions de GES du corporate

Scopes 1 & 2

Les scopes 1 & 2 pour les activités du 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 *location-based* et l'Association of Issuing Bodies (AIB) pour la méthode *market-based*.

Le calcul des émissions de GES du scope 2 se base sur les méthodes du *location-based* et du *market-based*. Concernant le scope 2, la méthode *location-based*, utilise le facteur d'émission moyen du pays. La méthode *market-based* utilise le facteur d'émission obtenu auprès du fournisseur d'énergie. Le facteur d'émission utilisé pour les consommations d'énergie sans garantie d'origine renouvelable est le facteur d'émission du mix résiduel. A contrario, la méthode *location-based* se base sur le facteur d'émission national, calculé à partir de la somme des facteurs d'émissions de toutes les unités de production d'énergie.

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 les émissions du GHG Protocol. Pour les activités 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.

4.2.2.15 Facteurs d'émissions

Les facteurs d'émission retenus pour le calcul des émissions de GES des activités exercées en France sont issus de la Base Carbone[®] de l'ADEME, version 23.4 (publiée en 2023). Ils ont été choisis pour leur actualité et leur conformité aux exigences de la norme ESRS E1.

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Énergie	Électricité	France	Location-based	ADEME
			Market-based	GHG/ADEME
			Residual Mix	AIB (2023)
	Réseau de chaleur	CPCU	Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
		Réseau de chaleur de Lille	Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Réseau de froid	Climespace	Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Gaz		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Fioul (gazole non routier)		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
Carburant (perso)	Diesel		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Essence		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Électricité		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
Énergie Amont	Électricité		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Gaz		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Fioul		Location-based	ADEME
	(gazole non routier)		Market-based	ADEME
	Diesel		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
	Essence		Location-based	ADEME
			Market-based	ADEME
Eau	Eau consommé		NC	ADEME

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Déchets produits sur site	Déchets DIB		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Papier/Cartons		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Plastiques		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Verre		Émissions évitées	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Métal		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
	Déchets Bois		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
Consommables & PSE	Biodéchets		Émissions évités	ADEME
			Impact	ADEME
	Fournitures de bureau		NC	ADEME
	EPI		NC	ADEME
Déplacement	Papier JPG		NC	ADEME
	Goodies		NC	ADEME
	Rail TGV		NC	AMEX / ADEME
	Rail Thalys		NC	AMEX / ADEME
	Avion 0 à 464 km		NC	AMEX / ADEME
	Avion 465 à 1 109 km		NC	AMEX / ADEME
Achats de produits ou services	Avion > 1 110 km		NC	AMEX / ADEME
	Surveillance		NC	ADEME
	Nettoyage		NC	ADEME
	CPT – Contrat prestation technicien autres postes du budget		NC	ADEME

Nature d'émission	Poste d'émission	Localisation	Méthode de calcul	Source
Immobilisation de biens	Montant de la prestation des travaux « Multitechnique » (€) (contrat)		NC	ADEME
	Montant de la prestation des travaux « Multitechnique » (€) (PPA)		NC	ADEME
	Montant de la prestation des travaux bailleur (€) (IB)		NC	ADEME
	Surface de plancher réhabilitée par le propriétaire « bâtiment » (m ²)		NC	ADEME
	Nombre d'ordinateurs fixes (unité)		NC	ADEME
	Nombre d'ordinateurs portables (unité)		NC	ADEME
	Nombre de photocopieurs (unité)		NC	ADEME
	Nombre d'imprimantes (unité)		NC	ADEME
	Nombre de téléphones portables (unité)		NC	ADEME
	Nombre de serveurs informatiques (unité)		NC	ADEME
	Nombre de baies informatiques (unité)		NC	ADEME
Émissions fugitives	R134A (125 kg) ou HFC-134a			ADEME
	R410A (0,75 kg)			ADEME
	R407C			ADEME

4.2.3 ESRS E3 – Ressources hydriques et marines

4.2.3.1 Introduction

Altareit reconnaît l'importance de la gestion durable de la ressource hydrique du point de vue de l'impact. Néanmoins, en comparaison avec d'autres enjeux (climat, énergie...), l'enjeu de l'eau a une matérialité financière faible pour le Groupe. Le sujet est donc traité dans une approche de sobriété, afin de limiter les impacts négatifs sur le stress hydrique.

4.2.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Sobriété en eau (Matérialité élevée)

En 2023, des restrictions d'usage de l'eau ont été mises en place sur 40 % ⁽¹⁾ du territoire français, et 72 % ⁽²⁾ des nappes phréatiques ont été sévèrement impactées par des épisodes de sécheresse.

En réponse à ces défis, Altareit, acteur responsable, a intégré, dans sa stratégie de sobriété environnementale, la préservation de la ressource hydrique. Ainsi, **le Groupe déploie des actions pour identifier les risques sur ses territoires d'implantation et réduire les prélèvements en eau**. Cette réduction porte sur les activités de promotion immobilière d'Altareit, au niveau des chantiers et des consommations aval des occupants des bâtiments.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Sur la chaîne de valeur amont et chantiers : impact négatif sur le stress hydrique	Matériaux & Chantiers : Consommation d'eau pour la transformation des matériaux de construction (acier, ciment, verre...) et consommation d'eau sur les chantiers pour le nettoyage des façades, des toitures, outils...		
Impact négatif	Sur les opérations mises sur le marché : impact négatif sur le stress hydrique			Promotion : Consommation d'eau des occupants des bâtiments livrés par Altareit

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

En tant que promoteur immobilier, Altareit développe et conçoit des bâtiments nécessitant l'utilisation de nombreux matériaux. Pour la construction, les matériaux sont la principale source de consommation d'eau (à titre d'exemple, 1 kg d'acier demande 2 350 litres d'eau, et 1 kg de ciment en demande 212 litres). Par ailleurs, les chantiers consomment environ 3 000 litres ⁽²⁾ d'eau (base vie, nettoyage, etc.) par mètre carré de bâtiment construit. La consommation d'eau par les occupants des bâtiments livrés par Altareit représente l'autre impact négatif sur le stress hydrique des activités de promotion.

Ces pressions sur la ressource en eau contribuent au **stress hydrique**, ce dernier étant défini comme **le rapport entre la demande totale en eau** (usages domestiques, industriels, agricoles...) **et les ressources renouvelables en eau disponibles**.

Les impacts négatifs du Groupe sur le stress hydrique – sur la chaîne de valeur et les opérations mises sur le marché – pourraient entraîner une diminution de la quantité de la ressource en eau disponible. En anticipation, Altareit intègre des pratiques de gestion de l'eau durable dans ses projets. Cela inclut l'utilisation de dispositifs hydro-économes dans les opérations, la récupération des eaux de pluie sur certaines opérations et l'optimisation des systèmes de gestion des espaces verts. En cela, le Groupe évite d'aggraver les pressions sur l'approvisionnement en eau des communautés locales et préserve les écosystèmes locaux.

Résilience de la stratégie

La stratégie d'Altareit n'est affectée que marginalement par les enjeux de stress hydrique : ni risque ni opportunité matériels n'ont été identifiés. Néanmoins, dans une démarche de sobriété environnementale, le Groupe veille à réduire son impact sur le stress hydrique tout au long de sa chaîne de valeur, et a engagé des actions sur ses différents métiers, en particulier en phase d'utilisation des bâtiments, pour limiter et éviter que des risques potentiels ne deviennent matériels pour le Groupe.

4.2.3.3 Politiques (E3-1)

Dans un objectif de sobriété hydrique et de gestion durable des ressources, **le Groupe reconnaît l'importance d'une utilisation maîtrisée de la ressource en eau**. Altareit a mis en place une politique de sobriété environnementale, reprenant les différents enjeux autour de la ressource hydrique, notamment pour sa chaîne de valeur amont (les chantiers) et aval avec la mise sur le marché d'opérations immobilières nécessitant l'utilisation de cette ressource.

Altareit s'engage à travers cette politique à déployer **des dispositifs hydro-économes** sur l'ensemble de ses opérations (en lien avec ses actions pour augmenter son alignement à la taxonomie) ainsi qu'à identifier les actifs immobiliers en zone de stress hydrique élevé et très élevé, afin de **mettre en place les actions spécifiques pour préserver la ressource en eau**, quand cela est pertinent.

Le détail de la politique de sobriété environnementale se situe au chapitre 4.2.6.

1) Mesurer l'empreinte eau : vers des bâtiments à consommation responsable, Observatoire de l'immobilier durable (OID), septembre 2024.

2) Ibid.

4.2.3.4 Actions et ressources (E3-2)

Afin de mettre en œuvre ses engagements pour une utilisation raisonnée des ressources en eau dans ses projets de promotion immobilière de développement urbain, notamment sur sa chaîne de valeur amont (chantier) et aval (usage des bâtiments), le Groupe déploie différentes actions.

Certaines actions sont nouvelles et découlent des analyses menées en 2024 en lien avec l'établissement du rapport de durabilité, leur année de référence n'est donc pas encore fixée.

Objectifs	Actions	Champ d'application	Activités	Résultat attendu	Commentaires
Déployer des dispositifs hydro-économiques et de réduction de la consommation d'eau sur l'ensemble des opérations du Groupe	Installer des équipements hydro-économiques sur les nouvelles opérations	Opérations propres	Promotion	Permettre aux clients des opérations du Groupe de réduire leur consommation d'eau	Altareit veille à installer des équipements performants sur ses opérations de promotion.
	Intégrer des systèmes de récupération et de réutilisations de l'eau dans les opérations de promotion	Opérations propres	Promotion	Limiter la pression sur la ressource hydrique au sein des territoires liée aux opérations du Groupe	Cette action vise à réduire les consommations d'eau en intégrant des moyens de récupération et de réutilisation de cette ressource.
	Intégrer des essences locales dans les espaces verts des opérations	Opérations propres	Promotion	Réduire les besoins en eau nécessaires à l'entretien des espaces verts	Cette action est mise en place au sein des opérations de promotion avec l'objectif de réintroduire la nature en ville (« ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes »).
	Sensibiliser les clients sur les économies d'eau avec la diffusion de guides sur les bonnes pratiques de consommation d'eau	Chaîne de valeur aval	Promotion Logement	Participer à la prise de conscience globale sur les enjeux de la ressource hydrique, permettant à chacun d'améliorer ses pratiques individuelles	Altareit diffuse des informations sur les économies d'eau à ses parties prenantes via son guide du résident et son livret du propriétaire contenant une section dédiée à l'eau.
Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de mitigation	Cartographier les opérations et sites situés en zone de stress hydrique via l'outil Aqueduct	Chaîne de valeur amont (chantiers) Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	En identifiant les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé, Altareit peut développer des plans d'action pour s'assurer d'une gestion efficiente de la ressource hydrique dans les zones exposées au stress hydrique.	L'année 2024 marque la première année d'analyse des implantations en fonction de leur situation en zone de stress hydrique.
	Développer d'ici 2028 une feuille de route sur la gestion de la ressource hydrique pour chacune des implantations du Groupe identifiées en zone de stress hydrique	Chaîne de valeur amont (chantiers) Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe		La direction RSE prévoit de travailler avec les différentes marques du Groupe afin de mettre en place des solutions et actions adaptées à la préservation de la ressource en eau.

L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessus sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir, à l'exception de l'action de développement d'une feuille de route sur la gestion de la ressource hydrique pour chacune des implantations du Groupe identifiées en zone de stress hydrique qui va être mise en place dès 2025.

Les actions sont suivies par la direction RSE du Groupe chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances. Le réseau de référents du Groupe est responsable de leur mise en œuvre opérationnelle.

En termes de dépenses opérationnelles et d'investissement, les actions présentées ci-dessus ne sont pas considérées comme significatives.

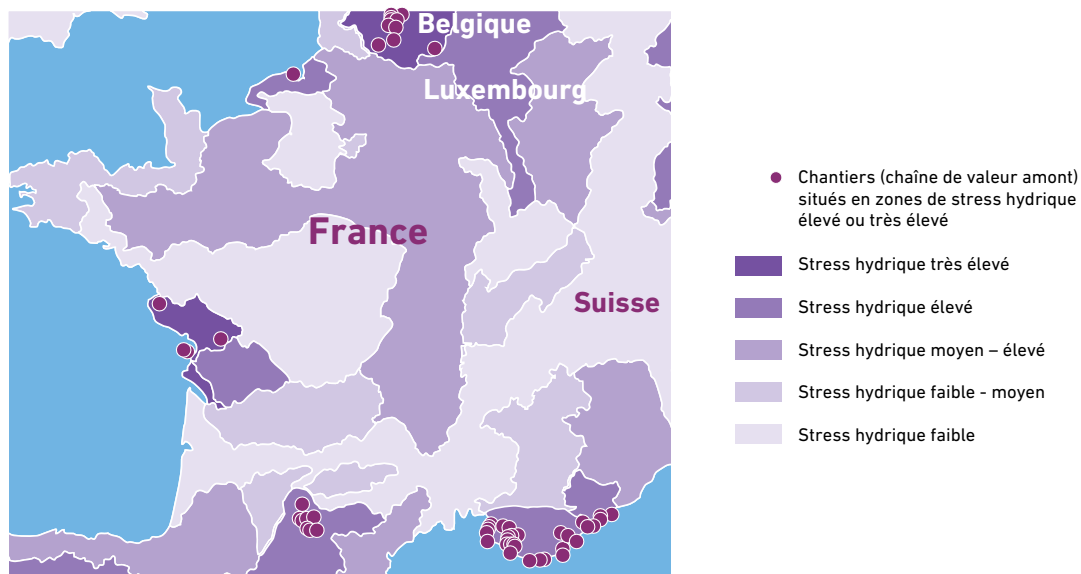
Opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé

Le Groupe a mené en 2024 une première cartographie exhaustive de ses sites et opérations afin d'identifier ceux situés en zones de stress hydrique. L'analyse a été effectuée grâce à l'outil Aqueduct du *World Resources Institute* (WRI) et porte sur sa chaîne de valeur amont (chantiers en cours) et ses opérations propres.

Sur les 452 sites cartographiés, représentant les chantiers en cours en 2024 et les opérations propres du Groupe (siège), 106 sont situés en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Les zones géographiques soumises à un stress hydrique élevé et très élevé dans lesquelles Altareit opère sont les Hauts-de-France, la Normandie, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Provence Alpes Côte-d'Azur.

CARTOGRAPHIE DES CHANTIERS EN COURS SITUÉS EN ZONE DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ ET TRÈS ÉLEVÉ



Altareit se donne 3 ans pour mettre en œuvre des plans d'actions spécifiques pour ses activités de promotion situées en zone de stress hydrique élevée et très élevée. Cette politique aura pour but de couvrir les opérations propres et également la chaîne de valeur amont (chantier) et aval.

Ces plans d'actions seront établis à la suite d'un travail conjoint avec les différentes marques du Groupe pour tenir compte des particularités des activités.

4.2.3.5 Cibles (E3-3)

Altareit est en train de définir de nouveaux objectifs pour les activités de promotion, notamment pour celles situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé.

Par ailleurs, dans le cadre de son alignement à la taxonomie⁽¹⁾ européenne (voir chapitre « 4.2.1 Informations relatives à la taxonomie »), **le Groupe respecte le critère Do No Significant Harm (DNSH) de Gestion de l'eau pour les activités « Construction de bâtiments neufs » et « Rénovation de bâtiments existants » relatifs aux équipements hydro-économiques à utiliser pour respecter les débits d'eau.**

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altareit est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans cet ESRS.

1) Règlement Taxonomie (EU) 2020/852, règlement délégué (EU) 2021/2139 (« Climat ») du 4 juin 2021 précisant la classification des activités durables.

Cibles en lien avec les objectifs	Niveau visé	Champ d'application	Activités	Période couverte par la cible	Type de cible
Maintenir l'alignement du DNSH de Gestion de l'eau pour les activités « Construction de bâtiments neufs » et « Rénovation de bâtiments existants »	100 % pour les opérations de promotion Logement	Opérations propres	Promotion	Objectif continu	Volontaire, basée sur un cadre réglementé
Intégrer des équipements de récupération et de réutilisation de la ressource hydrique pour les opérations situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé	100 % des opérations de promotion	Chaîne de valeur amont et aval	Promotion	2025 - 2030	Volontaire

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et non sur des analyses scientifiques. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Néanmoins il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes.

Liste des opérations de promotion situées en zone de stress hydrique élevé et très élevé

ACR MP URBANCLAY ILOT I ACR MP BAILLAUD – HILL SIDE ACR MP CLAYSTONE ILOT M ACR MP LE MEADOW BORDEROUGE AC RÉGIONS – VILLENEUVE D'ASCQ – HAUTE BORNE ACR – MARSEILLE 8 – UNEDIC SAS SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE PROVENÇALE COG PROV -MARSEILLE VERDILLON COG PROV – AIX BD DES POILUS SCCV MARTIGUES ROUTE BLANCHE COG MED – COGOLIN DOMAINE EDEN GOLFE SCCV OLLIOULES SAINT ROCH 1 COG MED – PURE VALESCURE COG PROV – LE PRADET – SYMBIOSE ACR MP VENTS DES CIMES K COGEDIM MIDI PYRÉNÉES – 188 FAUBOURG COG MED – CASTEL PANORAMA COG PB LA ROCHELLE ROUSSELOT COG MP QUAI SAINT PIERRE COG MED – NICETORIA ACR PATIO GUILLAUMET (CEAT ILOT H) COGEDIM HTS FRANCE – ROUBAIX – VICTOR HUGO COG MED – CAGNES SUR MER – DAB COG PROV – SALON CLOS DES MICOCOULIERS COG PROVENCE – AIX PETITE DURANNE 2 COG MED – GRIMAUD ST JOSEPH COG MP LA COLOMBIÈRE SCCV SUD PROMOTION MARSEILLE MICHELET SNC- LOGT IMA (MARSEILLEMI3) SAINT LAURENT – DOMAINE TERRE NATURE COG MP Le 1802 Cartoucherie CERIM – TOULON PICOT SCCV ESPACE PONANT COGEDIM HTS FRANCE – LINSSELLES – CASTELNAU COG PROV – ROUSSET LES BANETTES	CALA DI SOLE – BEAUMARCHAIS COG PROV – MARSEILLE POUDRETTE COG PROV – MARSEILLE VILLECROZE COG PROV – MARSEILLE CHEMIN DE L'AMÉRICAIN MARSEILLE 11 -PARADIS VERT SCCV COGOLIN LE QUARTIER COG PROVENCE – AUBAGNE JEAN MOULIN COGEDIM HTS FRANCE – WATTRELOS – LA LAINIÈRE SCCV LES COTEAUX DE PEIRONEDÉ SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION IV COGEDIM HTS FRANCE – LAMBERSART CONQUÉRANT COG PROVENCE – ISTRES ÉLOGE DU SUD COGEDIM HTS FRANCE – RONCQ – RUE DE LILLE COG PROV – SAINT CANNAT LOTS À BÂTIR COGEDIM ATLANTIQUE – OP CHALLANS CŒUR FIDELIS COG PROV -SIX FOURS LES PLAGES COGEDIM MÉDITERRANÉE/PALM SQUARE SNC COGOLIN PLAGE INFINITY COG PROV – MARSEILLE 175 COMTESSE COG PROVENCE – MARSEILLE RUE DE ROUX COG PROV -DOMAINE DU PARC RAMBOT HYRES JEAN MOULIN COG PROV – PORT DE BOUC – BLEU NATURE COG MED – DRAGUIGNAN PAUL ARENE SEP DES GRANDS MOULINS LILLE - 23-25 RUE DES PÉNITENTES VIR MARSEILLE-BALCONS DE MASSALIA DOUAICASERNE-DOUAI-CASERNE DE CAUX PASTORELLI-NICE-7 RUE PASTORELLI GREGOIRE-NICE-IMPASSE GRÉGOIRE MARSEILLEKAIS-MARSEILLE-BLD CHRISTOPHE MONCADA DOUAISENIOR-DOUAI-PHASE 2 RÉSIDENCE SÉNIOR AILE EST HYERES-7 RUE AMBROISE THOMAS	DOUAIDIEU-DOUAI-ANCIEN HÔTEL-DIEU DOUAICOGCLUB-DOUAI-RÉSIDENCE SÉNIOR -COGEDIM CLUB PARTIE COMMUNE HAUTMONTABBAYE-HAUTMONT ASPREMONT-ARRAS-CITADELLE VAUBAN 22BOUCHERIE-DIEPPE 47STJACQUES-DIEPPE LARGEAU-NIORT STBAZILE-MARSEILLE FALICON-FALICON 5PONT-NICE 502CHATEAU-MERIGNIES SEP MARGUERITE PP SNC/IMMEUBLE BUREAUX LAURENCIN 2 PI/AYTRE NEREA ENVY VALLON REGNY WPI PROJETS CHATEAUNEUF – ROUTE DE GRASSE PI/MARSEILLE 14 – JARDIN EMY PI/ROUSSET TERRES VICTOIRES PP SNC/NICE JOIA T3 PI/MENTON – LES HAUTS JARDINS SCCV VIOLESI PITCH IMMO – COLOMIERS – TILIA PITCH IMMO – BIOT SOPHIA ANTIPOLIS PERIAL PI/PUGET LE GABRE SCCV BELVÉDÈRE DES CAILLLOLS Tranche 2 SAS ADN CLOT BEY SCCV LES HAUTS DE LATTE PP SNC/NICE JOIA T2 ILOT M1/M2 SCCV LES JARDINS DE PERCIN SCCV DOMAINE DE LARTIGUE SCCV PLACES SNC XF IMMO/LÉS JARDINS D'EMMENOT SCCV SOLEA SCCV DOMAINE DE LA PEYROUSE SCCV LE CLOS DE LAPEYROUSE SCCV VILLA VERDE SNC XF IMMO/LÉS JARDINS D'EMMENOT TR3

4.2.4 ESRS E4 – Biodiversité et écosystèmes

4.2.4.1 Introduction

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ainsi que la protection de la biodiversité, y compris en ville, sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte de dégradation des milieux naturels et d'extinction des espèces, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

En tant qu'acteur responsable, Altareit s'engage à préserver et réintroduire la nature en ville à chaque fois que possible, facteur important de bien-être pour les habitants. En effet, les services rendus par la nature, comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients.

4.2.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Le modèle d'affaires d'Altareit n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les écosystèmes marins : les activités principales d'Altareit se concentrent sur **la promotion immobilière**, qui sont principalement terrestres et urbaines.

Ainsi, le présent chapitre se concentre principalement sur les deux enjeux ci-dessous relatifs aux écosystèmes et la biodiversité :

- la sobriété foncière (matérialité élevée) : enjeux d'artificialisation des sols en France où le sujet est très encadré d'un point de vue réglementaire ;
- la biodiversité et les écosystèmes, dont la matérialité a été évaluée comme faible au regard de la nature des territoires sur lesquels Altareit s'implante (territoires majoritairement urbains).

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Sobriété foncière (Matérialité élevée)

L'ambition de réduire l'artificialisation des sols d'ici à 2050 est inscrite dans la loi climat et résilience de 2021, qui impose aux entreprises et acteurs des territoires un principe de sobriété foncière. Altareit participe à ces efforts en adoptant des principes visant à préserver les espaces naturels et à éviter l'artificialisation ainsi que l'imperméabilisation des sols, grâce à la sobriété foncière, la densification, l'intensité d'usages et le recours à la pleine terre.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

L'ensemble des informations relatives à l'analyse de double matérialité est disponible dans « ESRS 2 Informations générales ».

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes		Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	
Impact négatif	Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols		Promotion : Artificialisation des sols liée aux opérations du Groupe	
Risque	Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols		Groupe : Dégradation de l'image du Groupe	
Risque	Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN)		Promotion : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations due aux contraintes des territoires en termes d'artificialisation	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

Altareit est impliqué dans le développement de projets immobiliers (impliquant logements, commerces, immobilier d'entreprise...) nécessitant des ressources foncières et souvent l'artificialisation des sols. Son modèle d'affaires, axé sur la création ou la rénovation de bâtiments résidentiels ou tertiaires

et l'optimisation de la valeur des actifs immobiliers, inclut des mesures de gestion durable des sols, conformément à sa vision du recyclage urbain. Altareit privilégie les zones déjà urbanisées, réduisant ainsi l'imperméabilisation des espaces naturels. La requalification urbaine favorise la sobriété foncière et offre l'opportunité de réintroduire la nature en ville. Le Groupe veille à la qualité des espaces verts créés, notamment par la réintégration de pleine terre, et limite l'artificialisation.

La sobriété foncière est essentielle pour la stratégie et le modèle d'affaires d'Altareit. Cependant, la réglementation zéro artificialisation nette (ZAN) et sa possible évolution limitent l'accès au foncier, ce qui pourrait freiner le développement de nouveaux projets. L'artificialisation des sols, préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre, fragilise les écosystèmes, entretient le changement climatique et augmente le risque d'inondations, ce qui pourrait nuire à la réputation du Groupe, notamment lors d'événements climatiques extrêmes.

Pour les populations, le changement d'usage des sols peut entraîner une perte de biodiversité et dégrader les services écosystémiques, tels que la régulation du climat et la purification de l'eau. La perturbation du cycle de l'eau due à l'artificialisation peut aggraver les problèmes d'inondation et de sécheresse, affectant la sécurité et le bien-être des communautés locales.

Pour répondre à ces enjeux, Altareit concentre son activité dans les espaces déjà urbanisés, privilégiant la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain. La requalification urbaine permet une sobriété foncière et offre l'opportunité de réintroduire la nature en ville. Altareit développe ainsi des projets de réhabilitation ou de requalification de zones urbaines, avec des marques comme Histoire & Patrimoine et Altareit Entreprise, favorisant la réhabilitation lorsque cela est possible.

Le 87 Richelieu et Les Grands Moulins de Corbeil-Essonnes : des exemples de requalification urbaine

Le Groupe a inauguré en 2020 son siège « Le 87 Richelieu » en plein cœur de Paris après quatre années de restructuration : une vitrine pour l'expertise du Groupe en matière de réhabilitation urbaine. Disposant d'un permis de démolir, Altareit a privilégié une restructuration exemplaire, la structure principale de l'immeuble disposant des fondamentaux solides pour en faire un immeuble de bureau de nouvelle génération. Le Groupe a ainsi pu appliquer le principe de sobriété foncière et créé dans son siège le plus grand espace vert du 2^e arrondissement de Paris avec 2 000 m² de terrasses extérieures végétalisées.

Avec la même ambition, en 2022, Altareit, avec ses filiales Cogedim et Histoire & Patrimoine, a remporté l'appel à projet de reconversion des Grands Moulins de Corbeil-Essonnes qui s'apprête à connaître une mutation d'ampleur. Cette opération révèle la capacité du Groupe à répondre aux besoins exprimés par les villes et leurs habitants grâce à son savoir-faire en matière de reconstruction urbaine. La programmation résidentielle variée proposera un socle d'activités en rez-de-chaussée avec des services et des commerces de proximité : restaurant, café, équipement public dédié à la ville, un tiers-lieu... Le projet proposé permettra de retrouver des surfaces de pleine terre perméables, laissant s'infiltrer les eaux pluviales de manière naturelle et participant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les futurs habitants et usagers profiteront ainsi d'un espace végétalisé sanctuarisé en cœur d'îlot, participant à l'effort de renaturation nécessaire dans les villes.

Incidences financières

Au regard des risques identifiés et des actions d'atténuation de ces risques présentés dans ce chapitre, une potentielle atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation ou au changement d'usage des sols ainsi que le risque de difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette ne se sont pas traduits en 2024 par des effets financiers significatifs pour Altareit.

Résilience de la stratégie

Pour être résilient, le Groupe continue à intégrer les compétences de réhabilitation auprès de toutes ses marques et activités mais aussi en s'intéressant davantage aux opérations de restructuration de friches urbaines. Les activités d'Altareit sont principalement localisées dans les zones déjà urbanisées, tout particulièrement en Immobilier d'entreprise et en Logement, ce qui limite l'artificialisation d'espaces naturels.

Rénovation à haute valeur environnementale pour un bâtiment emblématique du quartier Montparnasse

En plein cœur de Paris, sur le site Maine-Montparnasse, le projet UPPER, ancien siège de CNP Assurances, fait l'objet d'un projet de restructuration visant notamment à améliorer son ouverture sur le paysage avec une liaison directe aux transports en commun. Conception bioclimatique, installation d'une ferme urbaine sur le rooftop, création de plus de 5 300 m² d'espaces végétalisés : tels sont les principaux marqueurs de l'ambition environnementale de cette restructuration, qui recherche les plus hautes certifications environnementales avec les certifications HQETM Excellent et BREEAM[®] Excellent ainsi que la labellisation BBC Effinergie Rénovation. Le programme dans son ensemble fait de cette opération un démonstrateur de la ville durable du XXI^e siècle.

Les activités de réhabilitation et de rénovation des zones urbaines permettent à Altareit de développer des projets sans avoir besoin d'artificialiser des terres. Son expertise en la matière et son modèle de plateforme de compétences immobilières unique lui permettent de proposer aux territoires des opérations adaptées aux enjeux environnementaux, dans un contexte de restriction de l'accès au foncier.

Enfin, les opérations de Logistique qui sont, par essence, très consommatrices de fonciers, sont particulièrement attentives aux enjeux environnementaux et intègrent régulièrement des actions de renaturation.

Biodiversité et écosystèmes (Matérialité limitée)

Protéger la biodiversité – c'est-à-dire préserver les écosystèmes et le vivant (faune et flore) – est un des défis du secteur immobilier, car l'urbanisation et en particulier l'étalement urbain contribuent à la dégradation des espaces naturels.

Par ailleurs, agir pour la nature apporte des co-bénéfices indéniables pour la ville et ses habitants (qualité de l'air, régulation de la température, bien-être et confort des habitants et communautés).

Enfin, au cœur de la notion de biodiversité se trouvent pour Altarea des sujets de dépendances aux écosystèmes, de perturbation des espèces et de proximité des opérations à des zones protégées. Les dépendances du Groupe sont détaillées dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.1.4.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Mont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de Promotion du Groupe		Promotion : Dégradation d'écosystèmes lors de la réalisation des opérations	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

La promotion immobilière et le développement de nouveaux projets peuvent nécessiter l'utilisation de terres vierges, ce qui peut conduire à la destruction d'habitats naturels et à la perturbation des écosystèmes locaux.

Ainsi, certains projets du Groupe pourraient contribuer à une perte de biodiversité et une dégradation des habitats naturels.

Les conséquences seraient la dégradation de services écosystémiques : régulation du climat, protection contre les événements climatiques extrêmes (inondations, tempêtes), purification de l'eau, pollinisation... Ces effets peuvent à leur tour affecter la qualité de vie des communautés locales, en réduisant la disponibilité des ressources naturelles et en augmentant les risques environnementaux.

À l'inverse, les projets d'Altareit, en ayant recours à une végétalisation adaptée et en veillant à préserver les écosystèmes, peuvent accentuer les co-bénéfices apportés par la nature et la biodiversité.

Dès que cela est possible, les marques du Groupe veillent par conséquent à mettre en place des solutions pertinentes pour concilier la transformation de la ville et la préservation de la biodiversité dans ses projets. Des actions existent pour favoriser la nature en ville (réintégrer de la pleine terre, implanter des essences locales, ajouter des arbres de haute tige, viser le label BiodiverCity®, etc.). C'est pourquoi recourir davantage aux écologues est désormais une mesure clé pour intégrer et répondre à l'enjeu de préservation des écosystèmes dans les projets immobiliers d'Altareit.

Incidences financières

Les enjeux de biodiversité et écosystèmes ont une matérialité financière qui a été évaluée comme faible dans le cadre de l'analyse de double matérialité. Les incidences peuvent être des coûts d'étude sur les projets, ou des modifications de la structure de bâtiments (sols perméables par exemple) pour mieux protéger les écosystèmes. Altareit peut avoir recours à de la compensation d'espaces naturels sur certains projets, mais les coûts sont non significatifs à l'échelle du Groupe.

Résilience de la stratégie

L'impact négatif identifié a des conséquences indirectes sur la stratégie du Groupe : la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour les habitants. Les services rendus par la nature comme la limitation de l'effet d'îlot de chaleur et le rafraîchissement des bâtiments, sont des attentes fortes des clients. Pour y répondre, Altareit structure sa démarche de préservation de la biodiversité et des écosystèmes en favorisant la nature en ville et des espaces végétalisés qualitatifs et connectés entre eux. De plus, la pandémie de Covid-19, avec ses confinements successifs, a renforcé l'importance du contact avec la nature dans la ville. C'est pourquoi le Groupe porte une attention particulière au lien à la biodiversité et aux écosystèmes dans chaque projet développé.

Zoom sur l'analyse des activités et implantations d'Altareit

Le Groupe est présent en France avec des activités qui peuvent créer des impacts sur la biodiversité sur son périmètre des opérations propres et de contrôle opérationnel. En effet, les actions de construction de bâtiments inhérentes aux activités d'un acteur immobilier tel qu'Altareit ont par essence des impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes (artificialisation, changement d'affectation des terres, fragmentation des habitats, nuisances visuelles et sonores, etc.), et certains des sites du Groupe se trouvent à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité.

Afin d'analyser la résilience globale de son modèle économique, en lien avec la biodiversité et les écosystèmes, le Groupe s'est appuyé sur l'approche « Localiser, Évaluer, Analyser, Préparer » (LEAP), développée par la *Taskforce on Nature-Related Financial Disclosure* (TNFD). Cette approche vise à analyser les liens d'Altareit avec la diversité biologique. Elle comporte quatre phases : localiser les interfaces avec la nature, évaluer les dépendances et les impacts, analyser les risques et les opportunités et préparer une stratégie de reporting. Cette analyse a débuté en 2024, et fixe le cadre des prochaines actions du Groupe pour les années à venir et la mise en œuvre du futur plan de transition.

L'exercice d'analyse de résilience a été réalisé sur l'année 2024 par les contributeurs internes du Groupe. Le périmètre d'Altareit pris en compte pour l'exercice LEAP porte également sur les activités de promotion et d'exploitation ainsi que l'ensemble des marques et des sites contrôlés opérationnellement par le Groupe (y compris les espaces de travail des salariés de l'entreprise tels que le siège et les agences), à savoir celui défini dans « ESRS 2 » en 4.1.1.

En 2024, pour cette première année de reporting CSRD, Altareit a porté une attention particulière sur l'étape 1 « Localiser ». Le Groupe a identifié ses activités et implantations à l'intérieur ou à proximité des zones sensibles sur le plan de la biodiversité, autrement dit les zones protégées issues de la base de données *World Database of Protected Areas* (WPA). Le Groupe se donne trois ans pour étudier les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altareit à l'encontre des sites sensibles identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Pour ce faire, le Groupe a utilisé *The Integrated Biodiversity Assessment Tool* (IBAT), un outil de reporting et de cartographie en ligne permettant d'accéder aux principales données mondiales et fiables sur la biodiversité et comprenant la base de données « World Database of Protected Areas ».

Pour analyser les sites du Groupe lors de la phase « Localiser » de LEAP, la méthodologie d'IBAT a été suivie pour déterminer le rayon géographique à prendre en compte autour des sites Altareit analysés pour les qualifier de « sensible » sur le plan de la biodiversité.

Ainsi, le Groupe considère comme sensibles :

- les sites en exploitation situés à moins de 500 mètres d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité ;
- les sites en construction situés à moins d'1 kilomètre d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

Les sites identifiés couvrent à la fois les activités de promotion et d'exploitation :

- contribue à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes, en artificialisant des surfaces naturelles (fragmentation des habitats, imperméabilisation). Par ailleurs, au moment du chantier, le bruit, la pollution et les perturbations causées par les travaux peuvent stresser les animaux et perturber leurs comportements naturels ;
- une fois les bâtiments en exploitation, l'augmentation de la circulation humaine et des infrastructures peut continuer à affecter négativement les espèces.

Les hypothèses tiennent compte des recommandations d'IBAT et des connaissances des équipes opérationnelles en matière d'impact sur les écosystèmes et la biodiversité.

Ainsi, concernant l'activité de construction, il a été considéré que les nuisances peuvent impacter une zone plus étendue, en raison de la pollution sonore, des émissions de poussières... Quant à l'activité d'exploitation, les impacts sont principalement liés à l'entretien du bâtiment et de ses espaces et aux trajets des visiteurs et fournisseurs sur le site.

En 2024, 1 188 sites ont été analysés dans l'outil IBAT dont 715 sites en exploitation et 473 sites en construction, ce qui correspond à l'ensemble des sites du périmètre consolidé et sous contrôle opérationnel. À l'issue de l'analyse : 203 sites en exploitation et 108 sites en construction se trouvent à l'intérieur

ou à proximité d'une aire protégée.

Cette étape constitue une première étape dans l'analyse de résilience de la stratégie et du modèle économique d'Altareit : ainsi, le plan de transition du Groupe pourra être affiné d'année en année en déterminant pour chaque projet à risque des actions à mener en faveur de la protection de la biodiversité, également en lien avec les politiques, actions et cibles fixés présentés dans les sections suivantes de cet ESRS.

À noter, l'analyse des impacts et dépendances identifiés du modèle économique d'Altarea est décrite dans « ESRS 2 Informations générales », en 4.1.1.4.

4.2.4.3 Plan de transition et intégration dans la stratégie (E4-1)

À ce jour le groupe Altareit n'a pas défini de plan de transition et de prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans sa stratégie et son modèle économique. Pour cette première année de *reporting*, le Groupe a priorisé la première phase de l'analyse LEAP, à savoir la phase « Localiser » grâce à l'utilisation de l'outil IBAT. Cette première analyse est décrite précédemment dans cet ESRS.

4.2.4.4 Politiques (E4-2)

Les enjeux relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes sont pris en compte dans la politique environnementale du groupe Altareit. Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

Le contenu de la politique environnementale est accessible en annexe du 4.2.6.

4.2.4.5 Actions et ressources (E4-3)

Enjeux	Actions	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation				
Sobriété Foncière	Déployer de nouveaux indicateurs relatifs à la biodiversité dans les marques	Opérations propres	Promotion	Mesurer l'impact du Groupe sur les sols (artificialisation, pollution)
	Systématiser la réhabilitation et de la requalification urbaine dès que cela est possible	Opérations propres	Promotion	Limiter l'artificialisation des sols
	Intégrer des espaces dédiés à la pleine terre et perméables dans les opérations	Opérations propres	Promotion	Améliorer l'infiltration de l'eau, réduire le ruissellement et favoriser la recharge des nappes phréatiques
	Compenser l'artificialisation des sols résultant des projets de Logistique	Opérations propres	Logistique	Remédier en partie à l'impact du Groupe par la renaturation d'espaces

Enjeux	Actions	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Protéger la biodiversité et les écosystèmes				
Biodiversité et écosystèmes	Végétaliser les opérations (îlot de fraîcheur, essences locales adaptées, etc.)	Opérations propres	Groupe	Favoriser la nature en ville et les îlots de fraîcheur pour apporter bien-être et confort aux clients et usagers
	Recourir à des écologues indépendants pour réaliser un diagnostic écologique sur les projets	Opérations propres	Groupe	Préserver la biodiversité et les écosystèmes et limiter les impacts négatifs liés aux chantiers
	Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires par les prestataires de gestion des espaces verts	Chantiers	Promotion	Protéger la santé humaine et la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau
	Intégrer aux contrats des chartes chantiers faibles nuisances	Opérations propres	Groupe	Limiter les nuisances liées aux chantiers
	Identifier les sites situés à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Opérations propres et opérations sous le contrôle opérationnel d'Altareit	Groupe	Localiser les interfaces des sites du Groupe avec des aires protégées pour maîtriser davantage les impacts sur la biodiversité et les écosystèmes

Le champ d'application des actions clés d'Altareit couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées, notamment les opérations propres. Cependant, leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est à date pas systématiquement suivi.

Par ailleurs, les actions entreprises par le Groupe sont soit des actions en continu, soit leur horizon temporel n'est pas clairement défini. Par exemple, la compensation de l'artificialisation des projets Logistique est réalisée lors de la phase de développement.

Enfin, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altareit sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Quand la donnée est disponible et pertinente, Altareit a indiqué l'évolution des réalisations du Groupe en ce qui concerne ses cibles clés.

Le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Les actions du Groupe sont organisées par activité et s'appliquent à toutes les régions dans lesquelles Altareit opère en France. Elles touchent principalement 3 catégories de parties prenantes :

- les clients, qui bénéficient des solutions développées par le Groupe ;
- les collaborateurs, qui mettent en place les actions permettant de répondre à chaque enjeu ;
- la société, affectée par les actions de transformation des pratiques d'Altareit qui modifient les espaces urbains que le Groupe participe à façonner.

4.2.4.6 Cibles (E4-4)

Le Groupe pilote ses objectifs grâce à une série de cibles chiffrées à atteindre. Les performances par rapport aux cibles annoncées seront publiées chaque année, avec les modalités de suivi et de réexamen et l'adéquation des progrès avec ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements significatifs.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altareit est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans la partie « Performance » en 4.2.4.7.

Cible en lien avec les objectifs	Champ d'application	Niveau visé	Période
Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation			
Augmenter la part d'opérations couvertes par les données relatives à l'artificialisation	Promotion	50 %	D'ici 2028
Augmenter la part d'opérations couvertes par les données relatives au CBS	Promotion	30 %	D'ici 2028
Protéger la biodiversité et les écosystèmes			
Augmenter le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau	Promotion	50 %	D'ici 2028

Altareit opère principalement en France, où les enjeux liés à la nature sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et non sur des analyses scientifiques.

Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes (voir « ESRS 2 Informations générales » en 4.1.1).

À ce jour, les cibles définies par Altareit ne s'appuient pas et ne sont pas alignées sur le cadre mondial de Kunming-Montréal en matière de biodiversité, la stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité ou d'autres politiques et actes législatifs nationaux en matière de biodiversité et d'écosystèmes.

Pour la définition de l'ensemble de ces cibles, le Groupe a tenu compte de ses impacts matériels identifiés lors de l'exercice de double matérialité.

Les cibles définies concernent l'intégralité du Groupe et l'ensemble de ses sites en France.

À ce jour, l'entreprise n'a pas eu recours à des mesures de compensation de la perte de biodiversité dans la définition de ses cibles.

Les cibles listées ci-dessus sont assignées au niveau « prévention » de la hiérarchie des mesures d'atténuation.

Aucun changement n'est intervenu dans les cibles et les indicateurs correspondants ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données dans l'horizon temporel défini.

4.2.4.7 Performance (E4-5)

Les performances 2024 du Groupe sur ses impacts concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes sont détaillées ci-dessous.

Pour répondre à son objectif général d'identification de ses implantations et opérations à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, Altareit a cartographié l'ensemble de ses sites. Comme précisé précédemment, dans un second temps, les impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes causés par Altareit à l'encontre desdits sites sensibles seront identifiés afin de déterminer s'ils sont matériels ou non.

Sobriété foncière

Le Groupe a pris la mesure de l'enjeu et des impacts relatifs à l'artificialisation des sols et a donc travaillé en 2024 au développement de plusieurs indicateurs de suivi de ses impacts sur la biodiversité et les écosystèmes, en particulier sur la promotion.

L'activité d'Altareit est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. En effet, le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En 2024, 82 % des opérations Altarea Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations.

Pour mieux connaître et piloter les conséquences de son activité de promotion, Altareit prévoit de systématiser le *reporting* d'un dispositif de mesure de son impact sur les sols pour couvrir 100 % des nouvelles opérations du Groupe. Plusieurs indicateurs ont été déployés à date :

- la mesure du coefficient de biotope par surface (CBS) avant et après le développement de l'opération (il mesure la part de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) ;
- la mesure de la surface artificialisée avant et après le développement de l'opération ;
- la présence de dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (revêtements extérieurs perméables, etc.) sur l'opération.

En 2024 :

- concernant le CBS : un effort important a été déployé pour collecter ces données pour la première année en 2024, mais elles sont encore trop incomplètes pour être publiées. Seules 6 % des opérations de promotion ont remonté des informations, empêchant la publication d'indicateurs agrégés en 2024 ;
- concernant la surface artificialisée : là encore, le calcul d'un indicateur consolidé Groupe n'a pas été possible. Un effort particulier a été conduit par les équipes de Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) pour suivre cet indicateur. Ainsi, en 2024, 36 % des opérations de la marque affichent une surface imperméabilisée après opération inférieure à celle avant opération. À l'inverse, toutes les opérations de Logistique affichent une surface imperméabilisée après opération supérieure à la situation avant. Néanmoins, les opérations de cette activité intègrent régulièrement des actions de renaturation ;
- concernant les dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau : 25 % des opérations de promotion déclarent avoir mis en place un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau (toitures végétalisées, espaces de pleine terre, noue d'infiltration...), notamment chez Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et Histoire & Patrimoine.

Biodiversité et écosystèmes

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe approfondi les études et actions menées. Ces projets de grande ampleur sont caractérisés par leur complexité. Cela peut être lié à plusieurs facteurs comme la surface du projet ou encore la mixité programmatique.

Le recours à un écologue est également systématique 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. 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. En Immobilier d'entreprise, 44 % des opérations déclarent avoir recours à un écologue, soit 64 % en surface. Ces exigences s'appliquent également aux nouvelles activités du Groupe et à l'activité Logistique. Sur le projet de Bollène, des inventaires faune et flore ont permis d'identifier des espèces d'oiseaux protégées sur la zone de travaux. 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.

Pour aller plus loin dans les projets à enjeux écologiques importants, le Groupe s'appuie également sur la labellisation BiodiverCity®, initiative sectorielle du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce label vient compléter les certifications internationales (BREEAM®, HQE™, etc.) pour avoir une évaluation approfondie des actifs sur la biodiversité afin de créer une valeur écologique et une valeur d'usage biophilique.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données relatives à l'impact d'Altareit sur la biodiversité et les écosystèmes sont calculées à partir de la consolidation du *reporting* de chacune des marques du Groupe. Ce *reporting* est effectué sur l'ensemble du périmètre des opérations de promotion en travaux en 2024, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

L'exercice 2024 est la première année de *reporting* consolidé des indicateurs présentés ci-dessus. Par conséquent, les taux de couverture de ces données représentent une part restreinte du périmètre des opérations de promotion du Groupe ; concernant la surface artificialisée : les indicateurs publiés plus haut sont calculés sur la base de 100 % des opérations Logistique et sur les 70 % des opérations Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) qui ont remonté des informations, soit 12 % des opérations de promotion du Groupe.

Les données renseignées ci-dessus n'ont pas été vérifiées par un organisme externe.

4.2.5 ESRS E5 – Utilisation des ressources et économie circulaire

4.2.5.1 Introduction

Le secteur de l'immobilier fait face à des défis importants en termes de gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble de la chaîne de valeur. D'une part, l'enjeu pour la filière réside dans une utilisation limitée et optimisée des ressources dans un contexte de raréfaction des matières premières. D'autre part, l'objectif est de réduire la production déchets, et de favoriser la réutilisation et la valorisation des matériaux.

4.2.5.2 Impacts, risques et opportunités matériels sur l'utilisation des ressources et l'économie circulaire (SBM-3)

Altareit a identifié deux enjeux relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire. Le premier enjeu (« Rénovation et reconversion ») est lié à la question de l'utilisation des ressources. Il est stratégique pour le Groupe. Le second (« Tri et valorisation des déchets ») relève davantage des questions de sobriété et de bonne gestion environnementale, avec des conséquences plus limitées sur le modèle d'affaires du Groupe. L'ensemble des impacts identifiés découlant des enjeux précités dans cet ESRS sont actuels.

Rénovation et reconversion (*Matérialité élevée*)

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice...)	Matériaux : Extraction, transformation et transport des matériaux utilisés par les prestataires pour réaliser les projets développés par Altareit (matières premières, matériaux, panneaux photovoltaïques, engins de chantier...)		
Impact positif	Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)		Promotion : Développement d'opérations de réhabilitation permettant de rallonger la durée de vie des bâtiments	
Risque	Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières	Matériaux & Chantiers : Raréfaction des matières premières entraînant une hausse des prix des matériaux, hausse des coûts de construction et ralentissement des calendriers de chantier lié aux pénuries de ressources	Promotion : Hausse du coût des opérations à intégrer dès la conception	
Opportunité	Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité...)		Promotion : Développement d'opérations bas carbone (réhabilitation, bois...)	
Opportunité	Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage...)		Promotion : Intégration de pratiques circulaires et d'économies de ressources dans les opérations	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

Le secteur de la construction a un impact important dans la consommation des ressources naturelles (sable, métaux et minéraux, bois, eau...) pour fabriquer les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants...), avec un potentiel risque d'exploitation trop intensive. Cette dernière entraîne la dégradation des écosystèmes, la perte de biodiversité et de potentiels impacts négatifs sur la santé et le bien-être des populations locales.

Ainsi, les impacts, risques et opportunités identifiés ci-dessus ont pour effet de faire évoluer les pratiques du Groupe en matière d'utilisation des ressources à toutes les phases de la 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.

Au regard des impacts, risques et opportunités identifiés, le développement d'une offre basée sur l'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), constitue une véritable opportunité stratégique pour Altareit. Cette alternative vertueuse aux schémas actuels permet de valoriser les ressources, tout en réduisant l'impact environnemental des activités du Groupe. Altareit dispose d'un véritable savoir-faire en matière de réhabilitation, ainsi que sur l'intégration de pratiques d'éco-conception dans ses projets

(compacité, construction hors-site, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage...), participant à assurer la pérennité du Groupe.

Incidences financières

Dans le cadre de l'analyse de double matérialité, les incidences financières liées à l'enjeu « Rénovation et reconversion » ont été jugées significatives. Les effets financiers actuels sont étudiés au moment de la définition d'un projet (recours ou non à la réhabilitation), et ne sont pas disponibles au niveau agrégé.

Tri et valorisation des déchets (Matérialité limitée)

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif	Sur les chantiers et les opérations propres : Production de déchets	Chantiers : Production de déchets de chantier		

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

Le secteur du bâtiment et des travaux publics en France est à l'origine de 70 % de la production totale de déchets ⁽¹⁾. La nature même des activités d'Altareit est susceptible d'avoir un impact négatif sur l'environnement et les populations. En effet, une mauvaise gestion des déchets peut être source de pollution de l'eau, des sols, de l'air et d'émissions de gaz à effet de serre avec, *in fine*, un impact sur les populations locales.

Au regard de son modèle économique, les impacts sur la stratégie d'Altareit sont limités :

- en amont, le Groupe a entamé une démarche de progrès sur la gestion des déchets de chantier depuis plusieurs années ;
- sur les opérations propres du Groupe : dans les centres commerciaux, les déchets sont produits en très grande majorité par les preneurs et Altareit a donc peu de possibilités d'actions sur le volume de production.

Le Groupe concentre donc son action sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation des déchets gérés. L'expérience d'Altareit se concentre sur les déchets produits par les activités de promotion, pour lesquelles les exigences du Groupe ont encore été renforcées dans le cadre de l'alignement d'Altareit à la taxonomie européenne. Ce savoir-faire se manifeste par des pratiques rigoureuses de tri, de recyclage et de valorisation des

déchets, permettant de minimiser l'impact environnemental. Le Groupe est ainsi capable d'anticiper et répondre aux normes les plus strictes en matière de gestion des déchets.

4.2.5.3 Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

L'approche d'Altareit en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire repose sur une politique environnementale visant à traiter à la fois les questions de consommation de matières premières et de gestion des déchets. Dans cette optique, la démarche d'Altareit vise :

- une augmentation du recours aux matériaux renouvelables, au réemploi et à la réhabilitation ;
- une utilisation plus raisonnée des ressources (compacité, sobriété architecturale) ;
- une augmentation du tri des déchets et de leur valorisation en aval.

Les engagements du Groupe sur les impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire font partie intégrante de la politique sobriété environnementale du Groupe (cf. chapitre 4.2.6.).

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.

4.2.5.4 Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-2)

Afin de soutenir les engagements présentés dans sa politique visant à réduire la consommation de ressources et à promouvoir l'économie circulaire, Altareit met en place des actions adaptées aux caractéristiques de chacun de ses projets et actifs. Les principales actions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. L'ensemble de ces actions sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir.

Actions	Champ d'application	Activités	Résultat attendu	Commentaires
Rénovation – Reconversion de bâtiments				
Recourir à la réhabilitation et la rénovation de bâtiments quand l'opération s'y prête	Opérations propres	Promotion	Réduire les quantités de matériaux utilisées pour réaliser les projets du Groupe	La réhabilitation est systématique chez Histoire & Patrimoine et très majoritaire chez Altarea Entreprise. Les autres marques du Groupe peuvent y avoir recours ponctuellement selon les caractéristiques de l'opération.
Améliorer la compacité des bâtiments pour consommer moins de matériaux	Opérations propres	Promotion Logement		Des études menées par les équipes produit ont conduit à optimiser la conception des nouvelles opérations de Logement, afin de les rendre plus compactes, plus économes en matériaux et, donc, plus abordables.
Développer des opérations hors-site (pré-assemblage d'éléments avant acheminement sur le chantier)	Opérations propres	Promotion Logement	Réduire l'impact environnemental des opérations (réduction de la consommation de matériaux, d'énergie, des émissions de CO ₂ , des nuisances)	Les opérations en bois de Woodeum sont en partie réalisées hors-site. Les autres marques du Groupe, notamment Cogedim, ont parfois recours à la construction hors-site.
Réemployer les matériaux (terres excavées, béton concassé, matériaux disponibles sur l'opération...)	Matériaux	Promotion Logement	Réduire l'utilisation de ressources	Les terres excavées et le béton concassé sont réemployés sur certaines opérations pour les remblais. Par ailleurs, certains produits (chemins de câbles, carrelage...) sont réemployés lorsque l'opportunité se présente et si la logistique de l'opération le permet.
Développer des opérations modulables	Opérations propres	Promotion Logement	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets en permettant aux utilisateurs de modifier la taille de leurs logements selon leurs besoins de vie	Les marques du Groupe réalisent ponctuellement des opérations modulables (dont les dimensions peuvent être modifiées), sans permettre actuellement à Altareit un suivi précis de la surface couverte.
Tri et valorisation des déchets				
Intégrer des exigences de valorisation dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières)	Opérations propres	Promotion	Engager contractuellement les partenaires du Groupe à respecter des minimums de valorisation	Le déploiement de ces actions se systématise progressivement.
Intégrer des chartes chantiers faibles nuisances aux contrats	Chantiers	Promotion	Encourager les sous-traitants présents sur les chantiers des projets du Groupe à réduire leurs volumes de déchets et améliorer leur tri et leur valorisation	
Monter des partenariats avec des solutions numériques de gestion des déchets de chantiers	Chantiers	Promotion	Améliorer le suivi et le tri des déchets sur ses chantiers	
Recourir à des AMO (Assistance maîtrise d'ouvrage) Environnement sur les chantiers	Chantiers	Promotion	S'assurer du pilotage des chantiers en vérifiant que les acteurs des chantiers respectent les réglementations environnementales et réalisent des contrôles du tri réalisé par les sous-traitants	Les AMO Environnement sont principalement déployés sur les projets de grande ampleur.

Remarques concernant les actions déployées en faveur de l'économie circulaire

Le champ d'application des actions clés d'Altareit couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

De plus, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altareit sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Enfin, la mise en œuvre de ces actions implique des dépenses opérationnelles et d'investissement qui ont été jugées significatives uniquement pour certaines actions de l'enjeu « Rénovation – Reconversion de bâtiments ». Ces dépenses sont étudiées au moment de la définition d'un projet, et ne sont pas disponibles au niveau agrégé. Les dépenses liées aux actions relatives à l'enjeu « Tri et valorisation des déchets » ne sont pas considérées comme significatives.

Illustrations des pratiques du Groupe

Le projet Histoire & Patrimoine de réhabilitation du **sanatorium de Dreux** (28) est un exemple vertueux d'économie circulaire et de rénovation patrimoniale. D'une surface de plus de 10 000 m², il intègre également des objectifs de réemploi : 19 % des déchets seront réutilisés sur site, incluant les gravillons, le plafonnier en plâtre, la verrière des cuisines, et le paillis provenant des arbres du site.

Le projet **Ki (« 42 Deruelle »)** est un projet de construction d'un ensemble de bureaux et de logements, dans le quartier de la Part Dieu à Lyon (69), labellisé 2EC. Cet ensemble fera suite à la démolition d'un bâtiment de 22 000 m² de surface utile avec des objectifs ambitieux en termes d'économie circulaire :

- un taux de valorisation minimal des déchets de démolition non dangereux à 70 %, dont 50 % de valorisation matière (après des diagnostics déchets et ressources préalables) ;
- valorisation de 89 % de tous les déchets issus de la démolition ;
- valorisation de 90 % des bétons armés ;
- priorisation de la filière réemploi pour le mobilier fixe ;
- réemploi de 50 % des éléments identifiés par le diagnostic ressources.

4.2.5.5 Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes d'utilisation des ressources et de gestion des déchets, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour contribuer au développement de l'économie circulaire au sein du Groupe et pour le secteur immobilier. Le tableau ci-dessous présente les cibles que le Groupe s'est fixées en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altareit est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans le présent ESRS.

Cible en lien avec les objectifs	Niveau visé	Champ d'application	Activités	Période couverte par la cible	Niveau de hiérarchie du mode de gestion des déchets ^(a)	Type de cible	Objectifs poursuivis ^(b)
Augmenter l'alignement à la taxonomie sur le DNSH Conception et techniques de construction favorisant la circularité	Conserver un taux d'alignement du chiffre d'affaires très largement majoritaire	Opérations propres	Promotion	Objectif continu	Prévention	Volontaire, basée sur un cadre réglementé	a
Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion	> 70 %	Chantiers	Promotion	Objectif continu	Recyclage	Volontaire, basée sur un cadre réglementé	e

(a) La hiérarchie des modes de gestion des déchets, de la solution la plus vertueuse à la moins vertueuse, se présente comme suit :

1. prévention : éviter la production de déchets dès le départ ;
2. préparation en vue d'une réutilisation : réparer ou nettoyer les produits pour qu'ils puissent être réutilisés ;
3. recyclage : transformer les déchets en nouveaux matériaux ou produits ;
4. autre forme de valorisation : utiliser les déchets pour produire de l'énergie, par exemple ;
5. élimination : incinérer ou mettre en décharge les déchets.

(b) Les cibles peuvent viser un ou plusieurs objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire :

- a. l'augmentation de la circularité dans la conception des produits (y compris, par exemple, une conception garantissant la pérennité, le démontage, la réparabilité, la recyclabilité, etc.) ;
- b. l'augmentation du taux d'utilisation circulaire des matières ;
- c. la réduction à un minimum des matières premières primaires ;
- d. l'approvisionnement durable et à l'utilisation de ressources renouvelables (conformément au principe de l'utilisation en cascade) ;
- e. la gestion des déchets, y compris leur préparation en vue d'un traitement approprié ;
- f. d'autres questions liées à l'utilisation des ressources ou à l'économie circulaire.

Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été définies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est appuyé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altareit s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

Par ailleurs, en complément des cibles axées sur les résultats mentionnés ci-dessus, le Groupe mesure également l'efficacité des objectifs de ses politiques en matière de réhabilitation. À cet effet, Altareit mesure des surfaces de projets ayant recours à la réhabilitation. Cet indicateur ne fait toutefois pas l'objet d'une cible quantitative, le recours à la réhabilitation étant traité au cas par cas. En effet, d'une part, certaines opérations sont réalisées sur des terrains où aucun bâtiment n'existait auparavant. D'autre part, certains bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités. En 2024, 82 % des opérations Altareit Entreprise et 100 % des opérations Histoire & Patrimoine sont des réhabilitations. L'an passé, 62 % des projets Altareit Entreprise et 100 % des projets Histoire & Patrimoine étaient des réhabilitations.

Enfin, les objectifs du Groupe en termes de compacité, de recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et de recours au réemploi ne font pas encore l'objet de cibles. Comme pour la réhabilitation, la compacité, le recours aux matériaux renouvelables et au réemploi sont en effet traités au cas par cas, selon les contraintes spécifiques à chaque opération (acceptabilité par les clients, normes et réglementations, coût, disponibilité des matériaux...).

4.2.5.6 [E5-4] Flux de ressources entrants

Les principales ressources utilisées par Altarea sont les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants...) et concernent donc principalement la chaîne de valeur. Le poids de ces ressources utilisées sur les chantiers n'est, à date, pas calculé.

4.2.5.7 [E5-5] Flux de ressources sortants

Produits

Altarea produit des bâtiments de qualité, réhabilités ou neufs, ce qui retarde leur obsolescence et, in fine, conduit à économiser les ressources nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, une attention croissante est portée à la réparabilité et au démontage des opérations du Groupe depuis deux ans, notamment au regard des exigences d'alignement à la taxonomie (les projets de construction doivent intégrer des pratiques de démontage sélectif pour faciliter la réutilisation et le recyclage des matériaux ; ils doivent être conçus de manière à permettre un démontage facile et efficace, séparant les différents matériaux pour qu'ils puissent être réutilisés ou recyclés). À date, Altarea ne dispose pas de comparaison entre la pérennité de ses produits et des moyennes sectorielles et n'a pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

Déchets

Les déchets inhérents à l'activité d'Altareit sont les déchets de construction. Ces déchets sont en grande partie non dangereux : matériaux de construction (béton, bois, métal...), déchets d'emballage (papier, carton, plastique...), déchets organiques, etc. Les activités du Groupe génèrent également quelques déchets dangereux (solvants, peintures, etc.).

Le tableau ci-après présente la quantité de déchets non dangereux produits par le Groupe Altareit en 2024 et leur mode gestion.

Déchets non dangereux produits par le Groupe en 2024 et répartition par mode de gestion

	Promotion (amont chantiers)	
	Poids (en t)	% du total Promotion
Déchets produits	227 234	100 %
Déchets valorisés	138 089	61 %
Déchets valorisés par préparation à la réutilisation	387	0 %
Déchets valorisés par recyclage	133 334	59 %
Déchets valorisés par d'autres opérations de récupération	4 368	2 %
Déchets éliminés	83 830	37 %
Déchets éliminés par incinération	6 960	3 %
Déchets éliminés par mise en décharge	2 005	1 %
Déchets éliminés par d'autres opérations d'élimination	3 385	1 %
Déchets avec mode d'élimination inconnu	71 481	31 %
Déchets avec mode de traitement inconnu	5 315	2 %

En 2024, la majorité des déchets a été valorisée (61 %), à plus de 95 % par valorisation matière. Toutefois, encore 41 % des déchets ne sont pas recyclés (soit environ 94 000 tonnes), et le Groupe poursuit ses actions pour atteindre ses objectifs de 70 % de valorisation matière en Promotion (cf. E5-3). Par ailleurs, il

est à noter que le mode d'élimination est inconnu pour une part significative des déchets produits par Altareit (31 %) ; le Groupe continue à travailler pour disposer d'une donnée la plus précise possible.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Altareit accorde un effort croissant à la consolidation des données relatives aux quantités de déchets produits et à leur mode de gestion. La fiabilité et l'exhaustivité des données progressent année après année ; pour 2024, les chiffres présentés ci-dessus ont été établis à partir du *reporting* de 222 opérations de promotion, représentant 54 % des opérations en chantier en 2024.

Ce taux de couverture partiel s'explique par la non-remontée des informations pour certaines opérations et actifs par les équipes opérationnelles ; le Groupe se donne trois ans pour publier des chiffres exhaustifs.

Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du *reporting* de chaque marque, lui-même établi à partir

des éléments transmis par les prestataires en charge du traitement des déchets. Ce *reporting* est effectué chantier par chantier, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport (un délai de plusieurs semaines peut parfois s'écouler entre l'enlèvement de déchets et la réception de la preuve de leur mode de traitement).

En cas de non-disponibilité de l'information sur une partie de l'année, les périodes manquantes sont estimées par une règle de trois pour l'activité de promotion. Par ailleurs, les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Enfin, il est à noter que les déchets dangereux font l'objet d'un suivi à la maille de chaque opération et de chaque actif. Cependant, au regard des quantités limitées que représentent les déchets dangereux pour Altarea, le Groupe se donne trois ans pour publier ces chiffres.

4.2.6 Annexe : politique de sobriété environnementale du groupe Altarea

Altareit est une filiale à 99,85 % d'Altarea. Par conséquent, le Groupe applique la politique de sobriété environnementale du groupe Altarea décrite ci-après.

4.2.6.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité. Elle s'applique à sa filiale Altareit.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités, notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;
- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe en lien avec l'environnement, tels qu'identifiés dans l'analyse de double matérialité.

4.2.6.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique de sobriété environnementale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux sujets environnementaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels (ESRS environnementaux) auxquels se rattache cette politique.

ESRS	Enjeu	Impact	Risques et opportunités
E1	Changement climatique	Émissions de GES liées à l'exploitation des centres commerciaux, aux bureaux du Groupe et aux déplacements professionnels (Scopes 1 et 2)	■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE2020, décret tertiaire, etc.) ■ Accès à de nouveaux financements verts en lien avec la transition énergétique ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur ■ Diversification des activités en lien avec des secteurs liés à la transition énergétique (Altarea Energies Renouvelables...)
		Émissions de GES liées au Scope 3 (exemplaire : consommations d'énergie des occupants des bâtiments vendus (promotion), des preneurs de centres commerciaux (foncière) et des <i>data centers</i> , déplacements des collaborateurs)	
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	■ Émissions de GES liées au Scope 3 (fabrication des matériaux de construction) ■ Aggravation des risques physiques due aux opérations d'Altarea (îlots de chaleur, inondations...) ■ Conception d'opérations adaptées aux effets du changement climatique	■ Perturbation des chantiers en cas de survenue d'événements climatiques extrêmes ■ Maintien de la valeur des actifs situés dans des zones à risques physiques (optimisation des investissements...)
E3	Ressources hydriques et marines	Sobriété en eau ■ Sur la chaîne de valeur : impact négatif sur le stress hydrique ■ Sur les opérations mises sur le marché et les actifs : impact négatif sur le stress hydrique	
E4	Biodiversité et écosystèmes	Sobriété foncière ■ Perturbation du cycle de l'eau causée par l'artificialisation des sols ■ Changement d'usage des sols et destruction d'écosystèmes causés par l'artificialisation des sols	■ Difficulté d'accès au foncier due à la réglementation zéro artificialisation nette ■ Atteinte à l'image du Groupe liée à la dégradation et/ou au changement d'usage des sols
		Biodiversité et écosystèmes ■ Destruction et dégradation d'écosystèmes dans les opérations de promotion	

ESRS	Enjeu	Impact	Risques et opportunités
E5	Économie circulaire	■ Utilisation de matériaux sur la chaîne de valeur, servant à la construction de bâtiments ou la fabrication de panneaux photovoltaïques (sable, bois, silice...) ■ Contribution à optimiser l'utilisation des ressources par une durée de vie plus importante des bâtiments (réhabilitation)	■ Raréfaction et renchérissement du prix des matières premières ■ Développement d'offres permettant une réduction de la consommation de ressources non renouvelables (réhabilitation, construction bois, compacité...) ■ Réduction des consommations de ressources dans les opérations (économie d'énergie, réemploi, recyclage...)
	Tri et valorisation des déchets	■ Production de déchets liés aux activités de promotion et d'exploitation	

4.2.6.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui du changement climatique. Nous sommes convaincus qu'elle est une solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité, à impact positif et à l'empreinte environnementale réduite. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires, celle d'accélérer la décarbonation pour devenir la meilleure entreprise de l'immobilier, engagée pour le bien commun et créatrice de valeur.

Altarea souhaite ainsi devenir le leader de la transformation urbaine bas carbone avec les principes suivants :

- développer des projets urbains à impact positif (cf. politique sociétale) ;
- opérer une transition bas carbone dans la conception des bâtiments :
 - développement de l'économie circulaire (réhabilitation en particulier),
 - recours aux matériaux bas carbone,
 - efficacité énergétique.

Ces principes se déclinent dans chaque métier du Groupe avec ses spécificités :

Commerce	Réduire l'impact carbone et améliorer l'efficacité énergétique, en lien avec les enseignes Gérer les risques physiques Et ainsi garantir le maintien de la valeur des actifs
Logement	Développer une offre nouvelle génération, décarbonée, abordable et rentable Décliner l'approche dans chaque marque en fonction de leur ADN
Immobilier d'entreprise	Favoriser la réhabilitation lorsque c'est possible Logistique : Contribuer à la rationalisation des flux et donc à une diminution de leur impact
Autres activités	Déployer une gestion ESG des actifs pour les valoriser, en <i>asset management</i> immobilier (AIM) Permettre aux territoires d'accéder à une énergie décarbonée d'origine renouvelable (infrastructures photovoltaïques) <i>Data centers</i> : Répondre aux défis de souveraineté des données numériques en garantissant la meilleure efficacité énergétique

Pour ce faire les principes d'action du Groupe sont les suivants :

- conformité avec les réglementations, anticipation des nouvelles normes dès que c'est possible ;
- amélioration continue des pratiques, *via le test & learn* ;
- transparence.

4.2.6.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ».

Elle tient notamment compte des enjeux de la planète (limites planétaires notamment) et des attentes des clients et investisseurs en matière de décarbonation. Les demandes des investisseurs (*via* notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

4.2.6.5 Objectifs environnementaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles dans chaque ESRS.

ESRS et enjeu		Objectifs du Groupe
Politique générale		Former 100 % des collaborateurs à la RSE dans l'immobilier Largement certifier les opérations du Groupe : ■ 100 % des opérations Logement Cogedim certifiées NF Habitat ■ 100 % des opérations Woodeum certifiées BBCA ■ 100 % des opérations de Bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ ■ 100 % du patrimoine Commerce certifié BREEAM® in-Use ■ AIM : obtenir le label ISR sur la SCPI Réaliser un chiffre d'affaires majoritairement aligné à la taxonomie
E1 Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie	Mener une politique de réduction de l'empreinte carbone du Groupe dans tous ses métiers Mener une politique de sobriété sur les sites du Groupe et les actifs Développer des infrastructures photovoltaïques Installer des centrales photovoltaïques partout où c'est possible sur les actifs
	Adaptation des bâtiments au changement climatique	Mener une analyse des risques physiques sur l'ensemble des actifs et opérations du Groupe, et déployer des solutions favorisant l'adaptation
E3 Ressources hydriques et marines	Sobriété en eau	Déployer des dispositifs hydro-économiques sur l'ensemble des nouvelles opérations Sur les actifs, réduire les consommations pour atteindre 1 L/visiteur/an en 2030 Identifier les implantations du Groupe ou de sa chaîne de valeur en zones de stress hydrique élevé et très élevé, et mettre en œuvre des actions de remédiation
E4 Biodiversité et écosystèmes	Sobriété foncière	Préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et quantifier l'impact sur l'artificialisation des sols.
	Biodiversité et écosystèmes	Protéger la biodiversité et les écosystèmes et augmenter le nombre d'opérations concernées par un ou plusieurs dispositifs facilitant l'infiltration de l'eau
E5 Économie circulaire	Rénovation – reconversion de bâtiments	Développer le recours aux matériaux renouvelables dans la construction (bois, biosourcés) et le recours au réemploi Développer le recours à la réhabilitation dès que possible (en particulier Immobilier d'entreprise et Histoire & Patrimoine) Développer la compacité en Logement
	Tri et valorisation des déchets	Sur les actifs, trier plus de 50 % des déchets et en valoriser plus de 80 % Valoriser (matière) plus de 70 % des déchets de la promotion

4.2.6.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

E1 Changement climatique

La politique couvre les sujets suivants : adaptation au changement climatique, atténuation, efficacité énergétique, déploiement des énergies renouvelables, avec des objectifs pour chacun de ces thèmes (cf. tableau ci-dessus).

Elle reprend également un objectif plus général de formation des collaborateurs à la RSE, qui intègre largement les enjeux liés au changement climatique.

E2 Pollution

La thématique étant non matérielle, la politique ne couvre pas les sujets suivants : impacts négatifs relatifs à la pollution de l'air, des sols et de l'eau (incluant la prévention et contrôle), les substances dangereuses, la gestion des incidents relatifs à la pollution.

Des actions significatives sont néanmoins menées dans tous les métiers, avec notamment :

- le respect du DNSH Pollution dans le cadre de l'alignement des opérations à la taxonomie ;
- la généralisation des chartes chantiers faibles nuisances.

E3 Ressources hydriques et marines

Gestion de l'eau

La politique traite le sujet de l'utilisation et l'approvisionnement en ressources hydriques dans le cadre de ses propres activités, avec un objectif spécifique sur le sujet pour ses activités de Commerce.

Les enjeux de traitement de l'eau et de prévention et de réduction de la pollution étant non matériels pour Altarea, ils ne sont pas traités dans cette politique.

Conception des produits et services en vue de régler les problématiques liées à l'eau

Cet enjeu est traité avec l'objectif de déployer des dispositifs hydro-économiques sur l'ensemble des nouvelles opérations, en lien avec la taxonomie.

Détermination à réduire, dans les zones exposées à des risques hydriques, la consommation d'eau dans ses propres activités et dans sa chaîne de valeur en amont et en aval

Cet enjeu est traité par l'objectif visant à identifier les implantations du Groupe situées en zone de stress hydrique. Après cet état des lieux, le Groupe mettra en œuvre des actions visant à réduire son impact dans les zones de stress hydrique.

Cette politique couvre l'ensemble des opérations propres du Groupe, ainsi que sa chaîne de valeur amont et aval.

Altarea n'a pas adopté de politiques ou de pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers, ce sujet étant non matériel pour le Groupe.

E4 Biodiversité et écosystèmes

La politique en matière de biodiversité et d'écosystèmes tient compte du fait que ces enjeux sont étroitement liés à d'autres enjeux environnementaux.

En particulier, Altarea dispose d'une politique traitant des principaux vecteurs directs d'altération de la biodiversité et des écosystèmes suivants :

- le changement climatique, tel que traité dans la présente politique et dans l'ESRS E1 ;
- le changement d'affectation des terres, tel que traité dans la présente politique, avec des objectifs relatifs à l'artificialisation des sols.

En revanche, Altarea ne dispose pas de politique traitant d'autres vecteurs directs d'altération de la biodiversité et des écosystèmes : la pollution, le changement d'utilisation des eaux douces et de la mer, l'exploitation directe d'organismes et les espèces exotiques envahissantes, car ces sujets sont non matériels pour le Groupe.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes se rapporte à ses impacts matériels sur la biodiversité et les écosystèmes, qui sont principalement liés à l'artificialisation des sols et la dégradation des écosystèmes qui en découle (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France, où ces enjeux sont couverts par des réglementations déjà strictes (obligation d'études d'impact, et plus récemment loi zéro artificialisation nette). À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes se rapporte aux dépendances, risques physiques et de transition et opportunités matériels. Les risques et opportunités sont principalement liés à l'artificialisation des sols provoquée par les activités du Groupe. À ce stade, la politique du Groupe est de mesurer l'impact réel sur l'artificialisation des sols, afin de mettre en place des actions concrètes et des objectifs à partir de 2026.

Concernant les dépendances, le Groupe a mené une analyse de ses dépendances, à partir des outils existants sur le marché (ENCORE) et d'un benchmark de ses pairs.

Les dépendances suivantes ont été identifiées :

- la régulation de l'eau (cycle de l'eau et précipitations) ;
- la régulation du climat et des événements climatiques extrêmes (régulation du climat, des sols et sédiments, atténuation des tempêtes et des inondations) ;
- l'approvisionnement en eau ;
- l'approvisionnement en matériaux biosourcés (en bois, spécifiquement concernant la marque Woodeum) ;
- l'aménité environnementale ou attractivité (services rendus par la nature qui améliorent la valeur des actifs en augmentant leur attractivité par la présence d'espaces verts, d'arbres et la proximité à des sites naturels et parcs).

Ces dépendances sont intégrées dans la politique au titre :

- de la politique d'adaptation au changement climatique et de résilience (analyse des risques et plans d'action) ;
- de l'analyse des opérations et actifs situés en zone de stress hydrique, et de la gestion de la ressource hydrique.

L'attractivité n'est pas traitée dans la politique, mais le Groupe vise à systématiser la présence d'espaces naturels dans ses opérations.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes ne porte pas sur la traçabilité des produits, des composants et des matières premières qui ont des impacts matériels, réels ou potentiels, sur la biodiversité et les écosystèmes dans la chaîne de valeur, car ces sujets n'ont pas été identifiés comme matériels. Toutefois, concernant ses achats de bois de construction pour Woodeum, le Groupe s'approvisionne uniquement en bois issu de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité et d'écosystèmes ne traite pas spécifiquement de la production, l'approvisionnement ou la consommation à partir d'écosystèmes dont la gestion vise à maintenir ou à améliorer les conditions pour la biodiversité, comme le démontrent la surveillance régulière de l'état de la biodiversité et des gains ou des pertes de biodiversité, ainsi que la communication régulière d'informations à ce sujet.

La politique d'Altarea en matière de biodiversité ne traite pas des conséquences sociales des impacts liés à la biodiversité et aux écosystèmes, car ce sujet n'est pas matériel.

Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes concernant les sites opérationnels qu'elle détient, loue ou gère à l'intérieur ou à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité : à ce stade le Groupe a pour objectif d'établir un état des lieux de la localisation de ses sites à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité. D'ici 2026, le Groupe mettra en place une politique relative à la protection de la biodiversité et des écosystèmes pour les sites concernés. D'ici là, le Groupe applique les réglementations locales (obligation d'études d'impact notamment), et systématise les études écologiques sur ses Grands projets urbains et ses actifs Commerce.

Politiques ou pratiques foncières/agricoles durables : sujet non matériel

Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/ mers : sujet non matériel

Politiques de lutte contre la déforestation : le sujet étant non matériel, Altarea n'a pas établi de politique concernant cet enjeu. Toutefois, concernant ses achats de bois de construction pour Woodeum, le Groupe s'approvisionne uniquement en bois issu de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC.

E5 Utilisation des ressources et économie circulaire

Abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris les augmentations relatives de l'utilisation de ressources secondaires (recyclées) : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation. La trajectoire visée par le Groupe implique de recourir à des matériaux renouvelables ou recyclés. À ce stade, le recours à ces matériaux n'est pas chiffré et ne fait pas l'objet d'un objectif quantitatif.

L'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables : la politique couvre ce sujet dans le cadre de sa démarche de décarbonation, avec deux points particuliers :

- développement des énergies renouvelables avec la filiale Altarea Énergies Renouvelables ;
- réduction des consommations d'énergie aval dans le cadre du plan de décarbonation (réduction de l'ICe), puis utilisation d'énergie verte dans les centres commerciaux (la réduction étant privilégiée avant le remplacement).

Ces enjeux couvrent les opérations propres (consommation et production d'énergie), et la chaîne de valeur en amont (matériaux, énergies achetés) et aval (consommation des produits immobiliers cédés).

La politique relative à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire intègre les aspects suivants :

- hiérarchisation du mode de gestion des déchets : la politique favorise le réemploi et la réhabilitation en promotion afin d'éviter la production de déchets (prévention). Elle favorise également, ainsi que la valorisation matière (recyclage) pour les déchets de chantiers et tous les types de valorisation (matière ou énergie) pour les déchets des centres commerciaux ;
- ainsi, la politique donne la priorité à la prévention, lorsque c'est possible, à la valorisation de son expertise en matière de réhabilitation (Immobilier d'entreprise, Logement avec Histoire & Patrimoine).

4.2.6.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction de la RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, les équipes en charge sont les équipes techniques de chaque marque (directions

techniques pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière). Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par la direction de la RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du 1^{er} trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Deux groupes d'indicateurs donnent lieu à un suivi trimestriel :

- les indicateurs relatifs au bilan carbone ;
- les indicateurs relatifs à la taxonomie.

Ils sont intégrés à la publication des résultats trimestriels.

Normes et initiatives en lien avec la politique

La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
RE2020	Pacte Mondial
Décret tertiaire	TCFD
DDADUE	TNFD
ZAN	Initiative SBTi
	Initiative NZ4RE

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique environnementale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts, rapport climat). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associés qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie d'Altarea.

4.3 Informations sociales

4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise

4.3.1.1 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Altareit opère exclusivement en France et met en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail.

Les collaborateurs du Groupe, qu'ils soient salariés ou non-salariés (prestataires, intérimaires, agents, mandataires et stagiaires) sont directement concernés par ces impacts, risques et opportunités. La majorité de nos salariés est en contrat à durée indéterminée, avec seulement 1 % en contrat à durée déterminée.

Les non-salariés, bien que représentant une part marginale par rapport aux salariés, ne sont pas gérés de manière centralisée en dehors des stagiaires. Ils apportent au Groupe une flexibilité en période de forte activité et une expertise spécifique pour des besoins techniques particuliers. Ces non-salariés sont principalement des sous-traitants fournissant divers services au Groupe.

Actuellement, le Groupe n'est pas en mesure de centraliser les dossiers de ces non-salariés. Par conséquent, les informations relatives aux caractéristiques du personnel de l'entreprise se limitent aux salariés du Groupe, à savoir contrat à durée indéterminée et déterminée, en excluant les alternants.

Partage de la valeur (Matérialité élevée)

Le Groupe peut compter sur l'engagement de ses collaborateurs qui incarnent l'« état d'esprit Altareit » fait d'exigence, de créativité et de performance, avec un contrat social fort bâti autour du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée. Dans un contexte inflationniste qui retourne progressivement à la normale, agrémenté d'une crise persistante du secteur, offrir aux collaborateurs du Groupe une sécurité de l'emploi est un enjeu primordial pour maintenir le socle humain d'Altareit.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	11. Partage de la valeur	Valorisation du pouvoir d'achat des collaborateurs	Perturbation de l'activité liée à des tensions sociales liées au partage de la valeur
		Accroissement des inégalités entre les salariés du Groupe lié aux écarts de rémunération (Minimum/Maximum)	

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En valorisant les efforts et les compétences de ses collaborateurs, le Groupe s'assure de maintenir un haut niveau de motivation et d'engagement, ce qui est essentiel pour la qualité et l'innovation dans ses projets immobiliers pour toutes les activités de son modèle d'affaires. Cette approche, intégrée directement dans la stratégie des ressources humaines du Groupe, permet également de fidéliser les talents, réduisant ainsi les coûts liés au turnover et assurant une continuité dans les compétences et les savoir-faire au sein de l'entreprise. La stratégie d'Altareit, qui repose sur l'excellence opérationnelle et la satisfaction des clients, bénéficie directement de collaborateurs satisfaits et impliqués dans le Groupe.

Les politiques de rémunération équitables et motivantes d'Altareit ont des effets positifs sur les collaborateurs du Groupe. En maintenant le pouvoir d'achat et en offrant des conditions de travail justes, Altareit contribue au bien-être économique et social de ses employés. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des collaborateurs et les communautés locales, en

améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents dans le cadre du partage de la valeur, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables.

Résilience de la stratégie

Altareit a mis en place une politique de rémunération qui reconnaît et valorise le travail de ses collaborateurs. En offrant aux collaborateurs la possibilité de devenir actionnaires, le Groupe aligne les intérêts des employés avec ceux de l'entreprise, créant un objectif commun de réussite. Altareit renforce leur engagement et leur sentiment d'appartenance, ce qui contribue à maintenir une main-d'œuvre motivée et fidèle. Par ailleurs, les mesures de maintien du pouvoir d'achat permettent de préserver le niveau de vie des collaborateurs, réduisant ainsi le risque de désengagement et de turnover. En maintenant une main-d'œuvre stable et satisfaite, Altareit renforce la résilience de sa stratégie face aux fluctuations économiques en maintenant des compétences clés au sein de ses équipes.

Parcours professionnel (Matérialité élevée)

Afin de se renouveler et de s'adapter au contexte de crise, et d'offrir de bonnes perspectives de développement de carrières, il est primordial d'encourager la montée en compétences des collaborateurs avec des formations largement accessibles et de qualité, un recrutement tourné vers l'interne et l'avenir, ainsi que la promotion de la parité professionnelle.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	13. Parcours professionnel (talents, carrière, formation)	Diminution de l'employabilité des collaborateurs due à un manque de formation	Taux de départ élevé résultant d'une insatisfaction des salariés vis-à-vis de leur développement de carrière (promotion, mobilité, etc.)
		Perte d'engagement des collaborateurs liée à une mauvaise prise en compte de leur situation personnelle	Développement d'une marque employeur forte permettant à Altarea d'être attractif sur le marché du travail

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Le développement des compétences des collaborateurs pour s'adapter aux évolutions des métiers de demain est essentiel pour la croissance et l'innovation d'Altareit. En investissant dans la formation continue et en encourageant l'acquisition de nouvelles compétences, le Groupe s'assure que ses employés sont prêts à relever les défis futurs et à saisir les opportunités offertes par les évolutions technologiques et les nouvelles tendances du marché. De plus, en alignant les compétences des collaborateurs avec les nouveaux usages, le Groupe renforce sa capacité à développer des projets immobiliers durables et à haute valeur ajoutée, en adéquation avec sa stratégie de transformation urbaine bas carbone.

Les politiques de développement des compétences et de prise en compte des parcours de vie des collaborateurs ont des effets positifs sur les populations, notamment les employés d'Altareit. En offrant des opportunités de formation continue et en adoptant des politiques inclusives, Altareit contribue au bien-être économique et social de ses collaborateurs. Cela peut également avoir des effets indirects sur les familles des employés et les communautés locales, en améliorant la qualité de vie et en renforçant la cohésion sociale. Par ailleurs, bien que les impacts directs sur l'environnement soient moins évidents, une main-d'œuvre motivée et engagée peut indirectement contribuer à des pratiques plus durables et responsables. Des employés satisfaits et valorisés sont plus susceptibles de s'engager dans des initiatives environnementales et de promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement qui contribuent à la stratégie de transformation urbaine bas carbone du Groupe et à la réalisation de ses objectifs de durabilité.

Environnement de travail (Matérialité limitée)

L'attention portée à la santé, à la sécurité et à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés. Assurer un environnement de travail sain, flexible et adapté aux besoins divers des collaborateurs est une démarche majeure pour favoriser des conditions de travail optimales.

Impacts, risques et opportunités matériels

ESRS	Enjeux Altarea	Impacts	Risques & opportunités
S1 – Main d'œuvre propre à l'entreprise	12. Environnement de travail	Difficulté à maintenir un dialogue social de qualité au sein de l'entreprise	Désengagement des employés résultant de conditions de travail ou d'un dialogue social dégradés
		Exposition des travailleurs d'Altarea à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité psychique (risques psycho-sociaux)	
			Mise en place d'une politique bien-être améliorant la performance des collaborateurs

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

Un dialogue social dégradé peut entraîner des tensions internes, des conflits et une baisse de la motivation des employés, ce qui affecte directement la cohésion sociale et la qualité des projets. De plus, des employés désengagés sont moins innovants et plus susceptibles de quitter l'entreprise, ce qui peut compromettre la continuité des projets et la qualité des services offerts. Pour atténuer ces risques, la stratégie RH du Groupe développe en continu et tout au long de l'année sur l'ensemble des sociétés du Groupe un dialogue social ouvert et transparent.

Les politiques de prévention des risques psycho-sociaux ont des effets positifs sur les populations, notamment les employés d'Altareit. En offrant des conditions de travail optimales et en agissant pour la santé mentale et physique, Altareit contribue au bien-être économique et social de ses collaborateurs.

Résilience de la stratégie

Altareit vise à faire face au risque de désengagement des employés en intégrant des mécanismes de dialogue social efficaces à la stratégie RH et en mettant en place des conditions de travail optimales. L'environnement de travail proposé aux collaborateurs est fondateur pour assurer d'excellentes conditions de travail en présentiel. Cependant, il est crucial pour Altareit de rester vigilant face au risque de désengagement des employés. Les conditions de travail et le dialogue social doivent être continuellement évalués et améliorés pour prévenir toute dégradation qui pourrait se répercuter sur les résultats globaux du Groupe.

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

4.3.1.2 [S1-1] Politiques liées aux effectifs de l'entreprise

Dans un contexte de crise immobilière, le Groupe maintient son ambition d'être le leader de la transformation urbaine bas carbone en France. Le premier actif du Groupe ce sont ses collaborateurs. Altareit place l'humain au cœur de sa réussite passée, actuelle et future grâce à l'accompagnement de chaque collaborateur et l'engagement de la direction des ressources humaines (DRH). Véritable *business partner*, la DRH a poursuivi

sa stratégie en combinant proximité et expertise mutualisée au service d'un Groupe multi-activités.

Altareit amène une politique moderne et innovante pour une expérience collaborateur toujours plus adaptée. Elle est guidée par des enjeux aussi bien économiques, environnementaux, 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.

Le Groupe déploie depuis plusieurs années une politique des ressources humaines engagée en faveur de l'égalité professionnelle et garantissant la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT). Ces initiatives visent à façonner un environnement professionnel plus dynamique et inclusif pour répondre aux enjeux *business* 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. La DRH a poursuivi la promotion et le développement de ses actions en faveur de la mixité, de la parité entre les femmes et les hommes, de l'emploi des jeunes et des seniors. Il apparaît comme indéniable pour les différents acteurs de l'entreprise que la diversité et le partage intergénérationnel constituent des facteurs d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Le Groupe permet ainsi à toutes et tous d'avancer et d'évoluer dans leur carrière avec les mêmes opportunités.

Parallèlement, l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion s'est renforcé. D'une part, le Groupe est devenu adhérent de l'AFMD – Association Française du Management de la Diversité et d'autre part des initiatives ont vu le jour en 2024. Deux illustrations : Le Café des Altaréennes offre un temps dédié aux collaboratrices pour libérer la parole et apprendre à mieux se connaître ou encore deux collaboratrices proposent des Fresques de la Diversité pour prendre conscience des biais inconscients et des impacts multiples que cela génère. En 2024, ces ateliers d'intelligence collective ont compté plus de 35 participants.

Enfin, la formation a été une priorité, avec un accent particulier mis sur les compétences essentielles pour assurer la pérennité et l'innovation du Groupe dans un avenir en constante évolution.

Ces éléments témoignent de la volonté de la DRH à construire un environnement professionnel où chaque collaborateur trouve les ressources nécessaires pour s'épanouir individuellement dans un collectif et contribuer à la performance et la réussite de toutes et tous.

Le Groupe a développé et mis en œuvre une politique des ressources humaines visant à gérer les impacts, les risques et les opportunités pour ses collaborateurs. Cette stratégie repose sur trois piliers essentiels : « engager », « attirer » et « accompagner ».

ENGAGER	S'engager sur nos valeurs pour permettre un espace de travail inclusif où la différence est valorisée
ATTIRER	Attirer les collaborateurs qualifiés grâce à une marque employeur forte
ACCOMPAGNER	Accompagner nos collaborateurs pour développer leurs compétences et favoriser leur réussite professionnelle AGNER

Le périmètre d'application de la politique générale des ressources humaines concerne l'ensemble des sociétés et marques du Groupe. Elle est validée au plus haut niveau de décision – la gérance du Groupe – et se conforme au droit du travail et aux règles de l'Organisation Internationale du Travail. L'ensemble des parties prenantes est consulté, tels que les

représentants du personnel, les employés, la médecine du travail ou les responsables de ressources humaines de proximité. L'ensemble des informations constituant la politique des ressources humaines est mis à disposition des salariés du Groupe sur l'intranet commun.

Nom de la politique	Contenu essentiel de la politique	Périmètre d'application	Niveau de hiérarchie en charge de la politique	Référentiel ou standard utilisé	Partie prenante prise en compte pour établir la politique	Mise à disposition pour les parties prenantes concernées
Politique des ressources humaines	Prévention des risques : accidents du travail et maladies professionnelles, bien-être au travail, gestion de la santé mentale et physique des salariés	Groupe	Directeur des ressources humaines Groupe	Droit du travail français et règle de l'OIT, conventions collectives et socle social.	Représentants du personnel, médecin du travail, DRH et les managers	Newsletter DRH, Intranet et PV du CSE

S'engager

L'engagement en matière de droits humains et des libertés fondamentales

La réussite d'Altareit, acteur majeur de l'immobilier et de la ville, repose sur la qualité de ses produits et services ainsi que sur la confiance que le Groupe inspire à ses clients et parties prenantes. Cette confiance se renforce par le strict respect de la législation en vigueur que nous nous imposons tant à l'interne qu'à l'externe.

Altareit s'engage ainsi à respecter et faire respecter dans ses activités les standards internationaux de protection et de défense des droits humains et des libertés fondamentales en se fondant notamment sur la Charte internationale des droits de l'Homme de l'ONU, les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et les principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme des Nations unies (UNGP). Ces principes et politiques sont alignés sur les instruments reconnus au niveau international et couvrent les droits de l'Homme, les normes internationales du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Les dispositifs internes du Groupe établissent et appliquent des règles complémentaires qui protègent les droits des salariés et mettent en avant le respect et l'éthique dans les relations d'affaires (conventions collectives, charte éthique, comité de

déontologie...). Aussi, ils permettent d'identifier, anticiper et prévenir de toute forme de discrimination ou lutte contre le harcèlement.

Des référents sont désignés dans chaque unité économique et sociale (UES) pour accompagner les salariés et assurer le dialogue avec l'ensemble du personnel.

Le respect des droits de chaque collaboratrice et chaque collaborateur

L'ensemble des filiales s'engage à respecter les droits humains et les libertés fondamentales de ses collaborateurs, en se conformant aux dispositions des normes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) en particulier en ce qui concerne :

- l'abolition du travail forcé (Convention n° 29 et n° 105) ;
- la liberté syndicale et la protection du droit syndical (Convention n° 87) ;
- le droit d'organisation et de négociation collective (Convention n° 98) ;
- l'égalité de rémunération (Convention n° 100) ;
- la discrimination (emploi et profession) (Convention n° 111) ;
- l'âge minimum (Convention n° 138) ;
- le travail des enfants (Convention n° 182).

Égalité de traitement et non-discrimination

Altareit promeut l'égalité de traitement et protège ses collaborateurs de toute forme de discrimination et harcèlement au sein de ses organisations. Cet engagement dépasse les murs de l'entreprise et s'étend à l'ensemble de ses partenaires et clients. Aucun salarié ne peut subir de discriminations directes ou indirectes selon les 26 motifs reconnus par la loi et le défenseur des droits.

Le Groupe garantit ainsi l'égalité de traitement à toutes les étapes de la relation de travail, depuis le recrutement jusqu'à la cessation du contrat. Tous les acteurs de l'entreprise, y compris les collaborateurs, les managers, le comité exécutif, la DRH et les partenaires sociaux, doivent veiller à respecter et garantir ces principes. Ils sont sensibilisés et formés de manière à assurer que les pratiques soient conformes aux exigences légales et aux meilleures pratiques internationales.

Dans ce cadre, le réglementaire social reprend ces principes cardinaux à travers le règlement intérieur, la charte informatique et la charte éthique. Ils sont complétés par un code de conduite, une procédure d'alerte et des infographies permettant une meilleure compréhension des enjeux et sujets des collaborateurs. Ces documents sont notamment disponibles sur l'intranet et joints au dossier d'accueil des nouveaux embauchés.

Attirer

Développer une marque employeur engagée

Nos certifications : pour une marque employeur forte

Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

Premier capital de l'entreprise, les collaboratrices et collaborateurs d'Altareit sont indispensables à la réussite collective. Compétence, proximité, transversalité, diversité et partage de la valeur sont au cœur de la marque employeur du Groupe. Soucieux d'améliorer sans cesse ses pratiques, le Groupe obtient pour la 7^e année consécutive le label Happy Trainees, le label Engagement Jeunes, et pour la 5^e année la certification Top Employer.



Top Employer 2025

Le groupe Altarea est à nouveau un Top Employer en 2025 et fait partie des organisations évaluées par l'observateur unique et indépendant Top Employer Institute sur les politiques des ressources humaines et du management. 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 Employer Institute a ainsi évalué et noté l'ensemble des dispositifs qu'Altareit propose à ses collaborateurs depuis plusieurs années. 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.

Cette certification reconnaît la politique des ressources humaines pour ses pratiques quotidiennes et ses actions innovantes, ses valeurs managériales valorisant le développement, l'épanouissement, le bien-être et la réussite de ses collaborateurs. Altareit veut continuer à faire progresser ses actions pour rester à la pointe des attentes des collaborateurs, des managers et plus généralement du Groupe.

PILOTER (STEER) 1 - Stratégie business 2 - Stratégie RH 3 - Leadership	ORGANISER (SHAPE) 1 - Organisation & Transformation 2 - Digital RH 3 - Environnement de travail	ATTIRER (ATTRACT) 1 - Marque employeur 2 - Talent Acquisition 3 - Intégration
DÉVELOPPER (DEVELOP) 1 - Gestion de la performance 2 - Carrières 3 - Formation & développement des compétences	RASSEMBLER (UNITE) 1 - Valeurs 2 - Éthique & Intégrité 3 - Diversité & Inclusion 4 - Responsabilité d'entreprise	ENGAGER (ENGAGE) 1 - Bien-être 2 - Engagement 3 - Reconnaissance et politique salariale 4 - Gestion des départs

Happy Trainees 2024

Le groupe Altarea s'est vu décerner pour la 7^e année consécutive le label Happy Trainees grâce aux avis favorables de ses alternants et stagiaires. ChooseMyCompany dresse en effet chaque année un palmarès HappyTrainees® 2024 qui valorise les entreprises engagées pour la jeunesse *via* leur programme de stage et/ou d'alternance. Le Groupe fait le choix de continuer à interroger les jeunes talents (alternants, stagiaires) sur leurs expériences au sein du Groupe afin de mieux répondre à leurs attentes et les accompagner dans leurs parcours professionnels.

Plus de 89,3 % de nos alternants stagiaires recommandent le Groupe. 85,4 % des répondants estiment bénéficier d'une intégration réussie avec une relation de qualité avec les tuteurs.

Label Engagement Jeunes

Le groupe Altarea a obtenu une nouvelle fois le Label Engagement Jeunes qui récompense les entreprises engagées qui se démarquent par leur accueil et leur formation des jeunes professionnels, notamment les étudiants, alternants et stagiaires. Cette performance vient saluer l'ambitieuse politique de ressources humaines en faveur des jeunes menée par le Groupe depuis plusieurs années.



Notre politique recrutement

Le Groupe mène une politique de recrutement qui valorise l'esprit entrepreneurial, un pilier fondamental depuis sa création, et qui reste profondément ancré dans ses pratiques. Altareit adhère fermement à des valeurs essentielles telles que la non-discrimination, l'intégrité, l'éthique dans les affaires, la diversité et l'intergénérationnel.

La DRH a à cœur d'attirer et de retenir des talents qui pourront pleinement s'épanouir au sein des métiers et de sa culture. Dans un contexte de compétitivité et de transformation rapide du marché de l'immobilier, la plateforme de recrutement SmartRecruiters a été mise en place pour soutenir les managers dans la recherche de futurs collaborateurs.

En matière d'égalité entre les femmes et les hommes, Altareit continue de sensibiliser les recruteurs et managers au principe de non-discrimination à l'embauche et aux biais cognitifs (sexisme, inclusion, etc.), afin de faire évoluer les stéréotypes, notamment de genre. Le Groupe s'efforce de recruter davantage de femmes et d'hommes dans les postes où ils sont sous-représentés, pour favoriser une plus grande mixité.

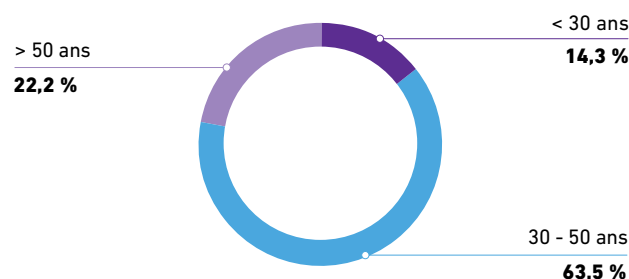
Dans ce cadre, Altareit a demandé à ses prestataires de garantir un processus de recrutement mixte, où les candidats sont reçus par au moins une femme et un homme, et où, à compétences égales, la candidature d'au moins une femme et un homme est présentée. Enfin, Altareit souhaite promouvoir les métiers de l'immobilier pour encourager la parité dans les métiers traditionnellement non mixtes.

127 nouveaux talents ont été recrutés et ont rejoint le Groupe en CDI. Une partie des postes à pourvoir se fait également *via* la mobilité interne (cf. *infra*) accompagnée de formations professionnelles permettant ainsi de donner la priorité aux talents du Groupe.

Faciliter l'accès à l'emploi à tout âge

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. En identifiant et comprenant les différences entre les générations, le Groupe est en mesure de répondre plus spécifiquement aux attentes de chacune d'entre elles et surtout accroître la performance collective grâce à l'intergénérationnel.

Tranche d'âge des collaborateurs



Lecture : les collaborateurs âgés de 30 à 50 ans représentent la plus grande proportion des effectifs (CDI et CDD).

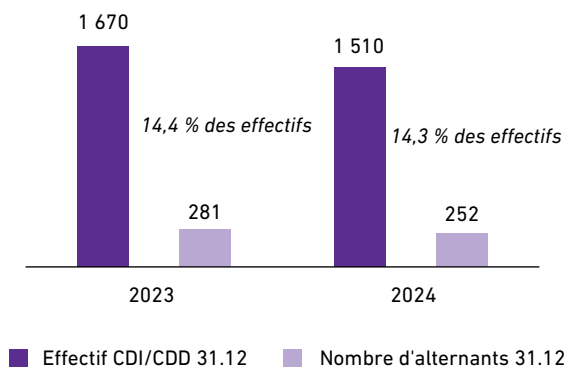
La répartition des effectifs montre une prédominance de la tranche d'âge des 30-50 ans, garantissant un équilibre entre expertise et renouvellement des compétences. Une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs de plus de 50 ans, afin de valoriser leur expérience et favoriser la transmission des savoirs. Parallèlement, le développement et la formation des talents de moins de 30 ans restent un levier clé pour assurer la relève et renforcer la dynamique d'apprentissage au sein de l'organisation.

Actions en faveur des jeunes

Ainsi, le Groupe développe une politique depuis plusieurs années autour de l'insertion des jeunes. Altareit a accueilli en 2024 :

- 420 alternants dont 252 dans les effectifs à la fin de l'année, ils représentent plus de 13 % des effectifs du Groupe ;
- 47 stagiaires dont la convention était de plus de trois mois ont également intégré le Groupe pendant leur cursus de formation.

Au cours de l'année, 13 jeunes se sont vu proposer un CDI ou CDD à l'issue de leurs stages ou alternance.



Le Groupe estime avoir un vrai rôle sociétal à jouer en formant de jeunes collaborateurs tant sur leur savoir-faire que sur leur savoir-être dans le monde de l'emploi. Cette première expérience en entreprise doit leur permettre de faciliter leur insertion dans la vie professionnelle. Pour les aider à adopter les codes et les apprentissages, ils bénéficient en plus de leur tuteur/maître de stage d'un *buddy* (marraine/parrain) d'un autre secteur d'activité, des kits d'information transmis à la pré-embauche et de sessions spécifiques d'accueil dédiés aux jeunes (4 sessions organisées en 2024).

Depuis 2018, si plus de 100 collaborateurs ont été formés à la fonction de tuteur, une vingtaine de *buddies* ont accepté, en 2024, d'accompagner les apprentis volontaires du Groupe.

En 2023, Altareit a reçu le prix EMPLOI JEUNES – HUMPACT qui récompense la société la plus favorable à l'emploi des jeunes en France.

Enfin, le dispositif de Graduate Program a été renouvelé pour la 6e fois. Ces jeunes talents issus de grandes écoles sont embauchés en contrat à durée indéterminée pour effectuer trois rotations de six mois sur différents postes (des marques/activités différentes).

Depuis la 1re promotion en 2019, ce sont 35 jeunes qui ont rejoint ce programme avant d'intégrer des fonctions telles que responsable de programmes, analyste, asset manager ou responsable du développement dans toutes les filières du Groupe.

Accompagner

Formation & développement des carrières

L'expérience collaborateur au centre des attentions

Chez Altareit, chaque collaborateur participe individuellement et collectivement à la *success story* du Groupe. Ils sont accompagnés pour faire de chaque étape de leur carrière une expérience apprenante et une réussite partagée. Différentes actions sont mises en place de manière à fidéliser les collaborateurs : la proximité, l'écoute au quotidien, la culture du feedback, 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. En plaçant l'expérience collaborateur au cœur des préoccupations, Altareit favorise non seulement l'épanouissement individuel et collectif mais également l'émulation collective pour toujours plus de performance et d'innovation.

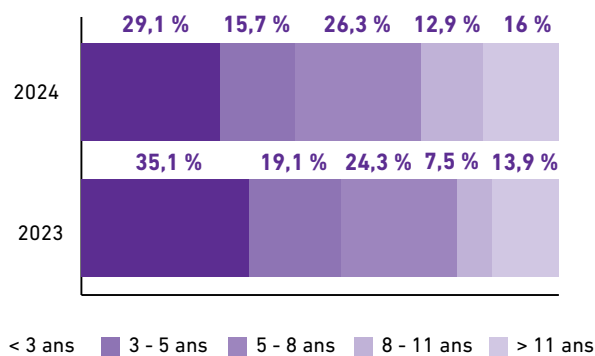
Favoriser la mobilité interne pour fidéliser nos talents

Le Groupe accompagne et fidélise ses talents en plaçant la mobilité intra Groupe au cœur de ses préoccupations. La place de la mobilité a été renforcée compte tenu du contexte économique et social et de l'évolution et de la diversification des activités. La DRH accompagne les collaborateurs dans leurs nouveaux défis professionnels afin de répondre et s'adapter aux nouveaux enjeux *business*. En 2024, et pour la 4e année consécutive, plus de 50 % des postes ont été pourvus par la mobilité interne, soit plus de 86 mobilités et 86 promotions. La valorisation de la mobilité interne s'impose comme une stratégie adaptative et durable qui reste exceptionnelle dans le marché de l'emploi. Une charte de la mobilité interne a ainsi été mise en place pour accompagner efficacement les collaborateurs. Ainsi, chacun peut exprimer son projet et souhait de mobilité auprès de son manager notamment lors de l'entretien professionnel ou directement auprès de la DRH (entretien RH, bilan carrière). Chaque demande est récoltée et étudiée afin d'accompagner les mobilités à 360 degrés. Des comités de mobilité mensuels sont organisés entre les DRH opérationnels pour rapprocher les postes à pourvoir des projets des collaborateurs voire à identifier de profils pertinents.

Les collaborateurs reçoivent mensuellement une newsletter « ALTAJOBS » portant sur 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 donne les bons conseils 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 aussi mises à l'honneur. Des missions temporaires sont également proposées afin de découvrir pour une durée déterminée de nouvelles tâches et/ou un environnement de travail tout en répondant à un besoin ponctuel d'une des équipes. Les missions peuvent être à temps plein ou à temps partiel. Le collaborateur maintient ses conditions salariales et ses avantages pendant toute la durée de la mission.

Altareit propose aux collaborateurs de découvrir les métiers des marques par le biais de témoignages managers ou d'interviews des collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité ou encore des « vis ma vie ». Enfin, Altareit met à disposition de ses collaborateurs Jobmaker, une solution 100 % digitale pour les inviter à mener une réflexion professionnelle. Cette plateforme leur garantit la confidentialité et leur offre l'occasion de mener de manière autonome un bilan de leurs compétences. Cet outil les aide à structurer leurs projets, à mieux communiquer sur leurs expériences auprès de leurs managers. En 2024, 57 collaborateurs ont bénéficié de ce service.

Répartition des effectifs par tranche d'ancienneté



Lecture : En 2024, plus de la moitié des effectifs en CDI (55 %) ont plus de 5 ans d'ancienneté dans le Groupe.

Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

En 2024, la structure des effectifs en CDI évolue avec une part croissante de collaborateurs ayant plus de 5 ans d'ancienneté

(55 % contre 46 % en 2023). Cette progression reflète la fidélisation des talents et l'engagement des équipes dans la durée. Par ailleurs, la part des salariés de moins de 3 ans d'ancienneté diminue, traduisant une dynamique d'intégration plus ciblée et une stabilisation des effectifs dans un contexte d'adaptation aux enjeux du marché.

Formation et développement des compétences

	2024	
	Femme	Homme
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) (en nb)	771	625
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance (EA) (en %)	55 %	45 %

	2024	
	Femme	Homme
Total des heures suivies	9 544	5 941
Nombre moyen d'heures par employé	16	14
Nombre total de personnes formées	593	425

	2024	
	Femme	Homme
Dépenses totales en formation (en €)	2 699 202	
Pourcentage de salarié ayant réalisé au moins une action de formation dans l'année	85,1 %	
Nombre de jours de formations par an	2 212	
Dépenses moyennes de formation par effectif formé	2 651 €	

Altareit, en tant qu'entreprise apprenante, accompagne les collaborateurs dans le maintien et l'enrichissement de leurs compétences, la progression continue dans leur savoir-faire et savoir-être, et cultive le plaisir d'apprendre. La DRH fait évoluer ses talents dans un Groupe stimulant en les accompagnant dans un esprit de transversalité et d'ouverture. Chaque année, la DRH détermine un plan de développement des compétences stratégique en lien avec toutes les parties prenantes : comité exécutif, DRH opérationnel, management et élus. Il est adapté au contexte et à la stratégie des activités pour maintenir l'agilité et l'employabilité des équipes. Il garantit à tous des conditions identiques d'accès à la formation professionnelle.

Pour relever ces défis, la DRH Groupe a mis en place diverses initiatives via l'Académie « développeuse de Talents ». Depuis sa création en 2017, l'Académie promeut une culture de l'apprentissage en misant sur une diversité de modalités d'apprentissage (présentiel, distanciel, hybride, synchrone, asynchrone) pour répondre aux enjeux de développement des compétences, d'attractivité et de rétention des talents. Ce dispositif met également l'accent sur l'intégration, étape déterminante dans le parcours d'un collaborateur à son arrivée dans le Groupe.

En 2020, en période de Covid, l'Académie a déployé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe sa propre plateforme digitale offrant un large choix de modules à la carte, couvrant des domaines stratégiques tels que la culture et la stratégie du Groupe, les compétences métiers, les *soft skills*, les compétences managériales, ainsi que la prévention en matière de santé et de sécurité au travail. En 2023, l'Académie a lancé son Académie Digitale « Augmentée » en partenariat avec Edflex, proposant des ressources toujours plus variées et adaptées à l'actualité et aux évolutions des métiers.

Aujourd'hui, le plan de développement des compétences articule sa stratégie autour de 4 piliers :

- comprendre : enjeux *business*, évolution contextuelle sectorielle et réglementaire ;
- se développer : accompagnement des *soft skills* clés et du management ;
- transmettre : transmission des compétences et des savoirs ;
- se réinventer : formation aux nouveaux métiers.

Altareit poursuit une politique de formation ambitieuse de manière à incarner la « première école de formation des métiers de la transformation urbaine », en permettant à chacun, sans distinction de genre, de se former régulièrement et d'être acteur de son parcours professionnel. Cet accompagnement concerne les collaborateurs – qui peuvent d'ailleurs être eux-mêmes des formateurs internes – et les managers. Un parcours d'excellence managériale, sponsorisé par les membres du comité exécutif, a pour but de perfectionner leur posture managériale (leadership, animer et fédérer une équipe, monter en compétences).

Chaque année, des formations en santé et sécurité au travail sont déployées pour répondre aux besoins réglementaires ou pour sensibiliser les collaborateurs aux premiers secours :

- Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes (SSIAP) ;
- habilitation électrique (BS BE Manœuvre, HO BE) ;
- sécurité incendie (guides-filles-serre-filles, EPI) ;
- sauveteurs secouristes du travail (SST).

En complément des SST, la DRH du Groupe a été la première entreprise formée aux méthodes de détection des troubles en santé mentale. Il s'agit d'un parcours de Premiers Secours en Santé Mentale (PSSM) permettant de former des secouristes capables de mieux repérer les troubles en santé mentale, d'adopter un comportement adapté, d'informer sur les ressources disponibles, d'encourager à aller vers les professionnels adéquats et, en cas de crise, d'agir pour relayer au service le plus adapté.

Avec l'Académie, la DRH propose des animations au cœur de l'actualité *business*. C'est dans ce cadre que la première démarche apprenante sur le thème de l'Intelligence Artificielle générative a été mise en place. Elle est le fruit d'un travail collectif des équipes de la direction des systèmes d'information, de la direction de la communication et de la DRH. Les collaborateurs bénéficient ainsi d'un parcours obligatoire intitulé « Voyage au centre de l'IA », comprenant 3 modules en ligne (incluant des cas d'usage adaptés aux métiers et outils du Groupe). Un webinaire interne sur les projets pilotes et les expérimentations en cours au sein du Groupe est venu compléter ce parcours. Il se poursuivra en 2025 avec des *masterclass* en format hybride pour continuer à embarquer l'ensemble des collaborateurs.

En 2024, 2 212 jours de formation ont été réalisés, représentant 2,9 % de la masse salariale, soit un montant de 2 699 202 euros.

Pour encourager le plaisir d'apprendre, l'Académie a proposé une semaine d'animation « le Printemps de l'Académie » permettant à chaque collaborateur du Groupe de « cultiver son jardin de compétences » autour de 10 ateliers portant notamment sur l'Intelligence Artificielle générative, le leadership ou la coopération positive. L'Académie a complété sa saison apprenante en diffusant un kit de fiches pratiques pour toujours plus de pédagogie.

100 % des nouveaux collaborateurs ont eu accès à plusieurs modules d'intégration sur l'Académie digitale qui permet de se former – à distance, à tout moment, à son rythme – et ce, dès son arrivée. Certaines formations sont obligatoires pour mieux connaître le Groupe et maîtriser les réglementations obligatoires (loi anticorruption, données personnelles, cybersécurité, RSE...). Selon le poste et l'activité, d'autres formations d'outils métiers sont également à réaliser. Le manager, en charge du bon suivi de l'intégration, veille à ce que ces programmes de formation soient réalisés dans les délais impartis pour une prise de poste optimale, en lien avec la DRH. Outre ce socle de formation obligatoire, Altareit organise des temps d'intégration. En 2024, compte tenu du contexte, le Groupe a réadapté son parcours d'intégration *Crescendo*, en y conviant l'ensemble des collaborateurs, pour redécouvrir le Groupe dans sa globalité. Il a été repensé en plusieurs étapes : des modules de découverte, des sensibilisations aux thèmes stratégiques tels que la RSE ou les risques, et un temps fort d'échange avec les membres du comité exécutif. Ci-dessous un exemple de parcours.

Enfin, Altareit a généralisé les entretiens de départ de ses collaborateurs. C'est un outil essentiel pour comprendre les raisons d'un départ en collectant des informations sur ce retour d'expérience. Au-delà de s'assurer la continuité de l'activité, il permet d'identifier les éventuels points d'amélioration pour

améliorer la rétention de ses talents. Il renforce la bonne relation avec un salarié dont il n'est pas exclu qu'il revienne un jour car certains salariés sont amenés à revenir dans leur vie professionnelle.

En 2024, Altareit a reçu le trophée Silver du Learning Impact Organization Awards qui récompense les stratégies de formations innovantes. Cette distinction a encore plus de sens dans un secteur qui connaît une profonde transformation. Pour la DRH du Groupe, il est plus que jamais nécessaire de former efficacement les collaborateurs pour optimiser leurs performances et préparer le rebond de l'immobilier.

Qualité de vie et conditions de travail

Le Groupe s'engage à promouvoir la prévention, la santé et le bien-être de tous ses collaborateurs tout au long de l'année, en adoptant une approche à la fois collective et individuelle. Altareit continue de développer les actions existantes pour répondre aux besoins du Groupe tout en tenant compte des contraintes personnelles des salariés. La qualité de vie au travail est essentielle pour renforcer l'engagement des collaborateurs, rendant ainsi l'entreprise plus attractive et améliorant sa performance économique et sociale. La « symétrie des attentions » (attention portée aux clients identique à celle portée aux collaborateurs) fait partie de la culture d'entreprise, permettant de préserver la santé mentale et l'engagement des salariés.

Dispositifs RH favorisant l'organisation du travail

Pour Altareit, la QVCT, c'est aussi savoir se situer dans son métier, son entreprise, connaître les perspectives de carrière, connaître son environnement, les règles applicables, les dispositifs présents dans le Groupe etc. Managers et salariés peuvent s'appuyer sur leurs DRH opérationnels dont la proximité et l'accessibilité permettent un accompagnement renforcé. Tous les salariés doivent également pouvoir connaître ou identifier leurs interlocuteurs en matière de recrutement, gestion de carrière comme pour les aspects administratifs et de paie.

Les dispositifs d'entretiens tels que l'entretien annuel et l'entretien professionnel sont des moments d'échange entre le manager et le salarié. Il s'agit notamment de fixer les objectifs, examiner les meilleurs moyens possibles de les réaliser, évaluer la charge de travail, améliorer les relations et les conditions de vie professionnelles et assurer la meilleure gestion de carrière possible du salarié. La DRH met à la disposition des managers des guides et supports, et les accompagne pour préparer ces entretiens selon leurs besoins. La DRH organise le suivi, le *reporting* et les suites envisagées : formations, souhaits de mobilité...

Au-delà de ces entretiens, le manager et le collaborateur ont des échanges réguliers sur les objectifs et les activités. Un module de conversation continue complète le dispositif d'entretien annuel pour assurer un échange constant sur le bon déroulement des objectifs tout au long de l'année et encourager la culture du *feed-back*. Enfin, les espaces RH sur l'Intranet permettent de répondre aux besoins d'information des salariés du Groupe en la matière, notamment par le biais des accords collectifs, des règlements intérieurs et autres informations qui y sont publiées ainsi que par les outils RH mis à leur disposition.

	2024
Nombre d'accidents du travail	9
Nombre de cas de maladies professionnelles comptabilisables	0
Nombre de décès liés à des accidents du travail ou des maladies professionnelles	0
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	3,4
Nombre de jours perdus	649

Le Groupe poursuit activement sa politique de prévention des risques professionnels, plaçant la sécurité et la santé de ses collaborateurs au cœur de ses priorités. L'ensemble des collaborateurs est couvert par le système de gestion santé-sécurité. En 2024, le Groupe maintient un taux d'absentéisme faible (3,3 %), témoignant d'un environnement adapté aux conditions de travail et d'un suivi rigoureux des conditions de travail.

Le taux de fréquence des accidents du travail reste également contenu, avec un niveau de 3,4 en 2024, confirmant les efforts déployés pour limiter les risques professionnels. En 2023, ce taux était de 2,6 % illustrant une gestion proactive et une amélioration continue des dispositifs de prévention.

- l'absentéisme fait l'objet d'un suivi attentif, avec des données régulièrement analysées et partagées avec la direction ;
- les accidents du travail sont systématiquement étudiés afin d'identifier les causes et mettre en place des mesures adaptées pour éviter leur récurrence.

Ces résultats renforcent l'engagement du Groupe en faveur d'un cadre de travail sécurisé et propice à la performance collective.

Conciliation entre vie professionnelle et vie personnelle et familiale

Altareit, en tant qu'employeur responsable et Entreprise « Citoyenne », souhaite marquer sa volonté de poursuivre et développer ses actions existantes en matière de QVCT afin de favoriser l'amélioration des conditions de vie au travail. Pour Altareit, l'équilibre de la vie professionnelle et personnelle contribue au développement et à la performance tant pour les salariés que pour l'entreprise. C'est pourquoi le Groupe a mis en place différentes mesures regroupées au sein d'un Socle social commun.

Tous les collaborateurs du Groupe sont autorisés à bénéficier d'un congé pour raisons familiales, conformément aux dispositions prévues par le socle social de l'entreprise et les conventions collectives de l'immobilier applicables.

	2024		
	Femmes	Hommes	Total Groupe
% de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %	100 %	100 %
% de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	18,96 %	18,31 %	18,67 %

Lecture : 18,96 % des femmes du Groupe ont bénéficié d'au moins un congé pour des raisons familiales.

Depuis 2018, Altareit garantit le maintien de la rémunération brute sans condition d'ancienneté pendant le congé de maternité pour toutes les salariées. Le congé parental d'éducation, dans la limite d'une année, compte à 100 % pour le calcul de l'ancienneté du salarié, et non à 50 % tel que prévu par la loi. À leurs retours, un entretien de suivi individuel est organisé par le manager en lien avec la DRH de proximité. Pendant le congé de paternité et d'accueil de l'enfant, Altareit maintient la

Charte sur le 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 représente une modalité qui peut s'inscrire dans le quotidien de chaque collaborateur tout en préservant la dynamique collective. Le bureau reste chez Altareit un lieu où les salariés se retrouvent pour créer du lien social et où le travail en mode projet est favorisé.

Depuis 2021, une nouvelle 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 Covid-19, un certain nombre d'outils ont 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.

Mesures d'amélioration en matière de parentalité et vie familiale

De nombreuses actions existent au sein du Groupe pour prendre en compte à la fois les besoins opérationnels et les contraintes personnelles et familiales des collaborateurs grâce à un accompagnement de proximité des équipes RH.

Altareit accorde à tous les collaborateurs du Groupe des congés exceptionnels au-delà du Code du travail, pour les accompagner lors d'événements personnels et familiaux majeurs, tels que le mariage du collaborateur ou d'un membre de sa famille, la naissance ou l'adoption, le décès, la rentrée des classes ou un déménagement... Ces absences ne sont pas déduites des congés et sont sans incidence sur la rémunération des salariés.

rémunération brute dès un an d'ancienneté, et, pendant toute la durée de l'absence du salarié, soit désormais 25 jours.

En outre, les collaborateurs bénéficient de différents types de congés : enfant malade, congé de solidarité familiale ou congé parental d'éducation. Des campagnes de don de jours sont lancées lors de la fin des périodes de congés et de RTT ainsi qu'en cas de demande de collaborateurs.

L'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle passe enfin par le respect des horaires de travail et des temps de repos, mais également par une utilisation équilibrée des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) qui font aujourd'hui de plus en plus partie intégrante de l'environnement de travail, et sont indispensables au fonctionnement du Groupe. Les NTIC doivent se concevoir comme un outil facilitant le travail des salariés. À cet égard, Altareit rappelle que les collaborateurs disposent d'un droit à la déconnexion dans le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire prévus par la loi, hors circonstances exceptionnelles. Une charte sur le droit à la déconnexion est mise en place au niveau du Groupe. En outre, les collaborateurs sont régulièrement sensibilisés à cette thématique et au bon usage des outils numériques notamment via Altawellness qui propose des ateliers ou des interventions en ce sens : gestion du temps et des priorités, bons usages numériques, bonnes pratiques éviter l'hyper connexion.

Rémunération

Rémunération et partage de la valeur

Altareit garantit une rémunération identique pour un même poste à expériences et compétences égales, durée de travail et qualifications équivalentes. La rémunération est déterminée selon des critères objectifs basés sur le niveau de diplôme, l'expérience et les pratiques du marché. L'égalité professionnelle est une composante essentielle des systèmes de rémunération proposés par Altareit.

La politique de rémunération mise en place au sein d'Altareit intègre un système variable basé sur des critères de performance liés à la réalisation d'objectifs individuels et collectifs. Ainsi la plus grande partie des collaborateurs est éligible à une prime de performance annuelle. Les collaborateurs sont également associés aux réussites collectives via notamment l'intéressement et/ou la participation. Des avantages salariaux spécifiques sont également inclus dans le plan de rémunération en fonction des postes (véhicules de fonction, crédit mobilité, équipement informatique, très bonnes garanties mutuelle et prévoyance).



Une politique en faveur de l'actionnariat salarié

Altareit a pour ambition de proposer à chaque salarié un actionnaire du Groupe. Pour ce faire, le Groupe a déployé depuis 2016 un dispositif unique « Tous en Actions ! ». Ce dispositif permet notamment à chaque collaborateur d'être associé au développement et aux résultats du Groupe s'il le souhaitait d'être actionnaire du Groupe.

Chaque année, le Groupe choisit de renouveler son opération d'augmentation de capital réservée aux salariés qui peuvent y investir au travers de leur intéressement et/ou participation ainsi que des versements volontaires. Ce support d'actionnariat permet aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote ou non selon les années, sur le prix de référence des actions Altareit.

Les collaborateurs bénéficiaires d'une valorisation de performance annuelle peuvent également bénéficier du dispositif innovant « Cash Actions » permettant le versement de cette valorisation en numéraire ou sous forme d'actions gratuites.

Enfin, pour associer encore davantage les managers à la réussite du Groupe, un bonus moyen terme sur 2 ou 3 ans est mis en place au fil des années. Les managers se voient ainsi attribuer des actions gratuites soumises à des conditions de performances financières et extra-financières alignées à la stratégie du Groupe.

Au 31 décembre 2024, 67 % de l'effectif est directement ou indirectement actionnaire du groupe Altarea. La part de cet actionnariat représente 4,3 % du capital.

Dispositifs d'épargne salariale

Altareit a à cœur d'associer ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe à travers différents dispositifs notamment la participation aux résultats.

Participation

La participation est un dispositif obligatoire dans les entreprises de 50 salariés et plus, qui a pour objet de garantir collectivement aux salariés le droit de participer aux résultats de l'entreprise. Elle prend la forme d'une participation financière à effet différé, calculée en fonction du bénéfice net de l'entreprise, constituant la réserve spéciale de participation (« RSP »). La participation chez Altareit est liée aux résultats du Groupe. Elle existe en conséquence dans la mesure où ces derniers permettent de dégager une réserve de participation positive.

Intéressement

La direction associe depuis de nombreuses années ses collaborateurs au développement des résultats et des performances du Groupe. C'est dans ce cadre qu'en 2023, le dispositif d'intéressement a été maintenu malgré le contexte économique actuel tendu et incertain dans le secteur de l'immobilier. Les modalités de calcul de l'intéressement ont été choisies afin de traduire la volonté de :

- permettre aux collaborateurs, en contrepartie des efforts consentis, de bénéficier d'un retour financier lié aux résultats et performances réalisés ;
- partager, entre l'employeur et les collaborateurs, le bénéfice de cette réussite commune ;
- donner à chacun une conscience accrue de la communauté d'intérêts existante au sein d'Altareit.

L'enveloppe globale d'intéressement est répartie entre bénéficiaires en fonction de la durée de présence mais également des salaires. Ce choix permet de respecter la contribution de chacun dans le cadre de l'effort apporté à augmenter la productivité et à améliorer l'organisation du travail, et récompense la présence au travail. L'intéressement est calculé en fonction du niveau d'atteinte d'un critère financier lié au cash-flow opérationnel ainsi que de critères extra-financiers autour des « 3 C » : Climat, Collaborateurs et Client.

Plan Épargne Groupe

Altareit a mis en place différents dispositifs d'épargne collectifs au sein du Groupe. Les collaborateurs bénéficient d'un Plan d'épargne d'entreprise (PEE) qui leur permet de se constituer, avec l'aide de celle-ci, un portefeuille de valeurs mobilières et de bénéficier des avantages fiscaux dont est assortie cette forme d'épargne collective. Chacun peut ainsi se constituer une épargne à moyen/long terme. Jusqu'en 2023, chaque PEE était conclu au niveau de chacune des UES et de chaque entreprise pour celles ne faisant pas partie d'une UES. Les parties ont souhaité mettre en place le plan d'épargne au niveau du Groupe via la conclusion d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG). Cette décision s'inscrit dans la poursuite d'harmonisation sociale au niveau du Groupe. Ce PEG démontre toujours les mêmes objectifs de développer les synergies existantes entre les différentes sociétés d'Altareit et ses marques, de renforcer

davantage le principe de solidarité et de complémentarité qui fait la force du mix des produits développés par le Groupe depuis plusieurs années. La conclusion d'un PEG traduit l'harmonisation de statuts sociaux qui favorise les mobilités professionnelles des collaborateurs entre sociétés et permet dans ce cadre de faciliter sa gestion administrative. La mutualisation des comptes vise à simplifier la gestion du plan et à sécuriser le montant d'avoir pour une gestion plus efficace.

Plan Épargne Retraite Collectif

Le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCOL), dispositif facultatif mis en place pour l'ensemble des salariés d'Altareit, permet à ces derniers de se constituer un revenu complémentaire pour la retraite dans des conditions fiscales avantageuses. Les sommes versées sont bloquées jusqu'à la retraite.

En 2024, les CSE et la direction d'Altareit ont modifié leurs accords PEG et PERCOL afin d'intégrer trois nouveaux cas de déblocage :

- pour financer des travaux énergétiques au sein de la résidence principale ;
- pour financer l'achat d'un véhicule propre (100 % électrique ou à l'hydrogène) ;
- pour financer les dépenses liées à l'activité de proche aidant.

L'équité salariale

Le système de rémunération mis en place au sein d'Altareit garantit l'équité de traitement entre les collaborateurs. Le Groupe s'engage activement à réduire les écarts éventuels de rémunération entre les genres en mettant en œuvre un plan d'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Les salaires proposés à l'embauche ainsi que les augmentations suggérées par les managers sont soumis à la validation tant des responsables des ressources humaines que du responsable de la *business unit*. Les managers bénéficient de l'accompagnement des équipes ressources humaines pour garantir l'application des critères d'attribution des augmentations.

À ce titre, les entités qui composent le Groupe ont mesuré les indicateurs dans un index de l'« égalité femmes/hommes » conformément aux dispositions en vigueur.

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2024 sont les suivantes pour les sociétés concernées :

	2024
Unité Économique et Sociale Cogedim	86/100
Unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine	90/100
Unité Économique et Sociale Woodeum	86/ 100
Cogedim Services Exploitation	91/100

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.

Altareit proroge, année après année lors de ses campagnes de révisions 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.

Salaires décents

Conformément aux lignes directrices en matière de *reporting* et compte tenu de ses pratiques, le Groupe s'assure que ses employés perçoivent un salaire au moins égal ou supérieur au salaire minimum national dans le pays où il est présent, à savoir en France. Altareit respecte en outre les différentes obligations conventionnelles en la matière.

En tant qu'élément fondamental de sa stratégie de rémunération, le Groupe reconnaît l'importance de rester aligné sur les exigences légales et a donné la priorité au respect des normes nationales en matière de salaire minimum.

Le Groupe verse à l'ensemble des collaborateurs un salaire décent. C'est-à-dire un salaire qui permet aux collaborateurs de satisfaire leurs besoins fondamentaux et de vivre dans la dignité, que ce soit la capacité de couvrir des besoins essentiels tels que l'alimentation, le logement, l'habillement, les soins de santé, l'éducation et le transport.

Ratio de rémunération
Écart de rémunération entre les hommes et les femmes

	2023	2024
Cadre	25 %	25 %
Employé	- 5 %	- 21 %
Agent de maîtrise	1 %	6 %

L'écart de rémunération entre les hommes et les femmes au sein de Altareit est calculé comme la différence entre le salaire annuel moyen des hommes et le salaire annuel des femmes, exprimés en pourcentage du salaire annuel moyen des hommes.

L'écart de rémunération sur la tranche des cadres s'explique en grande partie par une proportion plus élevée d'hommes aux postes de direction et de femmes aux postes de soutien et opérationnels. Dans le cadre de sa politique de recrutement pour promouvoir la promotion et l'embauche de femmes dirigeantes, le groupe Altarea poursuit sa démarche afin de réduire les écarts de rémunération entre les genres.

Ratio de rémunération total

Périmètre	Objectif/engagement	Résultats 2024
Groupe	Assurer une politique de rémunération compétitive et alignée sur la performance	762%

En 2024, le ratio de rémunération annuel entre la personne la mieux rémunérée du Groupe et le reste des collaborateurs est de 762%. Le ratio annuel est calculé sur la base du forfait annuel, en prenant en compte le brut fiscal des salariés, hors alternants.

Protection sociale

Tous les collaborateurs d'Altareit bénéficient d'une protection sociale assurée par le Groupe, offrant une couverture contre la perte de revenus liée à des événements majeurs de la vie tels que : maladie, chômage (à condition que le collaborateur soit employé par le Groupe), accident du travail, invalidité acquise, congé parental et retraite.

4.3.1.3 [S1-2] : Processus de dialogue avec le personnel et les représentants des travailleurs sur les impacts

Enjeux du Dialogue social

Le dialogue social constitue l'un des piliers principaux de la politique des ressources humaines. Pour Altareit, le dialogue social n'est pas seulement une obligation légale ou une pratique de bonne gouvernance. En plaçant les collaborateurs au cœur des processus décisionnels, il crée les conditions d'une croissance durable et partagée.

Dans le contexte actuel, le dialogue social revêt une importance accrue, tant pour la direction que pour leurs collaborateurs représentés par chaque CSE. Il garantit que les décisions prises tiennent compte des intérêts de toutes les parties prenantes.

Le dialogue social d'Altareit favorise un climat de confiance et de transparence avec les partenaires sociaux. C'est dans le cadre de ce respect mutuel qu'à travers leurs élus notamment, les collaborateurs peuvent s'exprimer et participer aux décisions qui les concernent.

Grâce au dialogue social, les salariés peuvent ainsi faire remonter leurs préoccupations et proposer des améliorations concrètes. Cela peut concerner des aspects variés tels que la sécurité au travail, l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, ou encore les opportunités de formation et de développement professionnel. En échangeant et prenant en compte les attentes, toujours en lien avec les élus et les services de santé au travail, Altareit promeut et met en place des conditions de travail optimales pour les collaborateurs. La DRH coconstruit ainsi sa politique de prévention des risques notamment psychosociaux en mettant à jour régulièrement ses documents uniques et en renforçant sa politique de prévention via Altawellness notamment. Les réflexions communes contribuent à améliorer la qualité de vie au travail. La cohésion sociale ressortant d'un dialogue social de qualité est essentielle pour maintenir des relations de travail respectueuses et productives.

Le dialogue social reste un des leviers de performance d'Altareit, permettant de co-construire des solutions innovantes et adaptées aux besoins de tous. Tel est l'exemple de l'arrivée de l'Intelligence Artificielle générative déployée au sein du Groupe en lien avec les partenaires sociaux sensibilisés aux différents enjeux de cette nouvelle technologie où il est nécessaire que chaque collaborateur puisse être accompagné.

Dialogue social quotidien avec les représentants du personnel

Lors de la mise en place des CSE, la DRH et les élus ont souhaité organiser cette instance pour la rendre plus efficace et en cohérence avec la réalité économique et sociale de l'entreprise. Des nouvelles modalités de fonctionnement et des moyens ont été mises en place pour permettre aux représentants du personnel d'assurer leurs missions avec efficacité ; la direction restant à l'écoute des besoins de ses élus pour les accompagner dans leurs missions, notamment en formant chaque élu à cette mission.

La direction et les partenaires sociaux se réunissent mensuellement auxquelles s'ajoutent les différentes commissions (CSSCT, commission santé sécurité et conditions de travail, commission formation, égalité professionnelle, Logement...). Par ailleurs, la DRH favorise les temps d'échanges préparatoires aux réunions des instances à travers des sous-commissions et ateliers de travail (mise à jour du Socle social Commun, évolution de la Mutuelle), en lien avec les différents Référents (Harcèlement et agissements sexistes, Santé...) pour remonter les points de vue des collaborateurs susceptibles d'être particulièrement exposés à des impacts et/ou marginalisés (collaborateurs reconnus travailleurs handicapés, dont le genre est sous représenté). Selon les filiales, la DRH organise aussi des réunions préparatoires sur les ordres du jour avec les membres du Bureau du CSE et des CSSCT.

La structuration sociale a été organisée avec les élus dans le cadre de la mise en place d'UES pour tenir compte de la réalité du terrain et garantir le bon niveau de représentativité des collaborateurs. Plusieurs CSE sont mis en place sur plusieurs UES regroupant les marques et/ou activités.

En 2021, la direction et les CSE du Groupe ont souhaité mettre en place d'un comité des activités sociales et culturelles inter-entreprises (CASI) pour permettre à l'ensemble des collaborateurs de bénéficier d'œuvres sociales communes (ex : en matière d'activités sportives). Les premières actions se sont tenues en 2022 *via* le bénéfice d'une subvention sport pour tous et de différents événements ou offres tout au long de l'année.

En 2023, la direction a proposé de regrouper les différents CSE dans un format inédit : un « CSE des marques ». Cette instance *ad hoc* regroupe l'ensemble des élus titulaires et suppléants de chaque CSE afin de présenter des informations communes et identiques à l'ensemble des activités/marques. Ce modèle a pour objectif de créer un niveau de dialogue social supplémentaire au niveau du Groupe. Cette instance, pilotée par la DRH et les représentants du personnel, accueille différents invités comme la Gérance, les membres du Comex ou des experts-métiers selon les thématiques.

En outre, en instaurant des mécanismes de négociation collective sur l'épargne salariale par exemple, le dialogue social quotidien, organisé et piloté par marque et au niveau du Groupe, Altarea prévient les désaccords et assure une répartition équitable des intérêts et des responsabilités. Chaque année, un bilan des différentes réunions ainsi que des accords et décisions unilatérales est présenté aux CSE et à ses différentes commissions (CSSCT, Égalité professionnelle...).

Réglementaire social harmonisé

Le Groupe garantit pour ses filiales un cadre réglementaire social commun basé sur une harmonisation en respectant les différentes conventions collectives applicables aux collaborateurs.

L'harmonisation se met en place lors des différentes acquisitions du Groupe avec la mise à jour du Socle Social Commun pour que tous les salariés disposent des meilleurs avantages sociaux (en dehors des Résidences Seniors qui ont leurs propres pratiques en lien avec les spécificités de leurs métiers) : durée du travail, maladie et accident de travail, départ

à la retraite, ancienneté, politique de formation, mesures pour améliorer le bien-être et la qualité de vie au travail. Le cadre réglementaire social est également identique sur :

- Charte du Droit à la déconnexion ;
- Charte Éthique et son Code de Conduite ;
- Charte Informatique et Note d'information sur les données du personnel ;
- Charte télétravail ;
- Plans d'actions similaires sur l'égalité professionnelle et la QVCT.

Cette démarche d'harmonisation du réglementaire au niveau du Groupe a pour objectif de :

- créer une culture sociale commune ;
- renforcer le principe de solidarité et de complémentarité au sein du Groupe ;
- développer les synergies existantes au sein d'Altareit ;
- favoriser les mobilités professionnelles entre marques et activités.
- garantir un cadre réglementaire élevé.

Le réglementaire social est ainsi coconstruit avec les représentants du personnel dans le cadre de procédures d'informations et consultations et des textes précités, dans le respect de l'intérêt collectif et individuel conformément notamment aux droits et libertés fondamentaux.

4.3.1.4 [S1-3] : Processus de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de faire part de ses préoccupations

Mesures contre la violence et le harcèlement au travail

Le Groupe garantit un environnement de travail sûr et respectueux pour tous. Altareit interdit strictement toute forme de harcèlement ou de violence envers ses collaborateurs, clients, prestataires ou tout autre tiers. Chaque collaborateur, quelle que soit sa fonction, ancienneté ou position hiérarchique, doit agir avec professionnalisme et loyauté, tant en interne qu'avec les partenaires externes, dans le respect des lois et des règlements du Groupe (règlement intérieur, charte éthique, code de conduite).

Altareit a mis en place des procédures et des canaux pour recueillir les préoccupations et besoins de chacun. Tous les acteurs internes sont mobilisés selon les thématiques : ligne hiérarchique, DRH, élus, déontologue, membres du comité d'éthique, et référents harcèlement et agissements sexistes (Groupe et CSE). La pluralité des canaux assure la disponibilité de ces derniers. En cas de signalement de harcèlement et d'agissements sexistes, une enquête interne est mise en place et la direction prend les mesures conservatoires nécessaires puis les sanctions appropriées le cas échéant.

Altareit a instauré des procédures spécifiques pour guider les collaborateurs dans les questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et transparente :

- la procédure d'alerte éthique permet de signaler toute situation de non-conformité de manière confidentielle, garantissant les droits des lanceurs d'alerte ;
- la procédure de gestion des conflits d'intérêts aide chaque collaborateur à identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts, afin de protéger les intérêts, l'image et la réputation du Groupe.

Les processus de diffusion et de suivi des plaintes sont traités dans l'ESRS G1-1.

4.3.1.5 [S1-4] Actions concernant les incidences importantes sur les effectifs de l'entreprise, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches

En ce qui concerne les **actions de remédiation**, Altareit a défini un processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs matériels sur les droits de l'homme de son personnel, tel que mentionné dans le S1-3. Aussi, comme mentionné en S1-2, dans le cadre du dialogue social avec le personnel de l'entreprise et ses représentants, le Groupe entretient des interactions régulières avec l'ensemble des parties prenantes. Altareit veille à mettre en place les actions nécessaires pour remédier aux impacts négatifs matériels et s'engage à mettre en œuvre un plan d'action correctif. Chaque action veille à obtenir un résultat

positif sur les effectifs de l'entreprise ; le recrutement et la formation des alternants se traduisent par un taux de transformation en CDI élevé.

Ainsi, au regard des impacts potentiels identifiés pour le personnel de l'entreprise, les équipes des ressources humaines et ressources internes, sont mobilisées pour leur expertise et leurs compétences au sein du Groupe. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (cabinets d'audit, conseil...), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Commentaires
Marque employeur					
Recruter et former des jeunes talents aux métiers de l'immobilier	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Attirer un vivier de talent pour assurer le renouvellement des générations de l'immobilier	Une promotion annuelle pour les <i>Graduate</i> , de 5 collaborateurs. 14,3 % d'alternants au 31/12	<i>Graduate program</i> et la campagne annuelle d'alternant. Des temps privilégiés d'intégration, avec des tuteurs et des <i>buddies</i> .
S'engager pour une représentation paritaire des talents au sein du secteur de l'immobilier	L'ensemble des salariés de l'entreprise	Groupe	Faire évoluer les stéréotypes liés à l'immobilier et favoriser l'égalité des chances	70 % des femmes promues ont bénéficié d'une mobilité ou d'une formation personnalisée 30 nationalités	Signature des : Charte de la parité dans l'immobilier Adhésion à l'Association française des managers de la diversité « Elles bougent »
Qualité de Vie et les Conditions de Travail					
Formation des collaborateurs du Groupe sur la sécurité et la santé au travail	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de santé du travail, et réduire le taux d'absentéisme	88 % de l'effectif formé	Développement de la marque Altawellness, ayant vocation à mener des actions de sensibilisation et de prévention sur la QVCT. Une newsletter est transmise périodiquement pour promouvoir différentes thématiques
Création d'un CSE des marques	L'ensemble des élus du Groupe représentant les salariés	Groupe	Créer un nouveau niveau de dialogue social au sein du Groupe avec un canal unique		

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Résultat attendu	Performance Année 2024	Commentaires
Rémunérations & avantages sociaux					
Partage de la valeur des performances collectives	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Déclencher un plus grand nombre d'objectifs fixés dans l'accord d'intéressement	Près de 21 % des critères atteints en 2023	Mise en place des programmes de suivi de ces indicateurs
Partage de la valeur des performances collectives	L'ensemble des salariés de CSE	CSE	Mettre en place un accord d'intéressement	Accord d'intéressement signé entre la Société et les partenaires sociaux	
Développement de l'actionnariat salarié via le dispositif « Tous en Actions ! »	L'ensemble des salariés du Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Poursuivre le développement de l'actionnariat salarié par une augmentation de la proportion des salariés actionnaires	Taux de participation du groupe Altarea : Cash Actions = 33 % FCPE Actions Altarea = 25,5 %	Dispositif « Cash Actions » permettant d'opter pour un paiement de la prime sous forme d'actions gratuites du Groupe Dispositif « FCPE Actions Altarea » permettant au salarié d'investir dans l'action Altarea au travers du PEG
Équité salariale entre les femmes et les hommes	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Conserver le niveau de notation de l'index EgaPro du Groupe	UES Cogedim : 86/100 UES Histoire & Patrimoine : 90/100 UES Woodeum : 86/100 Cogedim Services Exploitations : 91/100	Budget d'augmentations individuelles dédié aux éventuels rattrapages des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents
Formation & développement des carrières					
Contribution à l'évolution professionnelle des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Privilégier la mobilité interne pour investir dans ses employés et augmenter leur engagement.	67,4 % des postes pourvus en mobilité interne	Une newsletter « ALTAJOBS » est transmise mensuellement pour informer sur les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilités
Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	L'ensemble des salariés du Groupe	Groupe	Augmenter l'employabilité des collaborateurs et leurs compétences pour s'adapter aux nouvelles évolutions	85,4 % formé	L'Académie a continué à proposer des formats apprenants innovants

Remarques concernant les actions déployées pour le personnel de l'entreprise :

Le champ d'application des actions clé d'Altareit couvre l'ensemble des salariés sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement dépend de leur intégration au socle social, de leur convention collective et des accords passés avec les représentants du personnel.

De plus, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altareit sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, l'objectif est d'être en constante amélioration et de permettre le reporting de l'ensemble de ses actions sous deux années, conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus

4.3.1.6 [S1-5] Cibles liées à la gestion des incidences négatives significatives, à la promotion des incidence positives et à la gestion des risques et opportunités significatifs

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts, risques et opportunités potentiels, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour le personnel de l'entreprise.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Valeur 2024	Valeur de référence	Période	Commentaires
Viser le zéro accident sur les différents lieux de travail	Les salariés du Groupe	Groupe	0 accident	10	En 2023 : 8	Objectif continu	
Former et embarquer l'ensemble des collaborateurs à l'IA générative	Les salariés du Groupe	Groupe	100 % des collaborateurs sensibilisés	24,5 % des collaborateurs sensibilisés.	N/A	Objectif à court terme	Déploiement d'un parcours de formation obligatoire sur mesure
Améliorer le taux de féminisation des instances managériales au sein du Groupe	Les salariés du Groupe	Groupe (hors personnels des résidences seniors)	Faire mieux que N	35,3 %	En 2023 : 34,9 % des femmes encadrent plus de 3 CDI	Objectif continu	Critères liés à l'accord d'intéressement
Maintenir un niveau de mobilité et promotion interne suffisant	Les salariés du Groupe	Groupe	+ 40 %	67,4 %	En 2023 : 50,7 %	Objectif continu	
Maintenir notre index sur l'« égalité femmes/hommes »	Les salariés du Groupe	Groupe	Avoir une moyenne groupe équivalente à l'année N	UES Cogedim : 86/100 UES Histoire & Patrimoine : 90/100 UES Woodeum : 86/ 100 Cogedim Services Exploitations : 91/100		Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts et des risques matériels identifiés ont été définies pour 2024. Elles font l'objet d'un dialogue formel avec les représentants du personnel lors des différentes réunions.

Le suivi de ces cibles permet de suivre les performances d'Altareit et d'assurer la réalisation des objectifs à atteindre, ainsi que d'en tirer des enseignements.

Principaux indicateurs sociaux

4.3.1.7 [S1-6] Caractéristiques des salariés de l'entreprise

Présentation des informations sur les effectifs par sexe ⁽¹⁾

Nombre d'employés	
Sexe	2024
Hommes	661
Femmes	849
Autres	0
Non communiqué	0
EFFECTIFS TOTAUX	1 510
Exercice 2024	
Nombre d'employés ayant quitté le Groupe	309
Taux de départ du personnel	20,1 %
Taux de rotation du personnel	13,4 %

Évolution des effectifs du Groupe

Scope	Objectif/engagement	Résultat 2024	Évolution 2023-2024	Commentaire de tendance
Groupe	Adapter les effectifs aux enjeux du marché	Effectifs au 31/12 = 1 510	↘	Réduction des effectifs en cohérence à la crise immobilière notamment résidentielle.
Groupe	Assurer un taux de départ maîtrisé	Un taux de départ de 20,1 %	↗	Évolution naturelle des mobilités en cohérence avec l'évolution du marché.
Groupe	Ajuster le recrutement aux priorités stratégiques	127 recrutements	↘	Recrutements ajustés en réponse au contexte immobilier.

Présentation du nombre de salarié dans les pays où l'entreprise compte au moins 50 salariés représentant au moins 10 % de son nombre total de salarié.

Pays	Nombre de salariés CDI CDD (effectifs)
France	1 510

Présentation des informations sur les salariés par type de contrat, ventilées par sexe

Effectifs au 31/12/2024	Femme	Homme	Autres*	Non communiqué	Total
Nombre de salariés	849	661	0	0	1 510
Nombre de salariés en CDI	835	653	0	0	1 488
Nombre de salariés en CDD	14	8	0	0	22
Nombre de salariés à temps plein	803	658	0	0	1 461
Nombre de salariés à temps partiel	46	3	0	0	49

1) Les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP).

Dans le cadre de la préparation des indicateurs demandés au titre de la CSRD, les données ont été compilées en effectifs physiques et non en équivalents temps plein (ETP) pour tous les indicateurs liés aux mouvements de personnel, tels que les départs, les recrutements et le turnover. En ce qui concerne les chiffres relatifs au nombre total de salariés, nous utilisons les effectifs physiques à la fin de la période de reporting. L'utilisation des ETP est quant à elle réservée aux cas spécifiques où cette mesure est expressément requise.

Pour rappel, un **équivalent temps plein (ETP)** correspond à une unité de mesure standardisée permettant d'exprimer les volumes de travail en termes de temps de travail à temps plein.

Par exemple, un salarié à mi-temps représente 0,5 ETP, tandis qu'un salarié à temps plein correspond à 1 ETP. Cette mesure vise à harmoniser les comparaisons et analyses des volumes d'activité au sein de l'organisation.

L'effectif de l'entreprise n'est pas présenté dans les états financiers consolidés du Groupe, car ces derniers sont établis selon les normes IFRS, lesquelles ne requièrent pas la divulgation du nombre d'employés. Par conséquent, il n'est pas possible d'établir d'une cross-référence entre cette information et les états financiers. Afin d'assurer la transparence et la complétude du rapport, l'effectif est cependant détaillé dans la présente section, conformément aux exigences.

4.3.1.9 [S1-8] Couverture des négociations collectives et dialogue social

Taux de couverture	Couvertures des négociations collectives	Dialogue social	
	Salariés – EEE (pour les pays avec > 50 salariés représentant > 10 % du total des salariés)	Salariés – non EEE (estimation pour les régions avec > 50 salariés représentant > 10 % du total des salariés)	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement) (pour les pays avec > 50 salariés représentant > 10 % du total des salariés)
0 – 19 %			
20 – 39 %			
40 – 59 %			
60 – 79 %			
80 – 100 %	100 %		100 %

4.3.1.10 [S1-9] Métriques de diversité

Répartition des salariés par sexe

Scope	Objectif/engagement	Effectifs par genre au 31 décembre	2024	Évolution 2023-2024
Groupe	Favoriser un équilibre durable entre les genres et promouvoir la mixité au sein du Groupe.	Femme	56 %	↗
		Homme	44 %	↘

Les informations présentées ci-dessous sont fournies à titre volontaire pour illustrer les engagements sociaux du Groupe, mais ne sont pas identifiées comme des informations matérielles au regard des exigences ESRS S1.

4.3.2 ESRS S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

4.3.2.1 Introduction

Altareit est un donneur d'ordre important, acteur sur plusieurs métiers de l'immobilier : une large part des achats du Groupe sont liés à son activité de promotion (gros œuvre, second œuvre, études, etc.).

4.3.2.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Garanties sociales sur la chaîne de valeur (*Matérialité limitée*)

Le Groupe opère exclusivement sur le territoire européen, principalement en France, qui a mis en place un cadre juridique rigoureux en matière de droit du travail. Néanmoins, le secteur de l'immobilier fait face à des défis concernant les droits de l'homme et, afin d'aller au-delà du respect des lois et réglementations, Altareit renforce sa démarche d'achats responsables année après année.

Ainsi, le Groupe a identifié deux impacts liés à des potentiels incidents ponctuels, rassemblés sous l'enjeu « Garanties sociales sur la chaîne de valeur » dans le cadre de son analyse de double-matérialité. Grâce à une analyse des enjeux de durabilité du secteur, ainsi que grâce à des échanges avec les équipes opérationnelles, il a été identifié que les impacts potentiels concernent plus particulièrement les travailleurs sur les chantiers sur l'activité de promotion, sans distinction de niveau de risque selon les territoires d'implantation du Groupe. Il s'agit d'impacts potentiels dont on ne peut prévoir l'horizon temporel. Aucun risque ou opportunité matériel n'a été identifié pour Altareit.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact négatif potentiel	Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal...) et conditions d'emploi dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction		
Impact négatif potentiel	Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers)	Chantiers : Travailleurs sur les chantiers de construction		

Interaction des impacts matériels identifiés avec le modèle d'affaires d'Altareit, la stratégie et les parties prenantes

Le non-respect des garanties sociales ou l'exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques peut exposer ces derniers à des conditions de vie précaires, à une insécurité économique ou encore à des risques d'accidents. Les impacts potentiels sur le modèle économique et la stratégie d'Altareit (interruption des activités (chantier, par exemple) liée à des accidents ou à des protestations, augmentation des coûts liés à la mise en conformité, etc.) sont limités.

Depuis plusieurs années, le Groupe a entrepris une démarche d'achats responsables, avec pour objectif de concentrer les efforts sur les impacts matériels identifiés. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales d'Altareit, prévoit :

- **des actions généralisées** (déploiement d'une charte d'achats responsables Groupe) ; et
- **des dispositifs adaptés**, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits...).

Résilience de la stratégie

Ainsi, dans le cadre de ses activités de promotion, les achats et la relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur constituent un levier de performance clé pour le Groupe. Le modèle d'affaires d'Altareit, concentré en France, permet de maîtriser les risques et de maintenir la performance globale, en garantissant le respect de grands cadres internationaux et en contribuant à atteindre les engagements du Groupe en matière d'achats responsables.

En raison du volume de ses achats, du nombre (plusieurs milliers) et de la diversité de ses fournisseurs, les travailleurs de la chaîne de valeur amont d'Altareit sont multiples : les intervenants sur les chantiers (artisans, maîtrise d'œuvre, etc.) de la phase de conception à la phase de construction du bâtiment.

4.3.2.3 Politiques (S2-1)

L'approche d'Altareit à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une politique couvrant les droits humains, dont la lutte contre le travail forcé, ainsi que la garantie de santé et de sécurité. Cette politique reflète l'engagement du Groupe à respecter les normes les plus strictes dans ces domaines, à renforcer ses principes directeurs et à continuer de déployer des démarches opérationnelles pour l'ensemble de ses activités. Afin d'être exemplaire dans la conduite de ses métiers, Altareit s'est engagé à soutenir et promouvoir le respect des droits humains dans sa sphère d'influence et à veiller à ce que les marques du Groupe ne se rendent pas complices de violations de ces droits. L'ensemble des engagements de la politique droits humains sont détaillés dans la politique sociétale (cf. chapitre 4.3.5).

Les modalités de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur sont décrites dans la partie « processus de dialogue » (S2-2) et les mesures visant à fournir et/ou à permettre des recours en cas d'incidences sur les droits de l'homme sont décrites dans la partie « processus visant à remédier aux impacts négatifs » (S2-3).

4.3.2.4 Processus de dialogue (S2-2)

Dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur, notamment ceux des chantiers. Ce dialogue a lieu directement avec ces travailleurs ou leurs représentants, sous de multiples formes (échanges téléphoniques, emails, réunions de chantier pour les activités de promotion, ...), avec une fréquence adaptée aux sujets à traiter. La question des impacts sur les travailleurs (sécurité, droits et conditions de travail, etc.) peut faire l'objet de points dédiés ou être inclus à des échanges plus vastes (exemple : réunions de suivi habituelles de chantier). Altareit n'a, à l'heure actuelle, pas défini de processus général formalisé de dialogue avec les travailleurs de sa chaîne de valeur et d'évaluation de l'efficacité de ce dialogue.

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altareit, les directions techniques de l'activité de promotion organisent les modalités de ce dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Le dialogue est réalisé directement avec les travailleurs, opération par opération, ou actif par actif. Compte tenu de la faible implantation d'Altareit à l'international, le Groupe n'a par exemple pas conclu d'accords avec des fédérations syndicales internationales en ce qui concerne le respect des droits de l'homme des travailleurs de la chaîne de valeur.

Dans la pratique des activités, les équipes opérationnelles ont la charge du dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur afin de constamment étayer l'approche de l'entreprise sur les enjeux de durabilité, notamment ceux relatifs aux droits de l'homme et à la santé et sécurité.

4.3.2.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs (S2-3)

Altareit n'a pas créé de canal dédié permettant aux travailleurs de sa chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations. Néanmoins, comme mentionné en S2-2, dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur.

Les mécanismes tels que les clauses contractuelles, les questionnaires fournisseurs, les audits sur site ainsi que le dialogue régulier avec les entreprises participant à faire progresser Altareit et à assurer la conformité des pratiques du Groupe avec les initiatives volontaires telles que les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, les Objectifs de développement durable des Nations Unies, la déclaration de l'Organisation internationale du travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et les principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à destination des entreprises multinationales.

Ces processus permettent de vérifier et de s'assurer que les engagements en matière de droits de l'homme, de développement durable, de santé et sécurité au travail, et de lutte contre la corruption sont respectés tout au long de la chaîne de valeur d'Altareit. Enfin, ces interactions permettent également d'apporter une réparation ou y contribuer si le Groupe constate un impact négatif matériel sur les travailleurs de la chaîne de valeur.

4.3.2.6 Actions et ressources (S2-4)

Les enjeux relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur sont pleinement inclus au processus de gestion des risques d'Altareit. Ainsi, au regard des deux impacts potentiels identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur les activités de promotion, des collaborateurs du Groupe (directions techniques, directions de la construction...) sont mobilisés pour leur expertise et leurs compétences au sein de chaque marque. Ces collaborateurs s'appuient également sur des ressources externes (bureaux de contrôles, cabinets d'audit, etc.), dont les principales actions sont décrites dans le tableau ci-après.

Au-delà des cadres internationalement reconnus qu'Altareit s'engage à respecter, le droit français et européen encadre également strictement les conditions de sécurité (évaluation et gestion des risques, planification des mesures de protection collective, coordination des interventions des différents acteurs du chantier...) et la lutte contre le travail illégal (vérification de la conformité des prestataires et sous-traitants, etc.).

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes sur ses activités de promotion, le Groupe déploie en continu des actions de prévention complémentaires, dont les principales sont décrites dans le tableau ci-après. L'ensemble de ces actions sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir :

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Activité	Résultat attendu	Commentaires
Garantir la santé & la sécurité					
Fournir des moyens accordés au coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Garantir la sécurité sur le chantier, notamment en organisant la coactivité des entreprises sur le chantier	Le Groupe veille à ce que les moyens accordés au CSPS soient en adéquation avec le niveau d'exigence requis
Former les collaborateurs du Groupe sur la sécurité et le droit du travail	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Encourager les meilleures pratiques de sécurité et de droit du travail	Sessions de formation sur les rôles et responsabilités du maître d'ouvrage, ainsi que sur les bonnes pratiques en matière de sécurité et de droit du travail
Réaliser des audits des chantiers (qualité de l'exécution, sécurité des collaborateurs, propreté du chantier...)	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers	Promotion	Vérifier la correcte application des exigences de chaque marque, sensibilisation des équipes sur le terrain	Des audits internes sont conduits par les équipes des différentes marques sur un échantillon varié d'opérations (taille, implantation géographique, organisation (entreprise générale ou lots séparés...)) pour s'assurer que les exigences sont respectées et, le cas échéant, prendre des actions correctives
Sensibiliser les partenaires aux enjeux de sécurité et/ou droit du travail via des mailings	Partenaires	Opérations propres Cogedim	Promotion Cogedim	Sensibiliser les différents partenaires	Des mailings sont envoyés à destination des principaux partenaires (maîtres d'œuvre, bureau de contrôle, etc.) de Cogedim pour rappeler les exigences en matière de sécurité et/ou droit du travail
Présenter des affiches « sécurité » sur les chantiers	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Rappeler les bonnes pratiques en matière de sécurité aux travailleurs sur les chantiers	Des affiches sont déployées sur les chantiers rappelant, sous forme de dessin pour limiter les éventuelles barrières de la langue, les principales consignes de sécurité

Actions	Travailleurs concernés	Champ d'application	Activité	Résultat attendu	Commentaires
Respecter les droits humains					
Déployer la charte d'achats responsables	Travailleurs de la chaîne de valeur	Chaîne de valeur amont et aval	Groupe	Sensibiliser les différents fournisseurs d'Altareit et les engager contractuellement à respecter les exigences du Groupe	La charte porte notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination...) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation...)
Mettre en œuvre des clauses contractuelles sur la sécurité et le travail illégal	Travailleurs sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Responsabiliser les différents intervenants sur le chantier	Les clauses portent sur les obligations et responsabilités des intervenants
Recourir à la solution numérique Attestation Légale	Personnel présent sur les chantiers	Chaîne de valeur amont	Promotion	Identification des prestataires à risque, c'est-à-dire ceux qui ne seraient pas à jour en termes de dossier administratif (cotisation URSSAF, etc.) sur lesquels le Groupe pourrait émettre une réserve due au manque de transparence	Plateforme permettant de vérifier la conformité des prestataires et prévenir les risques de travail illégal
Mettre en œuvre des systèmes de contrôle d'accès nominatifs	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers	Promotion	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en interdisant l'accès au personnel non autorisé	Des contrôles d'accès nominatifs sont déployés sur certains chantiers afin de contrôler le personnel présent sur site
Réaliser des audits aléatoires par un organisme indépendant	Personnel présent sur les chantiers	Chantiers Cogedim	Promotion Cogedim	Lutter contre le travail illégal sur les chantiers en vérifiant que le personnel sur les chantiers est bien autorisé	Des audits pour s'assurer que le personnel présent sur le chantier est bien celui déclaré et autorisé

Le **champ d'application des actions clés d'Altareit** couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être mises en œuvre : leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

De plus, **l'avancement des actions du Groupe** est évalué par la progression d'Altareit sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, Altareit se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Enfin, en termes de dépenses opérationnelles et d'investissement, les actions présentées ci-dessus ne sont pas considérées comme significatives.

En ce qui concerne les **actions de remédiation**, Altareit n'a pas défini de processus spécifique pour déterminer les actions nécessaires pour remédier à des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Néanmoins, comme mentionné en dans la partie « Processus visant à remédier aux impacts négatifs » (S2-3), dans le cadre de la conduite habituelle des activités, le Groupe entretient des interactions régulières avec les travailleurs de sa chaîne de valeur. Si Altareit identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en œuvre un plan d'actions correctif.

À la date de publication du document, aucun cas d'incident grave en matière de droits de l'homme, de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et de non-respect de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail n'a été signalé à Altareit sur sa chaîne de valeur amont ou aval.

4.3.2.7 Cibles (S2-5)

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts potentiels sur les droits humains et la santé et sécurité, le Groupe a défini des cibles au-delà de 2024, dans un objectif d'amélioration continue. Elles constitueront les principes directeurs des actions futures mises en œuvre pour les travailleurs de la chaîne de valeur.

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous.

Cible en lien avec les objectifs	Travailleurs concernés	Champ d'application	Niveau visé	Période	Commentaires
Viser le zéro accident sur les chantiers	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	0 accident	Objectif continu	Les données sont encore trop incomplètes pour être consolidées (cf. partie Performance)
Systématiser le reporting sur l'accidentologie sur les chantiers	Travailleurs sur les chantiers (chaîne de valeur amont)	Chantiers Promotion	100 % des opérations en chantier avec un reporting accident	Objectif continu	

Les cibles relatives à la gestion des impacts matériels identifiés ont été définies en 2024. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles et s'est reposé sur une analyse interne (et non sur des analyses scientifiques). Néanmoins, Altareit s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes. Par ailleurs, ces cibles ont été définies en lien avec les équipes métiers qui sont en contact régulier avec les partenaires du Groupe au fil des opérations, pour prendre en compte les réalités opérationnelles des activités. La définition de ces cibles n'a pas fait l'objet d'hypothèses particulières.

Par ailleurs, le suivi de ces cibles peut être l'occasion de dialoguer avec les travailleurs de la chaîne de valeur (ou leurs représentants) pour suivre les performances d'Altareit et en tirer des enseignements en matière de gestion des enjeux de durabilité relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur.

Des réflexions sont en cours pour améliorer et compléter les cibles décrites ci-dessus, notamment pour suivre les résultats des actions relatives aux enjeux de droits humains. Dans ce cadre, Altareit pourra être amené à dialoguer avec les travailleurs de sa chaîne de valeur ou leurs représentants.

4.3.2.8 Performance

Santé & sécurité

Altareit a commencé à suivre de manière consolidée le reporting des accidents sur ses chantiers depuis plusieurs années, en particulier en Immobilier d'entreprise. La nature dispersée des informations rend la collecte des données complexe, empêchant la publication d'indicateurs agrégés en 2024.

Le Groupe souhaite néanmoins montrer le processus de collecte mis en place. Un travail important est réalisé au sein des

marques Promotion pour collecter et suivre ces données, qui sont gérées localement.

En 2024, un reporting exhaustif a été déployé pour la première fois, grâce à une collaboration entre la direction RSE et chaque marque du Groupe, afin de consolider :

- le nombre d'accidents survenus dans l'année ;
- le nombre de jours d'arrêt associés ;
- le nombre d'accidents mortels ;
- le nombre d'heures travaillées.

À la fin de la collecte :

- 21 % des opérations en Logement ont reporté des données ;
- 63 % des opérations en Immobilier d'entreprise ont reporté des données.

Cependant, bien que le nombre d'accidents soit suivi, il n'existe pas encore de système fiable pour consolider les heures travaillées et les jours d'arrêt, ce qui empêche de calculer des indicateurs comme le taux de fréquence ou le taux de gravité. Plusieurs groupes de travail sont en cours pour permettre le calcul d'indicateurs consolidés.

Par ailleurs, aucun accident mortel n'est à déplorer cette année.

Les indicateurs ci-dessus ont été consolidés au niveau Groupe à partir du reporting de chaque marque. Ils n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Droits humains

Les systèmes de contrôles d'accès au chantier contribuent à la lutte contre le travail illégal. Ces dispositifs sont principalement utilisés sur les chantiers de taille significative. Ainsi, en 2024, 80 % des projets Altarea Entreprise ont un système de contrôle d'accès nominatif. Les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

4.3.3 ESRS S3 – Communautés affectées

4.3.3.1 Introduction

En tant qu'acteur majeur de la transformation urbaine, Altareit favorise la création d'emplois locaux et stimule durablement le développement et l'attractivité des territoires, tout en répondant aux besoins des populations locales en termes de logements, de commerce, d'immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, campus...). L'ensemble des activités d'Altareit s'intègre également dans une démarche favorisant la mixité sociale et générationnelle et le développement d'impacts positifs au sein des territoires.

Le modèle du Groupe permet d'agir de manière intégrée sur l'ensemble de la chaîne immobilière afin de répondre aux besoins fondamentaux des territoires et des populations locales. Pour cet ESRS, quatre enjeux ont été identifiés :

- **la transformation urbaine des villes** : Altareit, grâce à l'articulation de tous les savoir-faire de l'immobilier développe des projets urbains et des solutions de haute qualité, à impacts sociaux et environnementaux positifs, créateur de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes ;

- **les retombées économiques sur le territoire** : Altareit contribue à soutenir les différents acteurs économiques, en étant un fort pourvoyeur d'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère ;
- **la mixité sociale et générationnelle** : Altareit répond de manière globale aux enjeux de transformation des territoires, en apportant des solutions urbaines sur mesure à haute valeur ajoutée, toujours centrées sur l'humain et la mixité ;
- **l'impact sur les communautés locales** : Altareit intègre les communautés locales au sein de ses différentes activités afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes et, ainsi, renforcer l'acceptabilité de ses projets.

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

4.3.3.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

Transformation urbaine (Matérialité élevée)

En tant que développeur urbain, Altareit façonne le cadre de vie de millions d'habitants et assume une responsabilité forte dans le devenir des territoires d'implantation de ses opérations. Ayant pour mission de mettre l'utilité sociale de la ville au cœur de ses opérations, le Groupe vise le développement de projets urbains désirables et durables. Pour autant, l'évolution rapide des normes et réglementations, des tendances sociétales (attentes des usagers), des avancées technologiques peuvent constituer des risques à long terme pour le Groupe.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Transformation urbaine », les impacts et risques suivants ont été identifiés :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain		Groupe : Développement de produits et de services diversifiés, adaptés au marché et ancrés dans leur localité	Groupe : Accès à des produits et des services diversifiés, complets et adaptés aux besoins des communautés locales
Risque	Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale			Promotion : Perte de valeur des bâtiments
Risque	Localisation inadéquate des opérations		Promotion : Développement d'opérations mal situées, diminuant leur valeur, leur utilisation et compliquant leur vente	Promotion : Mauvaise localisation pour les occupants et utilisateurs des bâtiments, entraînant une utilisation de modes de transport carbonés et de l'insatisfaction

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

La stratégie d'Altareit repose sur une approche intégrée de développement urbain bas carbone, qui prend en compte les besoins des territoires et des communautés locales. Elle nécessite une collaboration étroite avec les acteurs locaux, une analyse fine de leurs besoins et de leurs attentes, ainsi qu'une capacité à innover pour leur proposer des solutions adaptées. Cette approche contribue à renforcer la résilience du Groupe.

Altareit a des impacts positifs significatifs sur les communautés locales et leur cadre de vie. La proposition de produits et services immobiliers répondant aux besoins locaux contribue au développement économique et social. Elle s'articule autour de 2 axes :

- le suivi des tendances sociétales et l'adaptation aux évolutions du marché pour maintenir la pérennité du modèle économique du Groupe en renforçant l'impact positif et en réduisant les risques matériels identifiés ;
- la conception et le développement de projets attractifs et adaptés au territoire grâce à l'analyse rigoureuse des emplacements (notamment en phase de développement) pour assurer la réussite économique et sociale des opérations.

Le Groupe porte une attention particulière à la qualité de la conception et de la construction des bâtiments permettant de réduire ce risque. Par ailleurs, le choix de l'emplacement est un élément majeur afin de répondre aux besoins des clients et aux

attentes des collectivités locales en matière de transformation urbaine et d'aménagement du territoire. Les équipes de développement des marques sont particulièrement attentives à ce sujet.

Incidences financières

Ces impacts et risques n'ont pas d'effet significatif sur la position financière du Groupe, car leur prise en compte fait partie intégrante du modèle du Groupe.

À noter : le recours à des fonciers bien situés, permettant de garantir la localisation adéquate des opérations, est un poste de coût significatif pour le Groupe.

Résilience de la stratégie

Pour participer activement à la transformation urbaine, Altareit s'appuie sur véritable plateforme de compétences. De la conception à l'exploitation, les collaborateurs du Groupe maîtrisent les aspects techniques, opérationnels ou encore de communication et de dialogue avec les différentes parties prenantes. Cette expertise multimétiers et une connaissance fine du marché permettent au Groupe de se positionner sur les meilleurs projets et emplacements pour concevoir des projets rentables améliorant la performance d'Altareit.

Le choix d'emplacements accessibles et le développement de nouveaux quartiers constituent des éléments majeurs de l'adaptation de la stratégie du Groupe. Ces différents éléments permettent de réduire l'exposition aux risques et de contenir leurs potentielles conséquences renforçant ainsi, la performance du Groupe.

Retombées économiques (matérialité élevée)

Altareit est un donneur d'ordre important sur le territoire national avec un volume d'achats significatifs. Ainsi, le modèle d'affaires du Groupe a des conséquences positives significatives sur la création d'emplois au sein des territoires sur lesquels Altareit opère.

Par ailleurs, Altareit renforce son ancrage local et déploie sur ses projets des actions de valorisation du territoire, à la fois environnementale, économique et sociétale. Ses activités de promotion et sa politique de mécénat sont des atouts majeurs dans la contribution du Groupe au dynamisme économique et social des territoires.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Retombées économiques », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et sponsoring)	Groupe : Création d'emplois sur la chaîne de valeur	Groupe : Création d'emplois directs et mécénat bénéficiant aux territoires et communautés locales	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

Altareit par son modèle d'affaires contribue au dynamisme économique des territoires en étant un donneur d'ordre important à destination d'entreprises participant à la construction des projets immobiliers du Groupe (promotion Logement, promotion Immobilier d'entreprise). De plus, la stratégie de mécénat et *sponsoring* d'Altareit contribue à soutenir des initiatives sociales et locales porteuses de sens.

Le positionnement d'Altareit dans la chaîne de valeur immobilière en fait intrinsèquement un soutien actif au dynamisme économique et social auprès des communautés situées à proximité de ses projets.

Le Groupe favorise son ancrage en veillant à créer de l'emploi local dans le cadre de développement d'opérations de promotion. Altareit soutient activement le tissu associatif local et s'engage dans des actions de mécénat et *sponsoring*. Ces éléments renforcent l'ancrage local du Groupe.

Altareit se positionne comme un acteur responsable et engagé, contribuant à renforcer son impact social. Cette approche intégrée participe à la résilience du modèle d'affaires en permettant de soutenir l'emploi participant plus largement à l'attractivité économique du territoire. La contribution au développement sociétal et économique des territoires est intégrée à la stratégie du Groupe et peut évoluer afin de s'adapter au mieux aux attentes du marché et aux enjeux environnementaux et sociétaux. Enfin, par son activité de réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français via Histoire & Patrimoine, Altareit s'engage pour donner une seconde vie à ces bâtiments tout en conservant des savoir-faire artisanaux ancestraux.

Résilience de la stratégie

Le lien fort qu'entretient le Groupe avec les communautés économiques locales (entreprises, collectivités) contribue à la pérennité de son activité. L'ancrage local est en effet une clé du succès dans le secteur immobilier. Cet ancrage permet à Altareit de développer des projets immobiliers porteurs d'emplois au sein des territoires. La politique mécénat et *sponsoring* contribue également à répondre à certaines attentes sociales et environnementales, renforçant dans une moindre mesure la résilience du Groupe.

Mixité sociale et intergénérationnelle (Matérialité élevée)

La cohésion sociale des territoires repose intrinsèquement sur la mixité sociale et intergénérationnelle. Altareit a la capacité et le savoir-faire pour définir les lieux de vie, de travail et de loisirs adaptés aux attentes de la société et favorables aux échanges entre les différentes catégories sociales. Le Groupe considère que la conception de produits immobiliers intègre de fortes dimensions sociales pour répondre au besoin de cohésion et de lien social exprimé par les différentes parties prenantes (élus, citoyens...) à long terme.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Mixité sociale et intergénérationnelle », l'impact suivant a été identifié :

Type	IRO	Mont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors...)		Promotion : Développement de produits et de services encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle adaptés au marché actuel	Promotion : Accès à des lieux de vie adaptés à tous les types de clients

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

En proposant des logements adaptés au parcours résidentiel des citoyens, Altareit favorise l'inclusion et la cohésion sociale. Les résidences gérées offrent des solutions de logements abordables pour les jeunes, tandis que les résidences pour seniors répondent aux besoins d'une population âgée en forte croissance. En termes d'impact environnemental, la création de lieux de vie mixtes et intergénérationnels peut encourager des modes de vie plus durables, en favorisant l'utilisation partagée des ressources et des infrastructures. Altareit est un acteur contribuant à répondre à la cohésion sociale des territoires en développant des projets visant à renforcer le lien et les échanges dans ses opérations (renouvellement urbain, logement, immobilier d'entreprise, résidences gérées...).

Résilience de la stratégie

Altareit reste à l'écoute des communautés et du contexte macro-économique afin de garantir des débouchés à ses offres. De plus, le Groupe adapte son offre pour répondre aux différents besoins et attentes des parties prenantes :

- Altareit facilite l'accès au logement pour tous et notamment aux familles, aux jeunes et aux primo-accédants (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ») ;
- Altareit conçoit des projets immobiliers pour aider les populations les plus fragiles à accéder au logement (voir « ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux ») ;
- Altareit conçoit des projets immobiliers dans les zones urbaines prioritaires : les zones tendues, les communes déficitaires en logements sociaux et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ces 3 axes participent à créer de la mixité sociale dans les communautés avoisinantes des projets immobiliers d'Altareit et contribuent ainsi à renforcer son modèle d'affaires au service de l'utilité sociale et de la performance.

Impact sur les communautés locales (Matérialité limitée)

La création de nouveaux projets immobiliers peut entraîner à court et moyen terme des tensions avec les communautés situées à proximité des nouvelles opérations. Ces tensions, peuvent aboutir à des recours administratifs. Altareit est particulièrement sensible à cette problématique et veille à intégrer le plus tôt possible les communautés locales à ses projets pour renforcer leur acceptabilité.

Identification des impacts, risques et opportunités matériels

Pour l'enjeu « Impact sur les communautés locales », le risque suivant a été identifié :

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Risque	Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)		Promotion : Limitation de l'accès au foncier pour le développement d'opérations, due aux recours des communautés locales	

Interaction des impacts, risques et opportunités matériels identifiés avec le modèle d'affaires, la stratégie et les parties prenantes

Les litiges et recours administratifs des communautés locales peuvent entraîner des délais dans la réalisation des projets, augmentant les coûts et impactant directement leur rentabilité. Dans le pire des cas, l'insatisfaction des communautés locales peut entraîner le renoncement à développer des opérations.

L'atténuation de ces risques passe pour Altareit par une proximité avec les acteurs locaux conciliée à une approche participative et transparente de ses projets, réduisant ainsi le risque de conflits potentiels. Les différentes thématiques environnementales et sociétales sont également discutées et présentées aux acteurs locaux. Cette stratégie proactive permet de sécuriser l'accès au foncier et de favoriser l'acceptation des projets par les riverains.

Incidences financières

En 2024, il n'y a pas eu de litiges ayant eu un effet financier exceptionnel sur les opérations.

Résilience de la stratégie

Altareit, par son positionnement en tant qu'acteur de la transformation urbaine bas carbone, s'assure de l'intégration des préoccupations des communautés locales dans la planification et la conception des projets de manière systématique. Pour améliorer l'acceptabilité des projets, les marques du Groupe coopèrent avec les parties prenantes locales : cela est notamment fait *via* des consultations afin de garantir la viabilité des projets (voir S3-2 « Processus de dialogue »).

Présentation des différentes communautés affectées par les activités d'Altareit

En synthèse de l'analyse de double matérialité, le tableau suivant présente les communautés touchées par les activités d'Altareit :

Types de communautés affectées par l'activité d'Altareit	Localisation sur la chaîne de valeur
Communautés affectées positivement	
- Les usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) - Les résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures - Les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) - Les personnes bénéficiant des emplois induits et indirects issus des activités d'Altareit - Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Communautés vivant ou travaillant à proximité des opérations du Groupe et communautés de la chaîne de valeur
Communautés affectées pouvant être négativement impactées par l'activité d'Altareit	
Les riverains des chantiers	Communautés vivant ou travaillant à proximité de la chaîne de valeur amont (chantier)
Communautés affectées par l'extraction minière des matières premières utilisées pour la construction	Communautés aux extrémités de la chaîne de valeur amont
Altareit n'a pas identifié de communautés autochtones pertinentes affectées par ses activités	Communautés autochtones
Altareit n'a pas identifié de communautés susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et/ou marginalisées par ses activités	Communautés affectées susceptibles d'être particulièrement exposées à des impacts et ou marginalisées

La cartographie des impacts en relation aux communautés affectées se présente de la manière suivante :

Enjeux Altareit	Impacts et risques matériels associés	Communautés affectées
Transformation urbaine	Impact positif : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain	■ Les usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Les résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Les différentes couches générationnelles de la population (seniors, jeunes...) ■ Les personnes bénéficiant des emplois induits et indirects issus des activités d'Altareit ■ Les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe
Retombées économiques	Risques : Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse leur valeur patrimoniale Localisation inadéquate des opérations et des actifs	
Mixité sociale et générationnelle	Impact positif : Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors...)	
Impact sur les communautés locales	Risque : Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs)	■ Les riverains des chantiers (chaîne de valeur amont)

4.3.3.3 Politiques (S3-1)

L'approche d'Altareit à l'égard des communautés touchées repose sur une politique sociétale couvrant l'ensemble des communautés présentées précédemment. Elle reflète l'engagement d'Altareit à :

- proposer des lieux de vie désirables et durables ;
- contribuer au développement économique des territoires ;
- créer des lieux d'échanges et de solidarité ;
- maintenir des échanges permanents avec les communautés touchées.

Ces différents axes contribuent à renforcer la *licence to operate* du Groupe. L'ensemble des engagements de la politique concernant les droits humains sont détaillés dans la politique sociétale (cf. chapitre 4.3.5).

4.3.3.4 Processus de dialogue (S3-2)

À ce jour, Altareit réfléchit à la création d'un processus de dialogue formalisé pour l'ensemble de ses marques, destiné aux communautés touchées. Le Groupe ne dispose pas encore d'une procédure formalisée pour évaluer l'efficacité de ce dialogue. Des échanges ponctuels existent entre les équipes d'Altareit et les communautés touchées. Ils sont menés par les équipes en charge des projets de promotion.

Le Groupe, en tant que développeur urbain, a de nombreux impacts positifs sur les territoires et sur les usagers de ses projets. Altareit est conscient que son activité peut avoir des impacts sur le territoire et que l'intégration des points de vue de différentes parties prenantes est nécessaire pour maintenir la qualité de vie des riverains de ses opérations de promotion.

L'intégration de points de contact entre les communautés locales et les équipes opérationnelles est un élément important pour le Groupe. Le maintien d'un dialogue avec les différentes communautés touchées est essentiel pour renforcer la *licence to operate* du Groupe et son ancrage local.

Pour les opérations de promotion, des échanges avec les communautés touchées ont lieu à deux moments :

- en amont des chantiers : avec la mise en place ponctuelle de réunions de concertation pour présenter directement le projet aux différentes communautés potentiellement affectées par le projet en développement, telles que les riverains et les usagers de l'espace urbain, permettant ainsi de répondre à leurs questions sur le projet et de saisir leurs attentes. L'objectif pour Altareit est d'intégrer autant que possible les demandes des communautés locales dans le développement du projet afin de favoriser son intégration au territoire et la rentabilité de ses opérations ;
- lors du chantier : avec la possibilité pour les différentes communautés touchées d'interagir avec les opérationnels pour leur faire part d'éventuels questionnements ou réclamations lors de la phase de construction. Cela passe en général par l'affichage d'un numéro de contact sur les panneaux d'information du chantier.

4.3.3.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs (S3-3)

Les impacts potentiellement négatifs sur les communautés touchées n'ont pas été identifiés comme matériels lors de l'analyse de double matérialité. Le dialogue avec les communautés touchées est présenté dans la partie précédente « Processus de dialogue » (S3-2).

4.3.3.6 Actions et ressources (S3-4)

Altareit a mis des actions en place qui répondent à sa politique sociétale. Ces actions n'ont pas d'horizon temporel défini car elles s'inscrivent dans la stratégie du Groupe visant à renforcer le dynamisme économique et social des territoires. L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessous sont déjà mises en œuvre par Altareit et vont être poursuivies à l'avenir.

Enjeux	Actions	Populations concernées	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Contribuer au développement des territoires					
Retombées économiques – Contribution à l'emploi et à l'insertion professionnelle	Recourir à des prestataires locaux pour la réalisation des opérations de promotion	Emplois indirects issus des activités d'Altareit	Chaîne de valeur amont Opérations propres	Promotion	Favoriser le tissu local et soutenir l'emploi partout sur le territoire français Permettre l'accès à l'emploi et à la formation professionnelle d'un public éloigné de l'emploi
	Encourager les prestataires sur les chantiers et dans les actifs à embaucher un public éloigné de l'emploi pour favoriser l'insertion professionnelle	Emplois indirects issus des activités d'Altareit	Chaîne de valeur amont	Promotion	
Retombées économiques liées au soutien aux territoires par la politique mécénat et <i>sponsoring</i>	Financer les projets associatifs des collaborateurs dans le cadre de la troisième édition de « Tous engagés pour vos projets solidaires »	Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres	Groupe	Encourager les collaborateurs dans leurs démarches d'engagement social et porteur de sens 4 projets lauréats en 2024 choisis par un jury composé de collaborateurs du Groupe
	Un partenariat de plus de 15 ans avec Habitat et Humanisme	Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres	Groupe	Renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe pour trouver des réponses au logement des personnes défavorisées
	Soutenir des associations et des projets contribuant à l'impact positif	Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres	Groupe	Favoriser le développement d'initiatives associatives bénéficiant directement aux territoires et aux communautés locales
Impacts sur les communautés locales	Intégrer aux contrats de promotion la charte chantiers faibles nuisances	Riverains des opérations propres du Groupe	Chaîne de valeur amont	Promotion	Réduire les nuisances liées au chantier pouvant affecter les riverains

Enjeux	Actions	Populations concernées	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Être acteur de la transformation urbaine					
Transformation urbaine	Développer des projets urbains mixtes (logements, commerces, bureaux, etc.) pour favoriser la mixité urbaine	■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont Chaîne de valeur aval	Groupe	Dynamiser les territoires, assurer un équilibre dans le développement immobilier des territoires et améliorer le cadre de vie des usagers
	Développer des opérations de promotion dans les quartiers prioritaires de la ville	■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont Chaîne de valeur aval	Promotion	Participer à la dynamisation et au renouvellement urbain de ces quartiers
	Développer des opérations de promotion dans les zones tendues	■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures	Chaîne de valeur amont Chaîne de valeur aval	Promotion	Répondre aux besoins des communautés là où le manque de logements est le plus important
	Développer des lieux d'enseignement supérieur	■ Différentes générations de la population	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Développer des lieux de savoir et d'échanges adaptés à l'enseignement actuel et futur
	Réhabilitation et rénovation du patrimoine immobilier remarquable français <i>via</i> le développement d'opérations d'Histoire & Patrimoine	■ Usagers de l'espace urbain conçu par Altareit (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ■ Résidents des quartiers transformés par Altareit et bénéficiant de nouvelles infrastructures ■ Riverains des opérations propres du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Conserver et rénover le patrimoine immobilier remarquable français
Contribuer à la cohésion sociale des territoires					
Mixité sociale et générationnelle	Développer des opérations de résidences gérées	Différentes couches générationnelles de la population	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Promotion	Bâtir des lieux de vie agréables pour les seniors autonomes et les étudiants répondant aux tendances démographiques et de métropolisation
	Financer des projets d'habitats collectifs (projets immobiliers intergénérationnel et inclusif à destination des plus fragiles) dans le cadre d'un partenariat avec Habitat et Humanisme, des projets pour personnes âgées (soin/logement)	Associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et <i>sponsoring</i> du Groupe	Opérations propres Chaîne de valeur aval	Groupe	Proposer un habitat aux populations défavorisées et prolonger l'engagement sociétal d'Altareit
	Mettre à disposition des étudiants des logements dans les résidences seniors	Différentes couches générationnelles de la population (seniors, étudiants...)	Chaîne de valeur aval	Groupe	En permettant à des étudiants de résider dans des résidences seniors, Altareit propose une cohabitation intergénérationnelle qui bénéficie à l'ensemble de ses résidents

Ces différentes actions contribuent à l'adaptation de l'offre de produits et services aux besoins des territoires et communautés locales en matière de développement urbain et à satisfaire leurs attentes.

Les plans d'actions décrits ci-dessus peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement. La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées ici.

Les actions relatives au développement d'établissements d'enseignement supérieur, de résidences gérées, de projets réhabilitation du patrimoine, de projets mixtes, de projets en zones tendues etc. sont constitutives de l'offre d'Altareit et ne demandent donc pas de dépense supplémentaire.

En matière de mécénat, les actions financées par Altareit ont un impact financier non significatif au regard des capitaux propres du Groupe.

Le champ d'application des actions clés d'Altareit couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées : leur déploiement précis par marque, par opération de chantier ou par actif, n'est pas systématiquement suivi.

2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement. Dans un objectif d'amélioration continue, le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Les ressources allouées à la gestion des impacts matériels sont propres à chacune des marques du Groupe afin de s'adapter aux enjeux des territoires et aux particularités des activités.

La responsabilité de la mise en œuvre des actions est décrite dans la politique sociétale (cf. chapitre 4.3.5) et dans « ESRS G1 – Conduite des affaires ». Altareit opère intégralement sur le territoire français. Par conséquent, les incidents graves en matière de droits de l'homme ne sont pas un enjeu majeur car le Groupe se conforme aux législations européenne et française.

4.3.3.7 Cibles (S3-5)

Altareit, en tant que développeur urbain, façonne l'environnement de vie de millions d'usagers et a une forte responsabilité dans le dynamisme économique de ses territoires d'implantation. En 2024, afin de mesurer son impact, Altareit a mené une étude approfondie sur l'impact réel de ses métiers et de ses opérations sur les communautés. Ainsi, le Groupe a créé plusieurs indicateurs sociétaux permettant de quantifier son utilité sociétale en distinguant différentes grandes thématiques visant à répondre à l'intérêt général :

- les enjeux liés au dynamisme économique des territoires (retombées économiques sur les territoires liés aux activités du Groupe, contribution à l'emploi...);
- les phénomènes sociétaux et environnementaux de transformation urbaine (aménagement du territoire, développement de projets urbains désirables et adaptées aux attentes des parties prenantes, ville du quart d'heure, etc.); et
- les sujets de mixité et de solidarité contribuant à la cohésion sociale des territoires (favoriser les échanges entre différentes couches sociales et générationnelles...).

Altareit s'appuie sur une forte agilité opérationnelle et sur la maîtrise de savoir-faire complexes pour répondre à ces différentes thématiques. Dans ce contexte, la pertinence des réponses aux défis urbains et territoriaux apportées par Altareit constitue une condition importante de la réussite du Groupe.

Pour cet ESRS, Altareit n'a pas prévu de se fixer de cibles. Un suivi régulier des différents indicateurs sociétaux est mis en place afin d'analyser la contribution à l'intérêt général des activités du Groupe.

4.3.3.8 Performance

Les indicateurs renseignés dans les textes ci-dessous n'ont pas été vérifiés par un organisme externe. La présentation de la méthode de calcul des différents indicateurs est présentée dans les parties « Hypothèses, méthodes et incertitudes ».

Contribuer au développement des territoires

En lien avec les différentes actions présentées (voir « Actions et ressources » (S3-4)), Altareit suit différents indicateurs pour évaluer sa contribution au développement économique des territoires.

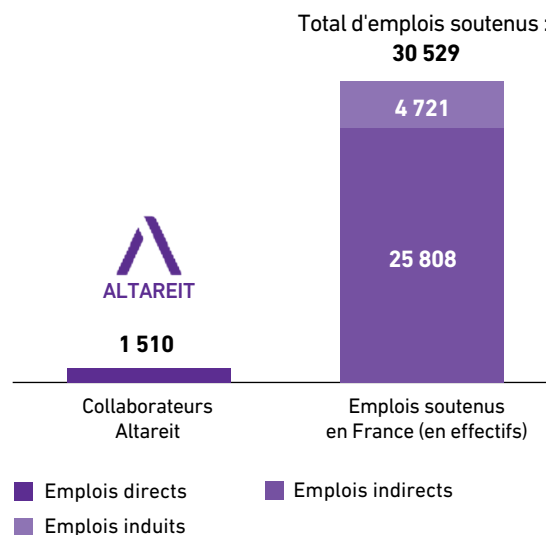
Altareit, un soutien majeur à l'emploi et au dynamisme des territoires

Le Groupe a mené en 2024 une étude approfondie pour mesurer son utilité sociale, son impact positif sur le territoire français. Une partie de cette étude a porté sur la création et le soutien à l'emploi au sein des territoires sur lesquels le Groupe opère. Cette approche s'inscrit dans un contexte économique et social incertain et dans lequel l'accès à l'emploi est un enjeu primordial pour la société française. Concrètement, les activités d'Altareit sont créatrices d'emplois en grande majorité sur la chaîne de valeur amont, notamment sur les chantiers.

Ainsi, sur l'année 2024 et au travers de ses différentes activités Altareit a soutenu plus de 30 000 emplois, que l'on distingue selon 3 catégories :

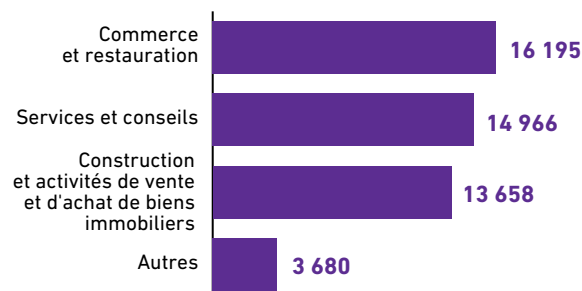
- les **emplois directs d'Altareit** ;
- les **emplois indirects** : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe (chaîne de valeur aval) ;
- les **emplois induits** : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREIT EN 2024



En termes de répartition des emplois soutenus par branche d'activités en 2024, Altareit soutient des emplois dans trois principaux domaines :

- services et conseils correspondant aux cabinets d'architectes, services juridiques, cabinets d'études spécialisées (45 %) ;
- construction et activités de vente et d'achat de biens immobiliers (38 %) ;
- commerce et restauration (8,5 %) ;
- autres services (communication, activités informatiques, etc.) (8,5 %).

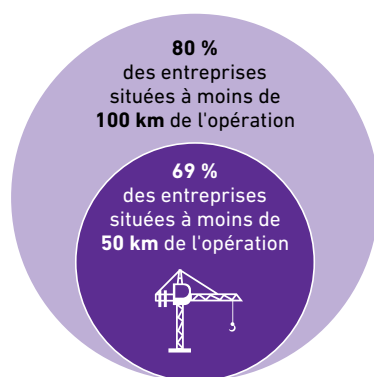
NOMBRE D'EMPLOIS SOUTENUS PAR ALTAREIT PAR BRANCHE D'ACTIVITÉS**Altareit, un promoteur contribuant à l'emploi local**

Altareit est un acteur fort de l'emploi sur le territoire en étant un donneur d'ordre important. Son activité de promotion, entraîne un volume d'achat important à destination de différents prestataires ayant des répercussions économiques sur l'ensemble de la chaîne de valeur. La gestion d'actif contribue également à maintenir et créer de nouveaux emplois sur leur territoire d'implantation.

Les emplois liés aux différentes opérations de promotion immobilière des différentes marques du Groupe représentent environ 26 000 emplois. Ils correspondent aux différents recours aux cabinets d'études, conseils spécialisés ou encore aux différents professionnels de l'immobilier (architecte, etc.), mais également aux différentes entreprises et prestataires auprès desquels Altareit passe commande pour mener à bien la construction des différentes opérations de promotion.

Altareit, un promoteur contribuant au dynamisme économique des territoires

Altareit suit depuis de nombreuses années la part d'achat local de ses activités de promotion. La part d'achat local correspond à la part d'achat effectuée dans un rayon situé à moins de 50 kilomètres et à moins de 100 kilomètres de l'opération. L'achat local effectué par les différentes marques du Groupe permet de soutenir le développement des entreprises et de maintenir l'emploi au sein des territoires.

PART D'ACHAT LOCAL DES ACTIVITÉS DE PROMOTION**Hypothèses, méthodes et incertitudes****Indicateur sur l'emploi soutenu par Altareit**

L'indicateur emploi repose sur la consolidation de plusieurs données chiffrées issues de diverses sources, aussi bien internes (nombre de salariés Altareit, données d'achats auprès des prestataires des marques de promotion d'Altareit), qu'externes (avec des données issues d'agences nationales

telles que l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE)). Ci-dessous le détail des estimations pour les emplois créés par Altareit :

- concernant les emplois directs : les données proviennent de la direction des ressources humaines et présente le nombre de salariés présents au 31 décembre dans les effectifs ;
- concernant les emplois indirects : les données proviennent d'une analyse croisée intégrant :
 - le calcul du taux d'achat du Groupe par rapport au chiffre d'affaires, avec une répartition entre les branches d'activités et les fournisseurs de rang 1, 2 et 3,
 - la valeur ajoutée (VA) déduite du ratio chiffre d'affaires/VA calculé à l'aide des comptes la Nation pour les fournisseurs de rang 1, 2 et 3,
 - les emplois déduits du ratio Emploi/VA calculé à l'aide des comptes de la Nation pour les fournisseurs de rang 1, 2 et 3 ;
- concernant les emplois induits : les données sont issues de la consommation estimée par l'INSEE des dépenses liées à la masse salariale des emplois indirects

Indicateur sur la part d'achat local des activités de promotion

Le calcul de l'indicateur repose sur deux méthodes liées au type de chantier :

- pour un chantier lots séparés : le code postal du chantier est comparé au code postal des entreprises intervenant sur le chantier pour identifier si celles-ci sont dans un rayon de 50 ou 100 km de l'opération ;
- pour un chantier en entreprise générale : il est considéré que 75 % du montant des marchés sont situés à moins de 50 km de l'opération.

Ces informations sont extraites de l'outil métier de suivi des opérations.

Le calcul de l'indicateur sur la part d'achat local des activités de promotion intègre les opérations propres d'Altarea Entreprise, d'Altarea Logistique, Cogedim (incluant l'immobilier d'entreprise), Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et XF qui ont été en travaux sur l'exercice, y compris celles livrées au cours de l'année de reporting.

Les opérations exclues du calcul de l'indicateur sont celles des marques dont le suivi opérationnel n'est pas effectué dans le même outil métier que les marques susmentionnées. Quelques opérations en co-promotion dont la comptabilité n'est pas gérée par les marques d'Altareit sont également exclues du calcul.

La démarche mécénat et sponsoring d'Altareit : un soutien aux projets à impacts positifs

En tant que Groupe majeur de l'immobilier, Altareit s'engage depuis de nombreuses années à soutenir des projets ayant des impacts positifs et renforçant son ancrage sur les territoires. La stratégie du Groupe repose sur 3 axes :

- **la contribution au développement économique des territoires**, le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire), l'intensification de l'impact positif de ses activités sur l'économie locale, notamment en matière d'emploi ;
- **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 à suivre. Pour se rapprocher des attentes des communautés locales, la direction du développement et de la stratégie publique territoriale supervise le déploiement de cette politique.

L'application de la politique mécénat Groupe et le choix des actions soutenues par les différentes marques de promotion et sont majoritairement décentralisés. La connaissance des opérationnels du territoire sur lequel ils opèrent permet de répondre et de soutenir les initiatives porteuses de sens pour les communautés locales.

En tant que **partenaire historique d'Habitat et Humanisme**, le Groupe a permis de financer plus de 20 projets (pensions de famille, résidences, intergénérationnelles) représentant plus de 400 logements. En 2024, Altareit 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 d'Altareit 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. Altareit 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 de renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe. L'implication des collaborateurs du Groupe dans ce partenariat permet de le faire vivre de façon concrète.

En 2024, à l'occasion de l'événement de l'Heure Solidaire, sept collaborateurs du Groupe ont apporté leur aide à meubler la résidence Paulette Mélinon (Bourgoin-Jallieu) composée de 7 logements indépendants et d'espaces communs (buanderie, salle commune...).

Être acteur de la transformation urbaine

En tant que développeur urbain et créateur de lieux de vie, Altareit a un fort impact sur le devenir des territoires et de leurs aménagements. La conception d'opérations de promotion et la gestion d'actifs nécessitent l'intégration des différentes attentes des parties prenantes et des spécificités du territoire afin de favoriser la création de projets urbains désirables et à forts impacts positifs.

Le Groupe s'efforce d'intégrer de la mixité d'usage dans ces projets de développement afin de proposer des nouveaux services et des lieux de vie de qualité aux résidents. Concrètement en 2024, 38 % des opérations de promotion Logement (hors XF) du Groupe intègrent des usages mixtes (logements, commerces, service public, etc.). Ce mix complémentaire permet d'appliquer concrètement le concept de « ville du quart d'heure » à ses opérations, tout en créant des espaces dynamiques et de rencontres. Ce savoir-faire du Groupe est aussi mis en avant dans le cadre de développement de

nouveaux quartiers mixtes sur lesquels l'expertise des équipes contribue à transformer d'anciens quartiers en véritable « cœur de ville », comme c'est le cas pour les projets Issy Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux) et Bobigny Cœur de ville (Bobigny).

BORDEAUX BELVÈDÈRE UN PROJET FORT D'ALTAREIT

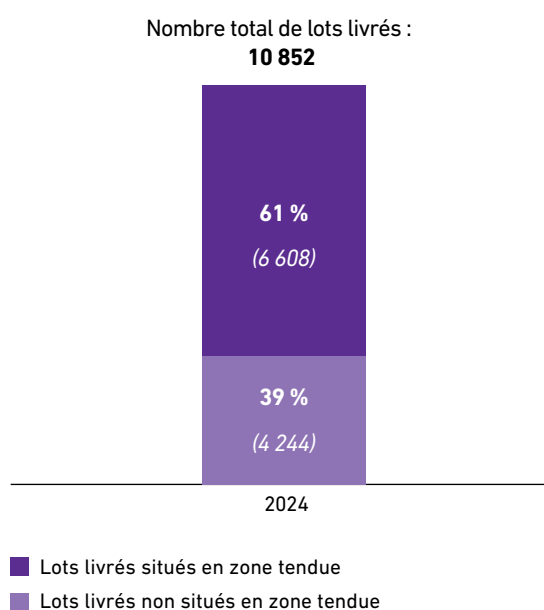
En 2024, Altareit a participé au développement du programme mixte Belvédère à Bordeaux. S'intégrant dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, ce nouveau quartier éco-responsable comprend 1 400 logements, dont 55 % de logements abordables, 5 immeubles de bureaux, une vingtaine de commerces de proximité, deux résidences étudiantes et plus de 2 000 m² d'espaces culturels. Il constitue un nouveau lieu de vie et un nouveau pôle d'attractivité économique, social et culturel de l'agglomération bordelaise.

De plus, Altareit contribue par ses opérations de promotion au renouvellement urbain et à la densification des villes afin de répondre au phénomène de métropolisation et d'urbanisation. Le Groupe continue à développer des opérations dans des espaces urbains sous-dotés en logements et identifiés par le législateur afin de répondre aux besoins des différentes populations locales.

En tant que 2^e promoteur résidentiel français, Altareit a un impact direct sur la société en répondant au besoin primaire de logement. Au travers de ces marques de promotion Logement (Cogedim, Woodeum, Histoire & Patrimoine, XF), le Groupe renforce l'offre de logements au sein de territoire située en zone tendue et dans les zones déficitaires en logements sociaux. Cet axe contribue également à favoriser la mixité sociale au sein des territoires :

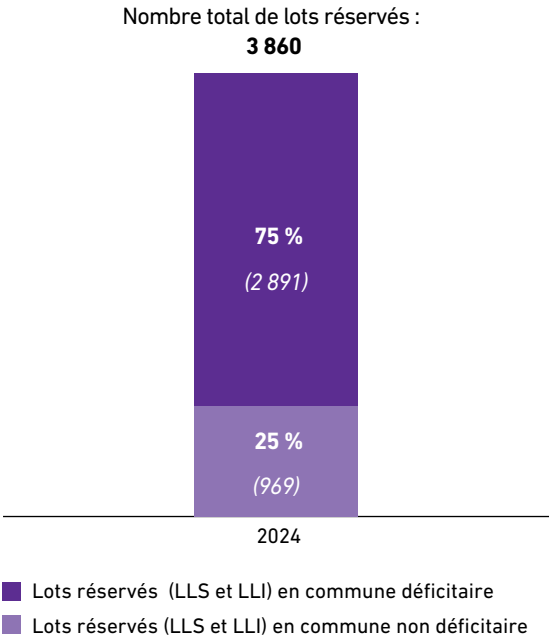
- plus de 60 % des lots livrés en 2024 par les marques de promotion Logement d'Altareit se situent dans des zones tendues, représentant plus de 6 600 lots ;

RÉPARTITION DES LOTS LIVRÉS PAR LES MARQUES DE PROMOTION LOGEMENT D'ALTAREIT SITUÉS EN ZONE TENDUE EN 2024 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



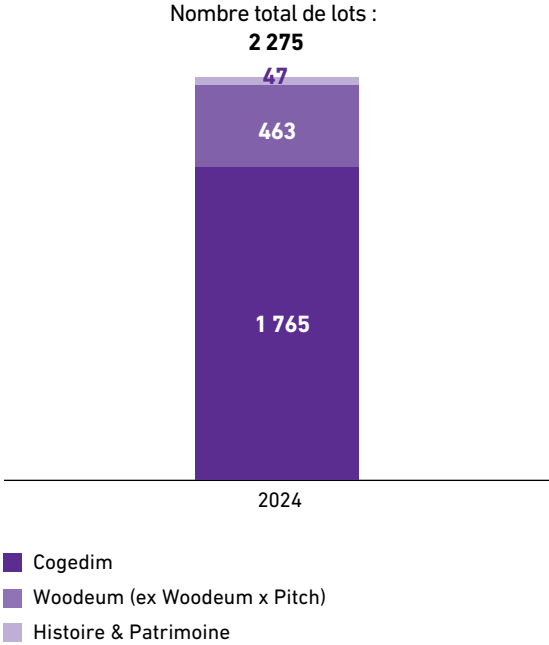
■ Altareit contribue à répondre à la demande de logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) intégrée à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains des communes. Ces lots sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Le graphique ci-dessous présente la répartition des réservations des lots en LLS et LLI sur l'année 2024 selon la typologie de la commune, déficitaire ou non ;

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS EN LLS ET LLI SELON LEUR EMPLACEMENT DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX EN 2024 (EN POURCENTAGE ET EN NOMBRE DE LOTS)



■ depuis, 2019, le Groupe a développé plus de 2 200 lots situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces quartiers, identifiés par le législateur, permettent à Altareit de participer activement à la transformation urbaine.

NOMBRE DE LOTS LIVRÉS EN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV) DEPUIS 2019 PAR ALTAREIT



Le Groupe contribue activement à réduire la fracture sociale et géographique en s'appuyant sur ses expertises pour aménager, moderniser et créer un cadre de vie agréable à ses clients (voir « ESRS S4 - Consommateurs et utilisateurs finaux »), aux résidents et usager de l'espace urbain conçu par Altareit. Un axe fort du Groupe porte sur l'intégration de la mixité d'usage au sein de ses opérations en conciliant l'habitat, le commerce avec les services et loisirs. Le Groupe tend à répondre aux demandes des collectivités locales et de leurs populations en proposant des logements modernes et durables.

Par ailleurs, Altareit se distingue également au travers de sa marque Histoire & Patrimoine, qui est un acteur majeur de la préservation et de la restauration du patrimoine immobilier remarquable français. Le savoir-faire des collaborateurs d'Histoire & Patrimoine pour identifier et transformer en logements de bâtiments remarquables tels que des monuments historiques ou d'anciens sites industriels contribue à préserver le patrimoine immobilier. La rénovation de ce type de biens permet de créer de nouvelles attaches entre bien immobilier d'exception, territoire et communautés.

HISTOIRE & PATRIMOINE : UN ACTEUR MAJEUR DE LA RÉNOVATION DE BÂTIMENT REMARQUABLE :

À Vitré, en Bretagne, Histoire & Patrimoine réhabilite le Monastère Saint-Nicolas, édifice incontournable du patrimoine de la ville inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce projet ambitieux permettra de redonner vie au bâtiment en le transformant en un ensemble résidentiel de 69 lots. Il s'inscrit dans le cadre du plan national Action Cœur de Ville dont l'objectif est de participer la revitalisation et la redynamisation des centres de villes moyennes.

Enfin, Altareit, en tant que promoteur immobilier, s'adapte aux évolutions du marché en renforçant sa capacité à concevoir des pôles de grandes logistiques destinés à répondre à une demande de plus en plus croissante des acteurs économiques. Le Groupe assure à la fois la conception, le développement et la promotion de ces plateformes, contribuant à apporter des recettes fiscales aux collectivités.

LA LOGISTIQUE : UNE RÉPONSE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET DES ACTEURS ÉCONOMIQUES

À Bollène, dans le Vaucluse, Altareit a ainsi développé un parc logistique qui contribue au dynamisme de l'économie locale. S'étendant sur 260 000 m², ses 5 entrepôts répondent aux meilleurs standards d'efficacité opérationnelle. L'opération a été menée en concertation avec les collectivités locales, les services de l'État, le Conseil national pour la protection de la nature et l'Office français de la biodiversité.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Indicateur sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement

L'indicateur portant sur le nombre d'opérations mixtes des activités de promotion Logement (hors XF) a été calculé en agrégeant les différentes informations collectées auprès des marques sur les opérations de promotion en travaux sur l'année de reporting. Les opérations mixtes correspondent aux opérations intégrant différentes typologies d'immobilier (logements, commerce, services publics...).

Indicateurs sur le nombre de lots livrés en zone tendue, au sein de communes déficitaires en logements sociaux et en quartier prioritaire de la ville

Les différents indicateurs portant sur les lots livrés en zone tendue, sur les lots livrés au sein de communes déficitaires en logement sociaux (LLS et LLI) et sur les lots livrés en quartier

prioritaire de ville (QPV) ont été calculés par la direction RSE. Ils sont le résultat d'une analyse croisée entre les données issues de la direction financière et des données publiques et externes des agences gouvernementales (data.gouv ou encore de l'Agence nationale de la cohésion des territoires).

Ces données portent uniquement sur les marques de promotion Logement (Cogedim, Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch), Histoire & Patrimoine et XF). Ces différentes données ont été intégrées à un outil issu d'un travail entre la Direction RSE et un cabinet extérieur servant à modéliser les impacts sociétaux du Groupe. Ci-dessous le détail de la méthode et des sources utilisées :

- concernant les lots livrés au sein de ses territoires : les données 2024 ont été calculées en s'appuyant sur les opérations livrées au cours de l'année 2024 sur le territoire par les différentes marques de promotion Logement du Groupe ;
- concernant les lots et opérations situés en communes déficitaires en logement social et logement locatif intermédiaire, situées en zone tendue⁽¹⁾ ou situées en quartier prioritaire de la ville⁽²⁾ (QPV) : une analyse croisée entre les emplacements des opérations livrées sur l'année et les communes déficitaires en LLS et LLI a été effectuée grâce aux données en *open data* des agences gouvernementales et aux différentes législations ciblant les territoires concernés ;
- concernant la population logée : les données de 2024 ont été estimées en s'appuyant sur le nombre de lots livrés et de leur typologie (T1, T2, T3, T4 et T5 et plus) multipliée par le nombre moyen de personnes logées au sein de ceux-ci en se basant sur les données statistiques de l'INSEE.

Contribuer à la cohésion sociale des territoires

Le Groupe est conscient de son rôle important pour favoriser les échanges entre différentes catégories sociales et générationnelles. Altareit conçoit des projets pour des populations pour lesquelles l'accessibilité à un logement peut s'avérer difficile. Le développement de logements accessibles (logement social, logement locatif intermédiaire, etc.) à tous contribue fortement à favoriser la mixité sociale des quartiers et des villes.

Dans le cadre de ses opérations de résidences gérées, le Groupe participe à la création de logement à destination des étudiants et seniors. Ces résidences sont situées dans des emplacements stratégiques à proximité des centres-villes et accessibles en transport en commun. En 2024, Altareit a livré 9 résidences gérées, représentant plus de 600 logements.

De plus, dans le cadre de son partenariat historique avec Habitat et Humanisme, Altareit contribue au développement de résidences fondées sur le concept de l'habitat intergénérationnel. Ces résidences accueillent des personnes d'âges variés dans une dynamique participative et propice à l'insertion de chacun. Ces habitats permettent de vivre dans un logement autonome, tout en étant sécurisés et resocialisés. Depuis 2007, le Groupe a financé plus de vingt projets de pensions de famille ou de résidences intergénérationnelles représentant plus de 400 logements. Altareit a également renforcé son engagement en soutenant Habitat et Humanisme Soins, qui anime un réseau d'établissements d'accueil et de soins de personnes âgées fragilisées ou dépendantes, à faibles ressources.

1) Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts.

2) Décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections au sein de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

UN PROJET EXEMPLAIRE LE NOUVEL ART (MONTREUIL)

Le Nouvel Art est un programme développé par Cogedim en Seine-Saint-Denis. Il compte 116 logements répartis en 7 bâtiments sur environ 6 000 m² de terrain. Ce programme propose des logements « classiques », des logements sociaux, des pièces partagées destinés aux résidents et une offre inédite de *coliving*. Il accueillera 11 locaux commerciaux répartis sur 1 780 m², voués à accueillir des associations actrices de l'économie sociale et solidaire dédiés uniquement au réemploi. Un jardin potager partagé de 900 m² ainsi qu'un café culturel seront également proposés aux habitants de Montreuil. Ce projet a reçu la Pyramide d'Or de l'Impact sociétal en 2022.

UN LIEU D'ENSEIGNEMENT MODERNE : LE CAMPUS DE L'EMLYON

En septembre 2024, l'emlyon a effectué sa première rentrée au sein de son nouveau campus conçu par Cogedim et Altarea Entreprise, réparti sur 30 000 m², dont 7 000 m² d'espaces collaboratifs, 1 600 m² dédiés à la vie étudiante et 9 000 m² d'espaces verts, offrant ainsi une expérience usager exceptionnelle. Ce campus symbolise le savoir-faire d'Altareit pour la promotion de bâtiment audacieux et adapté aux attentes de l'enseignement supérieur, tout en contribuant à dynamiser le tissu économique et social du quartier d'implantation.

Altareit, au travers de ses marques, s'appuie à mettre son expertise en Immobilier d'entreprise au service des talents de demain en concevant des lieux d'enseignements supérieurs modernes, durables, favorisant les échanges et adaptés aux attentes de la nouvelle génération.

4.3.4 ESRS S4 – Consommateurs et utilisateurs finaux

4.3.4.1 Introduction

Les consommateurs et utilisateurs finaux sont au cœur de la création de valeur d'Altareit. La très forte culture client est au cœur de la conception des offres et la gestion des opérations par l'ensemble des collaborateurs.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et de cette culture client, le Groupe a la capacité de s'adapter aux profonds bouleversements qui déstabilisent le secteur de l'immobilier, et à proposer des offres toujours adaptées au marché. En façonnant la ville, Altareit occupe une position centrale dans la vie de ses clients qui vivent, travaillent ou évoluent dans les espaces développés et gérés par le Groupe.

Pour atteindre ses objectifs, le Groupe renforce sa relation avec ses clients et les place en priorité au cœur de sa stratégie. Altareit réalise une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients qui lui permet de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés, en les alignant aux tendances de marché et en répondant à leurs besoins. Pour ce faire, le Groupe a développé, pour chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique...

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altareit, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

4.3.4.2 Impacts, risques et opportunités (SBM-3)

La prise en compte des besoins et attentes des clients est la priorité du Groupe quand il conçoit ses offres. Ces attentes portent sur les besoins en matière de confort et qualité de vie, mais aussi sur l'accessibilité des offres en matière de pouvoir d'achat. Par ailleurs, le Groupe a une ambition forte en matière de satisfaction client. Cette ambition se matérialise par une écoute et un dialogue avec les clients dans toutes les activités, et par les actions en faveur de la qualité de vie dans les opérations qui, de surcroît, renforcent leur valeur économique à long terme.

Deux enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux ont été identifiés :

- pouvoir d'achat client (matérialité élevée) ;
- information, sécurité et bien-être des occupants et usagers (matérialité limitée).

Ils sont présentés ci-après.

L'ensemble des impacts identifiés dans cet ESRS sont actuels.

Pouvoir d'achat client (Matérialité élevée)

Dès 2022, l'évolution du contexte économique ainsi que la remontée des taux d'intérêt a marqué la fin d'un cycle immobilier dynamique de dix ans. L'impact des évolutions macro-économiques sur le pouvoir d'achat des ménages est majeur, avec une difficulté d'accès à la propriété et une recherche de consommation abordable.

Dans ce contexte, Altareit a identifié des impacts et risques en lien direct avec son *business model* :

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Mont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs		Promotion : Développement de projets accessibles pour les clients permettant l'inclusion de tous les clients	
Risque	Difficultés à écouler la production de logements (moins accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)		Promotion : Difficulté à écouler les logements développés par le Groupe	

La nature même des activités de promotion d'Altareit permet de contribuer à l'impact positif sur le pouvoir d'achat des clients en proposant des logements accessibles, en particulier pour les primo-accédants.

Cet impact positif fait partie de la proposition de valeur d'Altareit.

Maintenir et renforcer cet impact positif est un enjeu clé pour le Groupe : ne pas répondre aux besoins de ses clients en adaptant ses produits et services immobiliers de manière récurrente pourrait représenter un risque financier potentiel pour Altareit.

Ce risque de difficulté à écouler la production de logements dépend donc directement de la capacité du Groupe à développer et adapter sa proposition de valeur pour ses clients.

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

En matière de Logement, le Groupe répond désormais aux besoins d'une clientèle plus large, qui s'était éloignée de l'accès à la propriété, en développant des solutions plus abordables et en adaptant son modèle d'affaires pour répondre aux attentes du plus grand nombre. Le contexte de crise du secteur de l'immobilier résidentiel a poussé Altareit à penser une offre abordable et décarbonée. En 2024, en réaction à la crise du logement qui perdure, Altareit a lancé son offre Access, destinée aux primo-accédants, pour faciliter l'accès à la propriété dans un contexte de pouvoir d'achat restreint. Cette nouvelle approche propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental, mais plus abordables. Cette offre s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive : frais de notaire offerts, mensualités pensées pour être équivalentes au prix d'un loyer...

Cela contribue à améliorer l'accès au logement pour les jeunes et les ménages à revenus modestes, réduisant ainsi les inégalités sociales et économiques et redynamisant le parcours résidentiel.

Incidences financières

Concernant les impacts financiers liés à ces enjeux, les informations figurent dans le rapport d'activité, en première partie du document d'enregistrement universel.

Résilience de la stratégie

Crise immobilière, 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.

La remontée des taux d'intérêt et l'évolution du contexte économique ont drastiquement réduit la capacité d'emprunt des clients, fragilisant grandement le secteur immobilier. Ces défis créent un risque financier pour Altareit de ne pas pouvoir écouler les logements produits par manque de pouvoir d'achat des clients, alors que le territoire français fait face à la crise du logement.

Pour surmonter la crise, Altareit diversifie ses activités et explore des modèles de financement innovants pour permettre à tous ses clients d'accéder aux services immobiliers qu'il développe.

Fort de son modèle intégré, de son agilité opérationnelle et d'un bilan financier robuste, le Groupe s'adapte et offre à ses clients des offres toujours adaptées au marché.

Avec l'offre Access, les marques de logement neuf du Groupe accompagnent leurs clients dans l'acquisition de résidences principales grâce à un plan de financement attractif pensé pour réduire les frais : coût maîtrisé avec des emprunts aux taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. En s'appuyant sur des partenariats stratégiques avec de grandes institutions bancaires, Crédit Agricole Île-de-France et LCL Habitat, Altareit propose des conditions préférentielles d'accès au crédit et des taux négociés à ses futurs clients acquéreurs. L'acquéreur commence ainsi à rembourser son prêt uniquement à la remise de clés et le montant des mensualités proposé est proche, voire équivalent, au prix d'un simple loyer. L'objectif est de lever les freins existants à l'acquisition.

Sans innovation, une baisse prolongée du pouvoir d'achat pourrait continuer d'affecter la capacité des clients du Groupe à investir dans l'immobilier ou à consommer. Ce sont l'agilité de la stratégie du Groupe et sa capacité à innover qui contribuent à sa résilience, avec en particulier la recherche de solutions de financement à partir de l'existant.

Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers (Matérialité limitée)

La qualité des opérations est une priorité pour Altareit, et elle contribue à la pérennité de la valeur des bâtiments. Offrir aux occupants et usagers une expérience complète de qualité est un objectif central pour tout le Groupe, bien que chaque activité possède ses propres enjeux sur le sujet. Pour Altareit, cela se manifeste sous plusieurs axes : l'accessibilité de toutes et tous aux espaces, la qualité intrinsèque du bâtiment, une bonne localisation, ainsi que d'autres thématiques au cœur des attentes des clients (proximité aux services essentiels, bien-être...).

Concernant l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite, Altareit respecte la réglementation française qui est ambitieuse sur le sujet.

Impacts, risques et opportunités matériels

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)		Promotion : Développement d'opérations accessibles à tous les utilisateurs, notamment les personnes en situation de handicap	Promotion : Accès aux produits et aux services développés et hébergés par le Groupe
Impact positif	Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)		Promotion : Développement d'opérations assurant le bien-être des utilisateurs et occupants	Promotion : Espaces urbains garantissant le bien-être des clients

Ces impacts positifs sont inhérents aux activités de promotion du Groupe.

Ils font partie intégrante de la proposition de valeur de l'entreprise et résultent de la stratégie d'Altareit.

En effet, la stratégie de transformation urbaine bas carbone implique le développement de bâtiments durables et résilients, de haute qualité, adaptés à tous – une ambition reprise par le modèle d'affaires d'Altareit qui vise à répondre aux besoins de tous les clients.

Effets des impacts, risques et opportunités sur la stratégie, le modèle d'affaires, les populations et l'environnement

La qualité des bâtiments impacte directement leur valeur et fait partie intégrante de la stratégie du Groupe. En concevant des espaces confortables, connectés aux réseaux de transports en commun et inclusifs, le Groupe se positionne comme un acteur responsable dans le secteur immobilier.

Par ailleurs, Altareit se conforme à la réglementation française exigeante en matière d'accessibilité pour l'ensemble de ses

projets immobiliers, et va au-delà de cette réglementation pour certains projets pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, en proposant par exemple des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au-delà du seuil réglementaire.. Le Groupe contribue à répondre aux besoins des clients et à améliorer la qualité de vie des occupants. Tout cela contribue à la satisfaction et la fidélité des clients, en améliorant le confort, la qualité et la valeur des actifs.

Pour ce faire, l'un des leviers d'action privilégié d'Altareit pour créer des opérations de qualité est le recours aux certifications. Ces initiatives renforcent la résilience du modèle d'affaires en créant des produits immobiliers attractifs et durables, capables de s'adapter aux évolutions des besoins et des réglementations renforçant leur valeur intrinsèque.

Par ailleurs, en rendant les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite, Altareit favorise l'inclusion sociale. Cela contribue à réduire les inégalités et à améliorer la qualité de vie des personnes fragiles ou en situation de handicap.

Enfin, le développement de bâtiments confortables améliore le bien-être des occupants et les conditions sanitaires.

Incidences financières

Ces impacts n'ont pas d'effet financier significatif pour le Groupe.

Les consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services d'Altareit sont les suivants :

Types de consommateurs et utilisateurs finaux	Description	Informations précises et accessibles
Particuliers		
Acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels	Les acquéreurs de logement, investisseurs ou bailleurs recherchent des biens immobiliers pour l'achat de leur résidence principale ou de l'investissement locatif.	Actes de ventes, plans, diagnostics, guides acquéreurs, livrets d'accueil, carnet d'entretien du logement...
Occupants de logement	Les occupants de logements recherchent des espaces confortables et sécurisés. Leurs priorités incluent l'accessibilité aux services, la proximité des transports en commun, et un environnement agréable. À noter : les locataires des logements ne sont pas en contact direct avec les marques de Promotion qui traitent avec les propriétaires des biens.	
Salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe	Les salariés utilisateurs des bureaux développés par le Groupe attendent un environnement de travail confortable, fonctionnel et inspirant qui favorise la performance et le bien-être.	Plans, guides d'utilisation des espaces...
Entreprises		
Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques	Ces entreprises nécessitent des espaces adaptés à leurs activités spécifiques. Les bureaux doivent être modernes et bien situés, les entrepôts doivent offrir des facilités logistiques.	Contrats, baux, plans, diagnostics...

Bien que ce ne soient pas des clients directs, Altareit considère les collectivités locales comme des parties prenantes dont il convient d'intégrer les enjeux au niveau de chaque projet mais aussi à l'échelle de leur territoire afin de mieux les accompagner dans leur développement et leur transformation.

La cartographie des impacts et risques en relation avec les consommateurs et utilisateurs finaux se présente de la manière suivante :

Impacts et risques matériels associés	Consommateurs et utilisateurs concernés
Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement
Difficultés à écouler la production de logements (moindre accès aux financements, pouvoir d'achat en baisse)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs
Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques
Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.)	■ Acquéreurs de logement et investisseurs ■ Occupants de logement (locataires, résidents) ■ Salariés utilisateurs des espaces de travail ■ Entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques

4.3.4.3 Politiques (S4-1)

Altareit a déployé une politique sociétale qui tient compte des enjeux relatifs aux consommateurs et utilisateurs finaux. Cette politique cherche notamment à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités. L'ensemble des engagements et le détail

de la politique sont décrits dans la politique sociétale du Groupe, située au chapitre 4.3.4 du rapport de durabilité.

Au 31 décembre 2024, aucun cas de non-respect des droits de l'homme n'a été signalé relatif aux consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.4.4 Processus de dialogue au sujet des impacts (S4-2)

La satisfaction client guide l'action d'Altareit, avec une écoute et une analyse permanente des perceptions et des attentes des clients, qui permettent de faire évoluer les solutions et services qui leur sont proposés.

Les interactions régulières du Groupe avec ses différentes typologies de clients confirment la volonté des marques de :

- proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français ;
- agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers ;
- garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification ;
- concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients ;
- choisir les meilleures localisations, à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable.

Pour satisfaire ses clients, Altareit mise sur une relation fondée sur la qualité et la personnalisation. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : interactions en réel et numérique, enquêtes et études... Les enquêtes réalisées par les marques servent également à évaluer l'efficacité de leurs dialogues avec leurs consommateurs. Le détail des résultats de certaines des enquêtes est présenté dans la partie « Performance » de cet ESRS.

Pour connaître les points de vue de ses consommateurs et utilisateurs finaux, les différentes marques du Groupe échantillonnent avec eux. Selon les activités et marques d'Altareit, les processus de dialogue varient pour être adaptés à la typologie de client concernée. Cette organisation sur mesure permet d'avoir un dialogue au plus proche du terrain et n'a pas vocation à être standardisée. Pour autant, les questions posées aux clients dans le cadre de ces processus de dialogue incluent particulièrement des demandes sur la pertinence des produits et services d'Altareit sur le prix, l'accessibilité et le confort, ainsi que la qualité de la relation client.

Le dialogue au service de la relation client

Logement

Il s'écoule en moyenne deux à trois années entre la réservation et la livraison du bien immobilier d'un client Logement. Durant ce parcours, toutes les marques du Groupe veillent à la satisfaction de leurs clients en proposant :

- un accompagnement personnalisé basé sur une relation humaine grâce à un référent interne dédié pour chaque client pendant près de dix ans ;
- des attentions, des guides et de la documentation à chaque étape du parcours (informations pratiques, guide de l'acquéreur, livret d'accueil...) ;
- des communications régulières sur les avancées des travaux (newsletters, vidéos en temps réel, etc.) ;
- des temps forts pour suivre la réalisation du projet et accompagner le client (choix des prestations, visites cloisons et pré-livraison, assemblées générales, livraisons et inaugurations, etc.) ;
- un service client réactif géré par les équipes internes.

Par conséquent, les marques Logement dialoguent directement avec les acquéreurs individuels grâce au travail de nombreux acteurs internes : conseillers commerciaux, responsables relation client, chargés écoute client, régularisateurs, gestionnaires appel de fonds et responsables service après-vente. Ces collaborateurs au sein des marques ont pour objectif la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs.

À noter : les partenaires commercialisateurs tels que les conseillers en gestion de patrimoine et les conseillers immobiliers des réseaux bancaires avec lesquels le Groupe travaille sont également clés dans le dialogue avec les clients des marques Logement. Ce sont notamment les principaux porteurs d'affaires d'Histoire & Patrimoine, dont les clients sont majoritairement des investisseurs individuels. En tant qu'intermédiaires de confiance, ces partenaires font partie des premiers canaux de vente et sont souvent les premiers interlocuteurs des consommateurs dans les processus de vente des logements réalisés par Altareit. En 2024, un effort significatif a été fait pour former l'ensemble des équipes de vente internes et externes, dont les partenaires commercialisateurs, aux enjeux RSE. Ainsi, plus de 450 personnes ont été sensibilisées afin d'intégrer ces enjeux dans le discours client, afin de valoriser l'ensemble des avantages clients liés aux performances environnementales des logements : contrôle des charges, valeur pérennisée...

Enfin, pour maintenir un haut niveau de satisfaction client, les marques réalisent régulièrement des études et enquêtes mystères réalisées aléatoirement sur le territoire, permettant de suivre leur *Net Promoter Score* (NPS) – indicateur international qui permet d'évaluer la satisfaction des clients vis-à-vis d'une marque – des taux de recommandation, ou encore des taux de satisfaction. Depuis 2021, le NPS est intégré dans le calcul de l'accord d'intéressement d'Altareit.

UNE RELATION CLIENT RÉCOMPENSÉE POUR COGEDIM

L'ambition élevée de Cogedim pour ancrer les clients au centre de ses actions a permis à la marque d'être récompensée sept fois par Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière ». Ce prix témoigne de l'engagement continu de la marque pour accompagner ses clients dans la réalisation de leur projet immobilier et, notamment les primo-acquéreurs en leur offrant des solutions adaptées à leurs besoins, leurs attentes et leur pouvoir d'achat.

Aussi, en janvier 2024, Cogedim a également décroché la première place de la relation client Les Échos, attribuée 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 également l'ensemble de leurs canaux.

Immobilier d'entreprise

En Immobilier d'entreprise, Altareit agit également au service de ses consommateurs et utilisateurs finaux. Chaque métier implique une compréhension des attentes des clients ce qui amène systématiquement toutes les équipes d'Altareit à échanger régulièrement avec ces derniers sans pour autant qu'un cadre et un planning de dialogue formalisé soient définis. L'un des objectifs du Groupe est de maintenir cette relation fondée sur la qualité et la personnalisation en généralisant les dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction.

Responsabilité opérationnelle de veille et de suivi du service client

Sous la responsabilité des dirigeants des différentes marques d'Altareit, les directions commerciales et les directions relation client veillent à ce que les dialogues aient lieu et à ce que leurs résultats étayent l'approche de l'entreprise. Dans la pratique des activités, les équipes de responsables clients dans les services dédiés, rattachées au directeur général de l'entité, ont la charge du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux.

Des produits et des services accessibles

Proposer des produits et services pour toutes et tous fait partie intégrante de la mission de partenaire d'intérêt général des villes d'Altareit. La réglementation française, ambitieuse sur le sujet de l'accessibilité, encadre les actions mises en place par le Groupe.

En France, la réglementation sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est principalement régie par la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Cette loi impose que tous les établissements recevant du public (ERP) soient accessibles à tous les types de handicap, permettant à chacun d'y accéder, d'y circuler et de recevoir les informations diffusées. En parallèle, la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise à simplifier les procédures de construction et d'aménagement, à favoriser la mixité sociale, et à améliorer le cadre de vie des habitants. Cette réglementation, propre à la construction neuve, a amené Altareit à revoir les plans de ses logements pour les rendre évolutifs et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, 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.

L'ensemble des performances relatives à la relation client sont détaillées dans la partie « Performance » de cet ESRS.

4.3.4.5 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations (S4-3)

L'analyse de double matérialité d'Altareit n'a pas conduit à identifier des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux. Si des impacts négatifs potentiels venaient à exister, le Groupe s'engage à traiter le sujet et résoudre les éventuelles conséquences matérielles qui en découleraient.

En effet, dans l'ensemble de ses marques, Altareit a défini des canaux permettant à ses clients de faire part de leurs préoccupations. L'objectif du Groupe et de l'ensemble de ses marques est de satisfaire le client et de remédier systématiquement aux éventuels désagréments qu'il peut rencontrer. Tant que le grief du client n'est pas résolu, le référent interne attribué au client suit le traitement de sa demande.

Chaque marque dispose de sa propre gestion des préoccupations clients. Toutes mettent *a minima* à disposition des formulaires de contact, avec adresse mail accessible facilement depuis leurs sites internet. Les équipes internes ne font pas appel à des prestataires ou à des plateformes automatiques dans la gestion du service après-vente.

La qualité du service après-vente est très suivie : une vingtaine de collaborateurs dédiés à cette mission font leur maximum pour intervenir dans les meilleurs délais. Aussi, d'autres canaux sont à la disposition des clients : les espaces clients en ligne pour Cogedim et Woodeum, les numéros de téléphone de leur responsable relation client, etc.

4.3.4.6 Actions et ressources (S4-4)

Comme évoqué précédemment, répondre aux besoins et satisfaire la demande des clients est la priorité d'Altareit et de ses marques au quotidien.

Les actions listées dans le tableau correspondent aux enjeux détaillés dans la partie « SBM-3 – Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique », à savoir le pouvoir d'achat clients et l'information, la sécurité et le bien-être des occupants et usagers des produits et services immobiliers du Groupe.

L'ensemble des actions présentées dans le tableau ci-dessous sont déjà mises en œuvre par le Groupe et vont être poursuivies à l'avenir.

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Proposer des offres adaptées au pouvoir d'achat des Français					
Pouvoir d'achat client	Développer une offre abordable pour débloquer l'accès à la propriété : Access	■ Acquéreurs de logements	Opérations propres	Logement	Faciliter l'acquisition de logement aux primo-accédants
	Développer des logements sociaux	■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Loger des populations aux revenus plus faibles
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Maintenir des dispositifs de dialogue avec les clients en continu	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Maintenir des processus de dialogue avec les clients pour suivre et satisfaire leurs attentes
	Généraliser l'évaluation de la satisfaction clients	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Évaluer la satisfaction des clients pour répondre à leurs demandes et améliorer les produits et services du Groupe
	Rendre accessible le service client pour tous	Acquéreurs de logements	Opérations propres	Cogedim	Garantir un service client aux personnes sourdes et malentendantes
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Certifier et/ou labelliser toutes les opérations du Groupe avec les meilleurs standards du marché	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Garantir la pérennité et la valeur à long terme des opérations dans l'intérêt de nos clients
Concevoir des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des bâtiments accessibles pour les personnes à mobilité réduite	■ Entreprises utilisatrices de bureaux ■ Acquéreurs de logements ■ Locataires de logement	Opérations propres	Groupe	Favoriser l'inclusion de tous dans la ville
Développer des opérations confortables et adaptées aux besoins des clients					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations modulables	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Allonger la durée de vie d'utilisation des projets
	Intégrer un accès à un espace extérieur individuel ou collectif pour les occupants de logement	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements	Opérations propres	Logement	Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social des occupants
	Intégrer des espaces partagés dans les opérations				
	Intégrer des îlots de fraîcheur dans les opérations	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Diminuer les températures lors des périodes de fortes chaleurs et améliorer le confort des utilisateurs des opérations du Groupe

Enjeux	Actions	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Activités	Résultats attendus
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports					
Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Développer des opérations à proximité des transports en commun	Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Opérations propres	Groupe	Améliorer l'accessibilité des projets et réduire les émissions de gaz à effet de serre des usagers
	Installer de locaux à vélos dans les projets	■ Acquéreurs de logements ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logements ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Opérations propres	Promotion	Faciliter l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement des clients

Les plans d'actions décrits ci-dessus peuvent nécessiter le recours à des dépenses opérationnelles et/ou des dépenses d'investissement.

La plupart ne sont pas jugées significatives et ne sont donc pas détaillées ici. Ainsi, par exemple, la certification des opérations impose un coût et des ajustements dans la conception du projet inclus dans le bilan des opérations et non chiffrées en tant que telles.

En matière de conception de logement, les actions relatives à l'accessibilité, au confort et au bien-être listées ci-dessus font partie de l'offre des différentes marques et ne sont pas considérées comme une dépense additionnelle. Les emplacements bien connectés aux réseaux de transports sont en général les fonciers aux prix les plus élevés, mais cette dépense est également intrinsèque au modèle Altareit et ne constitue pas une dépense additionnelle.

Enfin, le développement de l'offre abordable pour débloquent l'accès à la propriété : Access constitue une action majeure de 2024 pour le Groupe. Cette nouvelle approche propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental mais plus abordables, en phase avec le pouvoir d'achat des Français. Elle s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive. La conception des immeubles et des appartements est revue afin de rendre leur prix plus abordable :

- réduction du coût au mètre carré : conception générale de l'immeuble optimisée, chasse aux coûts inutiles, limitation stricte des coûts de fonctionnement et de la marge de promotion ;
- réduction du prix unitaire du logement : revues des plans sans mètres carrés inutiles, en collaboration avec une ergonomie pour renforcer le confort et l'habitabilité des appartements (optimisation des circulations, de l'ameublement et des espaces extérieurs).

Le champ d'application des actions clés d'Altareit couvre les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées. Cependant, leur déploiement précis, opération par opération ou actif par actif, n'est pas systématiquement suivi.

Par ailleurs, les actions entreprises par le Groupe sont soit des actions en continu, soit leur horizon temporel n'est pas clairement défini.

Enfin, l'avancement des actions du Groupe est évalué par la progression d'Altareit sur ses indicateurs et les cibles associées d'année en année. 2024 étant la première année de réalisation d'un rapport de durabilité pour le Groupe, de nombreuses actions ne disposent pas d'informations précises sur leur avancement.

Le Groupe se donne trois ans pour reporter ses actions conformément aux exigences de publication mentionnées ci-dessus.

Pour adapter au mieux ses offres, réduire ses risques et répondre aux besoins de logements adaptés à la sociologie comme au pouvoir d'achat des Français, Altareit maintient son suivi attentif des attentes de ses consommateurs et utilisateurs finaux et de l'évolution du marché immobilier. L'adaptation de l'offre de Logement avec Access est le résultat de ce travail interne pour correspondre aux besoins des clients. Le développement de bâtiments confortables, certifiés et connectés aux réseaux de transports en commun atténue également le risque. L'ensemble des actions entreprises par le Groupe permettent de maintenir la qualité et l'attractivité de l'offre et d'assurer la continuité d'activité d'Altareit. Les équipes des marques Logement suivent attentivement les ventes pour s'assurer que les mesures mises en place pour adapter l'offre portent leurs fruits et répondent au pouvoir d'achat des consommateurs.

Pour éviter de contribuer à des impacts négatifs matériels sur ses consommateurs et utilisateurs finaux, le Groupe se positionne en partenaire d'intérêt général des villes et de celles et ceux qui y vivent en plaçant ses clients au cœur de ses actions.

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altareit 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 couvrent tous les aspects de la relation entre Altareit et ses parties prenantes y compris ses consommateurs et utilisateurs finaux, 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.

La direction des risques du Groupe veille quotidiennement au respect et à la diffusion des pratiques éthiques d'Altareit et ses marques.

4.3.4.7 Cibles (S4-5)

Compte tenu du nouveau cadre réglementaire de la CSRD, 2025 sera l'année de référence pour toutes les cibles ci-dessous. Altareit est toutefois engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de durabilité, dont certains éléments historiques sont présentés dans la partie « Performance ».

Cible en lien avec les objectifs	Consommateurs et utilisateurs finaux concernés	Champ d'application	Niveau visé	Période
Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers				
Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe	■ Tous les consommateurs et utilisateurs finaux	Groupe	100 % des marques du Groupe disposent d'un outil de mesure de la satisfaction clients	Objectif continu
Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification				
Certifier largement les opérations du Groupe	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement	Logement	100 % des opérations Logement certifiées NF Habitat et/ou BBCA	Objectif continu
	■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Immobilier d'entreprise	100 % des opérations de bureau certifiées BREEAM® et/ou HQE™ à des niveaux élevés (Very Good et/ou Très bon a minima)	Objectif continu
Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable				
Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun	■ Acquéreurs de logement ■ Acquéreurs investisseurs ■ Locataires de logement ■ Entreprises utilisatrices de bureaux	Promotion	Plus de 95 % des opérations Logement et Immobilier d'entreprise situées à moins de 500 mètres des transports en commun	Objectif continu

La définition des cibles repose sur une analyse interne, et pas sur des analyses scientifiques. Le Groupe n'a pas fait spécifiquement appel à des parties prenantes externes pour établir ses cibles. Néanmoins il s'appuie depuis plusieurs années sur les retours des agences de notation, qui sont un reflet des attentes de ses parties prenantes.

Aucun changement n'est intervenu dans les cibles et les indicateurs correspondants ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données dans l'horizon temporel défini.

Ces cibles, liées au *business*, sont validées par les membres du comité exécutif d'Altareit pour ancrer le client au cœur de l'action du Groupe et ses marques.

À noter, l'enjeu lié au pouvoir d'achat des consommateurs ne fait pas l'objet de cible quantitative à la date de publication de ce présent document en raison du caractère récent du lancement de l'offre Access. Aussi, l'enjeu de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne fait pas l'objet de cible quantitative car elle est systématique et encadré par la réglementation française. Et enfin, l'enjeu de confort et bien-être dans les opérations du Groupe n'est pas accompagné de cibles quantitatives car les cahiers des charges des certifications et labellisations mises en place par Altareit couvrent en partie ces sujets. En effet, grâce à sa démarche de certification ambitieuse, les marques participent à l'élaboration des standards de référence en termes de confort et qualité des opérations. Pour autant, le Groupe n'exclut pas la possibilité de créer des cibles liées à cet enjeu de confort et bien-être dans les trois prochaines années.

4.3.4.8 Performance

Proposer des produits et services adaptés au pouvoir d'achat des Français

Le Groupe a mené en 2024 une étude approfondie pour mesurer son utilité sociale, son impact positif sur le territoire français, en particulier ses actions en matière de pouvoir d'achat. Une partie de cette étude a consisté à quantifier le nombre de personnes logées par Altareit : ainsi, on estime que, depuis 2019, Altareit a logé plus de 120 000 personnes, ce qui équivaut à la population de la ville de Metz.

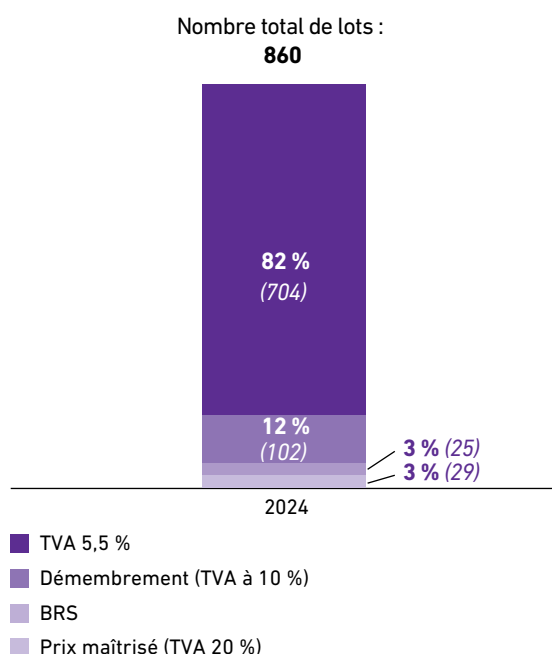
Par ailleurs, le Groupe suit également les dispositifs qui permettent d'adresser des logements à des populations variées. Quelques chiffres clés à ce sujet :

- en 2024, 1 377 logements ont été mis en vente à destination d'un public primo-accédant grâce à la nouvelle offre Access d'Altareit ;
- de même, on estime qu'en 2024, plus de 1 800 personnes ont eu accès à un logement neuf du Groupe à coût réduit, grâce à l'un des dispositifs suivants : prix maîtrisé, bail réel solidaire (BRS), démembrement et TVA à 5,5 %. Ces différents dispositifs mis en place par l'État facilitent l'accession :
 - le prix maîtrisé est une solution développée par les communes et les promoteurs pour proposer des logements neufs vendus à des prix en dessous du marché,
 - le BRS a pour objectif principal de dissocier le foncier du bâti, ce qui offre l'opportunité aux ménages d'acheter leur résidence principale avec une décote de 20 à 40 %,

- le démembrement divise la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Cela permet de faciliter l'investissement immobilier,
- la TVA à 5,5 % est un autre dispositif mis en place pour l'achat d'une résidence principale dans des zones faisant l'objet de rénovation urbaine dites ANRU (pour Agence Nationale de Rénovation Urbaine), en réduisant la TVA traditionnellement à 20 %.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des lots mis en vente à coût réduit par Altareit selon les différents dispositifs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS À PRIX MAÎTRISÉ OU AVEC UNE TVA RÉDUITE EN 2024 (EN POURCENTAGE ET NOMBRE DE LOTS)



- Concernant le logement social et intermédiaire : on estime que, en 2024, plus de 8 400 personnes y ont eu accès, grâce à la collaboration entre Altareit et des bailleurs sociaux. Ces logements locatifs sociaux (LLS) et logements locatifs intermédiaires (LLI) sont par ailleurs majoritairement situés dans des communes déficitaires vis-à-vis de leurs obligations légales en matière de logements sociaux. Plus d'informations sur les lots LLS et LLI livrés dans les communes déficitaires sont disponibles dans « ESRS S3 Communautés affectées », en 4.3.3.

Cette volonté d'Altareit de favoriser le logement pour tous n'est pas nouvelle. Le recours à une TVA réduite et la vente de logements à destination de bailleurs sociaux représentaient déjà 52 % des réservations en 2023.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les données présentées ci-dessus sont principalement issues de ce travail mené avec un cabinet extérieur, et s'appuient sur des données internes, externes et publiques (INSEE, FPI, Data.gouv, etc.) utilisées dans la modélisation des impacts du Groupe.

Le calcul des données d'impact de l'activité Logement du Groupe est réalisé à partir des informations sur les lots (type, financement, surface, localisation, etc.) vendus en 2024 et émanant de la direction financière d'Altareit pour les marques

Cogedim, Woodeum (incluant les projets anciennement Woodeum x Pitch) et Histoire & Patrimoine. Ces chiffres sont mis en perspective avec la base de données de l'INSEE qui permet d'estimer le nombre moyen d'occupants par logement à savoir entre 1,9 (estimation basse) et 2,2 personnes (estimation haute).

Les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers

Comme indiqué précédemment dans cet ESRS, en 2024, l'ambition d'Altareit est toujours de déployer plus largement la mesure de la satisfaction client dans l'ensemble de ces marques grâce à divers indicateurs (Net Promoter Score (NPS) et enquêtes clients principalement). Les notes NPS des marques du Groupe sont conservées par Altareit qui ne souhaite pas les rendre publiques.

L'ensemble des différents processus de dialogue et d'évaluation de la satisfaction client sont détaillés dans la partie S4-2 et S4-3. Les résultats des évaluations de satisfaction client d'Altareit, hors NPS, sont décrits ci-dessous.

Cogedim suit la satisfaction de ses clients grâce à la plateforme Avis Vérifiés, qui garantit que les avis déposés ont bien été renseignés par des clients de la marque. Avec près de 700 avis déposés en 2024, la note moyenne de Cogedim est de 4,7/5 sur cette plateforme.

En parallèle, Cogedim a reçu en novembre 2024 le prix Élu Service Client de l'Année dans la catégorie « Promotion immobilière » pour la septième fois et se place deuxième toutes catégories confondues. Ce prix repose sur une évaluation approfondie, réalisée au travers de tests clients mystères, incluant appels, courriels, recherches d'informations en ligne et interactions sur les réseaux sociaux *via* chat.

Les marques Woodeum et Histoire & Patrimoine, quant à elles, utilisent la plateforme Immodvisor. En 2024, la moyenne des notes de satisfaction des deux marques est de 4,4/5 et le taux de recommandation moyen est de 90 %.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les informations relatives à la satisfaction client émanent des pôles clients des marques d'Altareit. Les éléments présentés ci-dessus sont non exhaustifs en raison du grand nombre d'enquêtes réalisées auprès des nombreux clients de typologie différente. Ces notations évoluent quotidiennement, par conséquent les chiffres ci-dessus sont les résultats disponibles au 16 janvier 2025.

Les notes de satisfaction des marques Woodeum et Histoire & Patrimoine sont attribuées à l'échelle des marques sur la plateforme Immodvisor. Les satisfactions moyennes présentées ci-dessus sont pondérées en fonction du nombre d'avis reçus.

L'ensemble des indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Garantir la valeur durable et la qualité des opérations grâce à la certification

Altareit fait un lien fort entre la certification et labellisation de ses opérations et la qualité et la valeur des opérations pour ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Les certifications et labels sont des démarches volontaires du Groupe visant à garantir aux clients la qualité de ses opérations, *via* l'application de cahiers des charges sur différents enjeux (isolation thermique et acoustique, économie d'énergie, sécurité, etc.).

Les certifications et labels sont 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 certifications et labels, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (Osmoz, BiodiverCity®, WiredScore...).

Logement

Le Groupe vise la certification de :

- 100 % de ses opérations Cogedim NF Habitat ⁽¹⁾ ;
- 100 % de ses opérations Woodeum BBKA.

La certification NF Habitat est une référence de qualité, qui encadre un certain nombre de critères de conception : taille des espaces vitrés, équipements économes en eau... et se traduit par des bénéfices concrets : un intérieur sain, sûr, des dépenses maîtrisées, le respect de l'environnement. La certification NF Habitat HQE permet d'aller au-delà en matière environnementale. De son côté, le label Bâtiment Bas Carbone (BBKA), atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf ou rénové.

En 2024, une large part des opérations du Groupe est certifiée.

L'écart entre l'objectif de 100 % des opérations certifiées et les résultats ci-dessus s'explique par des cas particuliers (réhabilitations, promotion de résidences étudiantes ou seniors, co-promotions, rachats de permis...). Par ailleurs, 100 % des projets Woodeum visaient le label BBKA. Le chiffre présenté dans le tableau ci-dessus agrège des projets Woodeum et des projets créés sous la marque Pitch Immo qui, eux, visaient la vérification NF Habitat (et non BBKA).

Par ailleurs, en matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin sur certains projets, avec 41 % des opérations de Logement neuf (48 % en surface) concernées par des labels de surperformance énergétique comme le Label Énergie.

D'autres opérations visent des programmes adaptés à leur territoire et aux attentes de leurs clients : environ 10 % des projets visent ainsi des labels spécifiques (territoriaux, liés à la biodiversité ou bâtiment biosourcé).

Immobilier d'entreprise

Le Groupe vise des certifications ambitieuses en Immobilier d'entreprise :

- double certification HQETM et BREEAM® à niveau élevé (HQETM « Très bon » et BREEAM® « Very Good ») systématique pour Altarea Entreprise ;
- certification HQETM ou BREEAM® (la plus adaptée au marché) dans les autres marques.

En 2024, 94 % des opérations d'Immobilier d'entreprise sont certifiées HQETM et/ou BREEAM® ⁽²⁾, et 88 % le sont à un niveau minimum « Très bon » ou « Very Good ».

En parallèle, l'activité Logistique du Groupe a certifié BREEAM® au niveau Excellent 98 % de ses opérations en 2024 (en surface).

Outre ces certifications généralistes, les projets d'Immobilier d'entreprise visent des labels adaptés aux attentes de leurs clients, notamment :

- 29 % des opérations (34 % en surface) visent un label de surperformance énergétique ;

- 29 % des opérations (46 % en surface) visent le label Osmoz sur la qualité de vie au travail ;
- 29 % des opérations (49 % en surface) visent le label WiredScore qui traite la connectivité internet ;
- 12 % des opérations (20 % en surface) visent un label lié à la biodiversité (BiodiverCity®/Effinature).

D'autres labels (BBKA, Ready2Services...) sont également recherchés au cas par cas.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Les pourcentages des certifications Promotion sont calculés à partir de la consolidation du *reporting* de chaque marque. Ce *reporting* est effectué pour l'ensemble des opérations en travaux en 2024, sur la base du suivi disponible à la date de préparation du présent rapport.

Par ailleurs, il est à noter que, dans les résultats présentés ci-dessus pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise, les opérations sont considérées comme certifiées dès qu'une part de la surface des projets immobiliers est certifiée.

Les données relatives au Logement couvrent 86 % du nombre d'opérations en chantier en 2024.

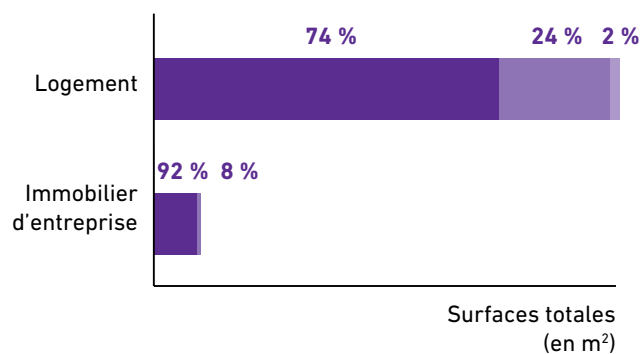
Tous les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

Choisir les meilleures localisations à proximité des transports en commun et avec des solutions de mobilité durable

La stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun.

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. Les graphiques ci-dessous présentent la proximité aux transports pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUNS



- Part à moins de 200 mètres
- Part entre 201 et 500 mètres
- Part à plus de 500 mètres

Ces résultats sont stables depuis 2014 avec toujours plus de 95 % des opérations Logement et 100 % des opérations Immobilier d'entreprise à moins de 500 mètres des transports en commun.

Enfin, sur les opérations de promotion, Altareit propose des solutions complémentaires de mobilité durable. Par exemple, Cogedim s'engage à concevoir et équiper de façon qualitative les

1) Hors copromotions, réhabilitations et résidences gérées.

2) Hors Logistique.

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 quand ces dispositions sont contractuellement prévues.

Hypothèses, méthodes et incertitudes

Le calcul de la proximité des projets de promotion aux transports en commun porte sur les marques Logement et sur l'Immobilier d'entreprise, incluant Altarea Entreprise et Cogedim. Altarea Logistique n'est pas pris en compte dans le périmètre de calcul, en

raison de la nature de son activité qui n'a pas pour objectif de se trouver à proximité de transports en commun. Les résultats sont calculés en croisant les surfaces des opérations et leur proximité aux transports en commun, transmise par un partenaire spécialisé dans la géolocalisation. Pour les quelques opérations pour lesquelles la surface n'est pas disponible, la surface moyenne par opération par marque est attribuée par défaut.

Enfin, les indicateurs ci-dessus n'ont pas été vérifiés par un organisme externe.

4.3.5 Annexe : politique sociétale du groupe Altarea

Altareit est une filiale à 99,85 % d'Altarea. Par conséquent, le Groupe applique la politique société du groupe Altarea décrite ci-après.

4.3.5.1 Portée

La politique s'applique à l'ensemble du groupe Altarea (tous métiers et implantations – France, Italie, Espagne), selon le périmètre défini dans la note de périmètre s'appliquant à la rédaction du rapport de durabilité.

La chaîne de valeur est également intégrée dans l'analyse des impacts, risques et opportunités (IRO), notamment en matière d'empreinte carbone. Cela inclut :

- la chaîne de valeur amont, en particulier la production des matériaux de construction ainsi que les chantiers ;
- la chaîne de valeur aval : l'exploitation et l'occupation des actifs immobiliers cédés ou exploités par le Groupe.

La politique couvre l'ensemble des impacts, risques et opportunités du Groupe tels qu'identifiés dans l'analyse de

double matérialité, en lien avec :

- les travailleurs de la chaîne de valeur ;
- les communautés affectées ;
- les consommateurs et utilisateurs finaux.

4.3.5.2 Impacts, risques et opportunités traités par la politique sociétale

Cette politique vise à traiter les questions de durabilité importantes liées aux enjeux sociétaux.

En particulier, elle cherche à prévenir, atténuer et remédier aux impacts identifiés et à permettre de gérer les risques et saisir les opportunités pour le Groupe.

Le tableau ci-dessous présente les IRO matériels des « ESRS S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur », « ESRS S3 - Communautés affectées » et « ESRS S4 - Consommateurs et utilisateurs finaux » auxquels se rattache cette politique.

ESRS		Enjeux	Impacts	Risques et opportunités
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	■ Non-respect des conventions de l'OIT sur la chaîne de valeur (travail forcé, dissimulé, illégal...) et conditions de travail dégradées (sécurité de l'emploi, salaire décent, type de contrat...) ■ Exposition des travailleurs de la chaîne de valeur à des risques pouvant porter atteinte à leur intégrité physique et psychique (notamment santé et sécurité sur les chantiers et dans les actifs commerciaux)	
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	■ Proposition d'une offre adaptée aux besoins des communautés locales en matière de développement urbain	■ Obsolescence prématurée des bâtiments impactant à la baisse de leur valeur patrimoniale ■ Localisation inadéquate des opérations
		Retombées économiques	■ Contribution au développement sociétal et économique des territoires (créations d'emplois, insertion professionnelle, mécénat et <i>sponsoring</i>)	
		Mixité sociale et générationnelle	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers répondant aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle de la société (logement social, résidences étudiantes, résidences seniors...)	
		Impact sur les communautés locales		■ Difficulté d'accès au foncier ou ralentissement des projets résultant des exigences croissantes des communautés locales (litiges/recours administratifs créant des retards)
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	■ Proposition d'une offre de produits et services immobiliers adaptée au pouvoir d'achat des consommateurs	■ Difficultés à écouter la production de logements (moindre accès aux financements)
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	■ Développement de bâtiments confortables et connectés aux transports en commun (confort d'été, espaces extérieurs, etc.) ■ Accessibilité des lieux pour les personnes en situation de handicap (PMR)	

4.3.5.3 Principes

Face aux transitions territoriales, écologiques et sociétales, la ville relève de nombreux défis, dont celui de créer de la cohésion sociale et de répondre aux besoins des différents travailleurs de la chaîne de la valeur, des communautés affectées et des clients. Nous sommes convaincus qu'elle est la solution : il est possible de développer des projets urbains de haute qualité et à impact positif sur les communautés situées à proximité de nos opérations et actifs. Altarea a une responsabilité dans le devenir des territoires et est engagé pour le bien commun et l'utilité sociale.

Les grands principes du Groupe autour de ses enjeux sociétaux sont les suivants :

- être exemplaire dans la conduite des métiers (respect des droits de l'homme, etc.) ;
- développer des projets urbains désirables à impact positif, créant de la valeur sur les territoires et de la cohésion sociale (mixité sociale, mixité entre le logement et les activités tertiaires...) ;
- développer une ville qui répond aux attentes sociétales actuelles, notamment en matière de pouvoir d'achat, d'inclusion et de transition environnementale ;
- participer à la conservation et à la réhabilitation du patrimoine immobilier remarquable français et des savoir-faire ;
- renforcer le soutien du Groupe aux initiatives sociétales (associations, soutien à la culture, etc.) ;
- écouter et satisfaire tous les clients.

4.3.5.4 Lien avec les parties prenantes

La politique a été établie en tenant compte des attentes des principales parties prenantes du Groupe, telles qu'identifiées dans « ESRS 2 Informations générales ». Elle tient notamment compte des enjeux sociétaux et de l'utilité sociale des activités d'Altarea. Les demandes des investisseurs (via notamment les agences de notation) ont été tout particulièrement prises en compte pour établir cette politique.

Définition des travailleurs de la chaîne de valeur

Les travailleurs de la chaîne de valeur sont définis comme toute personne exécutant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, indépendamment de l'existence ou de la nature de la relation contractuelle avec cette entreprise. Il s'agit des travailleurs qui ne font pas partie du personnel de l'entreprise (« ESRS S1 Personnel de l'entreprise »). Cela exclut donc les travailleurs ayant un contrat de travail direct avec l'entreprise, ainsi que ceux travaillant pour l'entreprise via des contrats de travailleurs indépendants et/ou de contrats avec des agences d'intérim ou de placement de personnel, qui sont considérés comme des travailleurs non-salariés de l'entreprise.

Pour Altarea, les principaux travailleurs de la chaîne de valeur identifiés sont :

- les travailleurs intervenant sur les chantiers des opérations de promotion du Groupe ;
- le personnel intervenant dans les actifs commerciaux du Groupe (sécurité, nettoyage, accueil, tri des déchets...).

Définition des communautés affectées

Les communautés touchées sont définies par la CSRD comme les groupes de personnes vivant ou travaillant dans les zones d'opérations de l'entreprise ou de sa chaîne de valeur, et qui sont affectés ou susceptibles d'être affectés par ces opérations.

Pour Altarea, les communautés affectées identifiées sont :

- les usagers de l'espace urbain conçu par Altarea (quartiers mixtes, régénération urbaine, etc.) ;
- les résidents des quartiers transformés par Altarea et bénéficiant de nouvelles infrastructures ;
- les différentes générations de la population (seniors, jeunes, etc.) ;
- les personnes bénéficiant des emplois hébergés, induits et indirects issus des activités d'Altarea ;
- les associations et leurs bénéficiaires soutenus par les démarches de mécénat et *sponsoring* du Groupe ;
- les riverains des opérations propres du Groupe.

Définition des consommateurs et utilisateurs finaux

D'après la CSRD, le consommateur est une personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou des services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non à des fins de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles.

Les utilisateurs finaux sont des personnes qui utilisent en dernier lieu ou sont censées utiliser en dernier lieu un produit ou un service particulier.

Pour Altarea, les consommateurs et utilisateurs finaux identifiés sont :

- les acquéreurs de logement et investisseurs individuels et institutionnels ;
- les occupants des logements (locataires, résidents) ;
- les visiteurs des centres commerciaux ;
- les salariés utilisateurs des espaces de travail conçus par le Groupe ;
- les enseignes commerciales ;
- les entreprises utilisatrices de bureaux, plateformes logistiques, *data centers* ;
- les collectivités locales.

4.3.5.5 Objectifs sociétaux d'Altarea

Les objectifs généraux sont présentés dans le tableau ci-dessous, par thématique.

Ils sont précisés et déclinés en cibles selon MDR-T dans chaque ESRS.

ESRS		Enjeux	Objectifs du Groupe
S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Garanties sociales sur la chaîne de valeur	Garantir la sécurité et les droits du travail des travailleurs de sa chaîne de valeur
S3	Communautés affectées	Transformation urbaine	Participer au développement de lieux de vie désirables et durables
		Retombées économiques	Contribuer au développement économique des territoires
		Mixité sociale et générationnelle	Créer des lieux d'échanges et de solidarité
		Impact sur les communautés locales	Dialoguer avec les communautés pour maintenir la <i>licence to operate</i> du Groupe
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Pouvoir d'achat client	Proposer des offres de produits et services immobiliers adaptés au pouvoir d'achat des consommateurs
		Information, sécurité et bien-être des occupants et des usagers	Mesurer la satisfaction clients dans toutes les marques du Groupe
			Certifier largement les opérations du Groupe
			Développer des opérations à moins de 500 m des transports en commun

4.3.5.6 Points spécifiques de la politique (relatifs aux ESRS)

S2 Travailleurs de la chaîne de valeur

La présente politique vise à éviter toute traite des êtres humains, travail forcé ou obligatoire, ou tout travail des enfants sur la chaîne de valeur d'Altarea. Tous ces engagements sont retranscrits dans la charte d'achats responsables du Groupe. Cette charte, accessible à tous sur le site Internet d'Altarea, porte 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 (annexion aux contrats avec les fournisseurs/ prestataires d'Altarea).

Le Groupe s'engage à mettre en place les processus et mécanismes permettant de contrôler le respect des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et la déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail (clauses contractuelles, questionnaires fournisseurs, audits sur site, dialogue avec les entreprises...).

Par ailleurs, dans le cadre de la conduite habituelle de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec les acteurs de sa chaîne de valeur, ce dialogue contribuant au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif matériel sur les droits de l'homme dans sa chaîne de valeur, le Groupe s'engage à l'analyser et à mettre en œuvre un plan d'actions correctif.

S3 Communautés affectées

Altarea en tant que développeur de solutions pour l'ensemble des acteurs de la ville accorde une forte importance au développement des territoires et au dialogue avec les différentes communautés touchées par son activité et celle de sa chaîne de valeur.

Les différents IRO identifiés lors de l'analyse de double matérialité regroupent des thématiques sur lesquelles l'activité d'Altarea a une forte influence. En effet, le Groupe, par ses activités de promotion et de gestion d'actifs contribue à l'emploi sur les territoires sur lesquels il opère. Cet ancrage est également renforcé par la politique de mécénat et de *sponsoring* qui favorise le dynamisme social et associatif. En tant que développeur urbain, Altarea conçoit des projets urbains désirables à impact positif participant à la transformation urbaine des territoires. De plus, les projets du Groupe intègrent des dimensions sociales fortes qui favorisent la mixité sociale et générationnelle. Ainsi, le Groupe porte une attention particulière à maintenir des échanges avec les différentes communautés touchées par son activité pour conserver sa *licence to operate* et son accès au foncier.

À date, le processus de dialogue avec les communautés affectées n'est pas uniformisé pour l'ensemble des marques. Cependant, pour maintenir une relation durable avec les différentes communautés locales et favoriser la bonne conduite des affaires le Groupe au travers de ses équipes de développement et de gestion d'actifs dialogue périodiquement avec les riverains et leurs intermédiaires de confiance (association, mairie...).

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif, notamment sur les droits de l'homme au sein des communautés affectées, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

À la suite de l'analyse de double matérialité, les peuples autochtones ne sont pas ressortis comme matériels pour les activités du Groupe, notamment en considérant le périmètre géographique sur lequel il opère.

S4 Consommateurs et utilisateurs finaux

La politique sociétale d'Altarea se rapporte à ses impacts matériels et son risque sur ses consommateurs et utilisateurs finaux qui sont principalement liés au pouvoir d'achat et à l'information, la sécurité et le bien-être de ses clients (cf. tableau des IRO ci-dessus). Il est à noter que le Groupe opère principalement en France où les enjeux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont couverts par la réglementation (loi pour l'égalité des droits et des chances et loi ELAN).

Dans le cadre de la conduite normale de ses activités, Altarea dialogue régulièrement avec ses consommateurs et utilisateurs finaux. Ce dialogue contribue au respect des engagements stratégiques du Groupe en matière de droits de l'homme, tel que le droit à la propriété.

Aussi, Altarea s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre aux besoins et attentes de ses clients. Dans chacune de ses activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique... Cet engagement sert les intérêts des clients du Groupe mais vise également à mieux connaître les besoins et attentes des clients afin de développer une offre adaptée, notamment en matière de logement, seul risque d'Altarea vis-à-vis de ses consommateurs et utilisateurs finaux.

Enfin, si Altarea identifie un impact négatif sur les droits de l'homme vis-à-vis de ses consommateurs ou utilisateurs finaux, le Groupe s'engage à l'analyser et, s'il en a la responsabilité, à mettre en œuvre un plan d'action correctif.

La satisfaction de ses clients est l'objectif prioritaire d'Altarea.

4.3.5.7 Moyens mis en œuvre et actions

Rôles et responsabilités

La Gérance valide la politique. Elle s'appuie sur un membre du comité exécutif, la directrice marketing stratégique, RSE et innovation, pour la diffuser et s'assurer de sa bonne mise œuvre.

La direction de la RSE est responsable de coordonner le déploiement de la démarche dans les différentes marques du Groupe.

Concernant le déploiement opérationnel, au regard de la multiplicité des enjeux traités par comme la politique sociétale d'Altarea, de nombreuses équipes sont en charge de son déploiement opérationnel au sein des différentes marques équipes techniques de chaque marque (directions techniques et de la construction pour la promotion, directions exploitation et *asset management* pour la foncière, la direction de la communication et du marketing, direction client, direction du développement, des stratégies publiques & territoriales).

Les ressources financières sont ainsi allouées au niveau de chaque marque, voire de chaque opération/actif.

La direction financière est également incluse le long de ces processus dans un objectif d'allocation des ressources financières pour le déploiement de la politique.

Surveillance et suivi des objectifs

Les objectifs ci-dessus sont pilotés au niveau Groupe par l'équipe RSE.

Pour suivre leur avancement, l'équipe RSE met en place un *reporting* annuel sur chaque cible issue des objectifs.

Chaque année à la fin du 1^{er} trimestre, une synthèse des résultats est établie, et présentée aux instances de direction et de surveillance du Groupe.

Normes et initiatives en lien avec la politique

Les engagements stratégiques en matière de droits de l'homme sont intégrés à la conduite des affaires du Groupe. La politique a été établie en lien avec les initiatives et réglementations suivantes :

Réglementations	Initiatives volontaires
Droit du travail français	Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme Les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail Principes directeurs de l'OCDE à destination des entreprises multinationales

Diffusion et mise à disposition de la politique

La politique sociétale d'Altarea est diffusée aux collaborateurs par un email lors de sa mise en application et elle est également communiquée à tous les nouveaux arrivants. Elle est intégrée dans les supports de présentation du Groupe (*slides show*, rapports d'impacts). Par ailleurs, la politique est disponible sur l'intranet du Groupe. Enfin, cette politique est intégrée aux publications annuelles d'Altarea et est donc accessible aux différentes parties prenantes.

Mise à jour de la politique

La politique est mise à jour lors de changements majeurs :

- réglementations ou enjeux RSE et impacts, risques et opportunités associées qui évoluent de manière significative ;
- acquisition majeure ou évolution significative du modèle économique ou de la stratégie d'Altarea.

4.4 Informations en matière de gouvernance

4.4.1 ESRS G1 – Conduite des affaires

4.4.1.1 – Culture d'entreprise – Gouvernance (Matérialité élevée)

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact positif	Pérennité associée à une gouvernance familiale		Groupe: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Risque	Instabilité ou déficit de compétences de la gouvernance conduisant à une instabilité de l'organisation et/ou de mauvaises décisions		Groupe: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	
Opportunité	Développement d'un <i>business model</i> responsable et résilient renforçant l'attractivité du Groupe		Groupe: Gouvernance du Groupe influençant ses opérations propres	

Altarea, société mère du Groupe éponyme auquel appartient Altareit, détenue directement et indirectement à 99,85%, et ses filiales, possède une culture entrepreneuriale forte, impulsée par son président-fondateur, Alain Taravella, dont la famille détient près de 46% du capital.

L'état d'esprit Altarea se caractérise par une grande exigence et par le respect pour le travail. La culture d'entreprise d'Altarea est fondamentalement tournée vers l'innovation, l'agilité et la prise de risque calculée mais aussi et surtout vers le client, la satisfaction de ses besoins et de ses envies.

Le collectif Altarea est uni par un contrat social fort, bâti autour du contenu du travail, du sens donné par l'utilité sociale du projet d'entreprise et du partage de la valeur créée.

Cette culture d'entreprise se traduit dans la gouvernance du groupe Altarea, qui constitue la pierre angulaire de sa réussite. Altarea, comme Altareit, est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, de nature duale à un double titre. La direction exécutive est assurée par la Gérance et le contrôle permanent de la gestion par le conseil de surveillance. Elle comprend deux catégories d'associés, un commandité, indéfiniment et solidairement responsable des dettes sociales envers les tiers, et des commanditaires qui contribuent à la formation du capital et sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme, leurs actions étant négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité étant limitée au montant de leur apport.

Ce statut permet à la fois la mise en œuvre d'une organisation efficace avec une particulière agilité dans la prise des décisions exécutives, de maintenir la pérennité actionnariale du groupe Altarea, de garantir sa liberté stratégique tout en instituant un équilibre stable entre les différentes catégories d'actionnaires (familiaux, institutionnels, individuels et salariés).

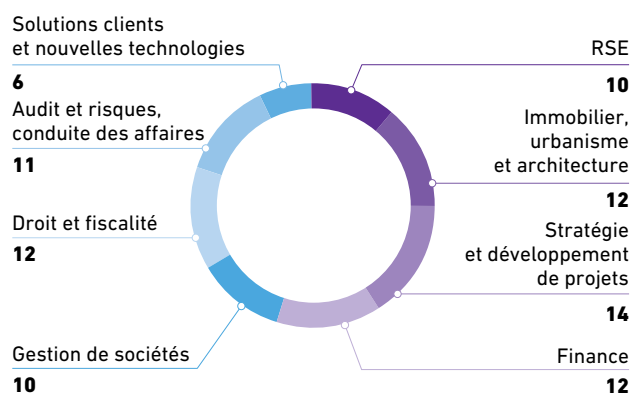
Chez Altarea, la direction est assurée par un gérant unique, la société Altafi 2, par ailleurs seule associée commanditée d'Altarea. Elle est également le gérant unique d'Altareit. Altafi2 est dirigée par un président, Alain Taravella, et trois directeurs généraux, chacun de ces mandataires sociaux disposant des mêmes pouvoirs au sein d'Altafi 2. La présence de plusieurs dirigeants effectifs au sein d'Altafi 2 permet donc de suppléer en pratique à tout risque de période de vacances qui pourrait générer une instabilité organisationnelle. Les statuts d'Altafi 2 stipulent notamment qu'en cas de décès, démission ou empêchement du président, les directeurs généraux en fonction conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président (pour de plus amples informations sur le mode de fonctionnement des organes de la commandite par actions, le rôle et les pouvoirs de la gérance et du commandité, se référer au paragraphe 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel). Ces actions, relevant de l'associé commandité, sont en vigueur.

Altarea se réfère aux principes énoncés par le Code Afep Medef de gouvernement d'entreprise, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. En particulier, en termes d'actions actuellement mises en œuvre par le conseil de surveillance d'Altarea :

- une évaluation formalisée du fonctionnement du conseil de surveillance d'Altarea et de ses comités est réalisée au moins une fois tous les trois ans. La dernière, menée en 2024 avec l'aide d'un consultant externe indépendant, un cabinet de recrutement international de premier plan, sous l'impulsion du comité des rémunérations et des nominations et sous la direction du président indépendant du conseil de surveillance, fait ressortir que le conseil de surveillance remplit ses prérogatives, dans le contexte d'une société en commandite par actions contrôlée, avec professionnalisme, efficacité et conformité. Les comités qui se tiennent, fonctionnent bien et remplissent leurs missions ;

■ aussi, le conseil de surveillance d'Altarea réalise régulièrement, sur une base annuelle, une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs. Il est composé à plus de 40 % de membres indépendants, hors les deux membres représentant les salariés et désignés par le comité social et économique de chacune des UES Altarea et Cogedim du Groupe. Une procédure de sélection des membres indépendants est mise en œuvre sous l'égide du comité des nominations, lui-même composé de 50 % d'indépendants dont son président. Le conseil de surveillance, qui assume le contrôle permanent de la gestion, a droit à ce titre à la communication des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes et se voit attribuer par les statuts davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements et désinvestissements par exemple. Enfin, Altarea veille à ce que les membres de son conseil de surveillance aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité⁽¹⁾. Au 31 décembre 2024, dix membres sont considérés par le conseil comme disposant d'une compétence, expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales, et onze membres comme disposant d'une expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, dont sept d'entre eux, spécifiquement en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment).

Expertises et compétences des membres du conseil de surveillance d'Altarea au 31 décembre 2024, telles que revues par le comité des nominations



Par ailleurs, un réseau de délégations de pouvoirs est mis en place au sein du groupe Altarea, y compris dans les principales filiales opérationnelles d'Altareit, suivant une approche opérationnelle et définissant clairement les responsabilités des délégataires et les limites de chaque délégation, favorisant une culture de responsabilisation où les collaborateurs comprennent l'importance de leurs rôles et sont incités à agir dans le meilleur intérêt du Groupe. Un outil numérique de gestion des délégations de pouvoir a été institué pour sécuriser et faciliter le suivi et la documentation des délégations, permettant notamment d'identifier les non-conformités. Cette action est mise en œuvre.

Le Groupe s'assure ainsi que sa gouvernance est composée de membres compétents et expérimentés, capables de prendre des décisions éclairées et de naviguer dans un environnement complexe. En investissant dans la formation continue et en favorisant une culture de l'excellence, Altarea minimise les risques de mauvaises décisions et d'instabilité organisationnelle.

Depuis sa création, Altarea déploie un modèle d'affaires qui repose sur deux piliers aux profils financiers complémentaires : Investir et Développer.

■ **Investir** : Altarea est une foncière Commerce dotée du statut SIIC⁽²⁾. Ce métier mobilise 71 % des capitaux employés du groupe Altarea à fin décembre 2024⁽³⁾. Altarea se distingue par une stratégie de co-détention de son patrimoine avec des partenaires financiers de long terme. Le volume d'actifs sous gestion s'élève ainsi à 5,3 milliards d'euros fin 2024, dont 2,3 milliards d'euros en part du Groupe Altarea. Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés et d'optimiser la rentabilité de ses capitaux employés en part du Groupe. En Immobilier d'entreprise, le Groupe réalise des investissements directionnels à contre cycle en bureau et en logistique notamment. La stratégie d'Altarea consiste à utiliser la puissance de son bilan pour prendre position en amont des opérations où la création de valeur est la plus forte, et de déployer ses savoir-faire en matière de montage de projets afin d'optimiser ses prises de risques. Altarea conçoit et gère également des fonds immobiliers, privés (AltaFund⁽⁴⁾ et Atrec⁽⁵⁾) ou publics (SCPI Alta Convictions⁽⁶⁾), gérée par Altarea Investment Managers, filiale à 100 % d'Altareit) dans lesquels le groupe Altarea est souvent lui-même investisseur minoritaire. Plus fondamentalement, Altarea privilégie les investissements dans les savoir-faire opérationnels, qui sont les plus fortement créateurs de valeur sur le long terme en particulier sur son métier de développeur immobilier.

■ **Développer** : Altarea dispose d'une expertise complète en développement de projets immobiliers tant en vue de leur cession à leurs utilisateurs ou à des investisseurs que pour son propre compte. Le Groupe est ainsi le numéro deux du marché de la promotion résidentielle en France à travers ses marques grand public (notamment, Cogedim, Woodeum et Histoire & Patrimoine, filiales détenues directement et indirectement à 100 % par Altareit). Altarea est également un acteur de référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise en tant que promoteur ou prestataire. Au cours des précédents cycles, Altarea a été l'un des principaux développeurs de bureaux neufs/restructurés en Île-de-France et en Régions et est aujourd'hui l'un des tout

1) pour de plus amples informations sur les modalités d'information et de formation des membres du conseil de surveillance d'Altarea, se référer au paragraphe « Expertises et compétences des membres » figurant au §6.2.3.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel.

2) Société d'Investissement Immobilier Cotée.

3) Montants en valeur de marché.

4) Fonds d'investissement discrétionnaire en Immobilier d'entreprise créée en 2011 dont Altarea est le sponsor et l'opérateur.

5) Altarea Tikehau Real Estate Credit – Premier fonds issu de la plateforme de dette immobilière créée en 2023 en partenariat avec Tikehau Capital.

6) Premier fonds grand public lancé fin 2023 positionné sur le thème du nouveau cycle immobilier sans stock ou financement d'avant crise.

premiers développeurs de grandes plateformes logistiques en France. Plus récemment, Altarea a étendu ses activités de développement à deux nouveaux marchés : les infrastructures photovoltaïques d'une part, et les data centers d'autre part.

La combinaison de ces deux modèles financiers, Investir et Développer, permet au groupe Altarea de diversifier son exposition aux différents cycles immobiliers avec une rentabilité optimisée de ses capitaux employés et un risque financier plus faible qu'un développeur *pur player*, notamment en période de retournement de marché.

Ce modèle diversifié et agile permet au groupe Altarea de répondre aux besoins immenses des villes et des territoires, avec un engagement de longue date en matière environnementale et sociétale. Tout le savoir-faire d'Altarea consiste à développer des produits immobiliers qui intègrent tous ces enjeux de durabilité dans une équation économique complexe pour permettre aux villes d'être acteurs de leur transformation, soit à la maille d'actifs spécifiques, soit à l'échelle de quartiers entiers. Ce modèle fait d'Altarea le leader de la transformation urbaine bas carbone.

Face aux enjeux de transition climatique, Altarea a initié une démarche environnementale depuis 2007, avec la structuration d'une feuille de route RSE à partir de 2017, déclinée et adaptée dans toutes les activités et produits du Groupe. La performance extra-financière est intégrée à la stratégie du Groupe avec une ambition forte en termes de chiffre d'affaires aligné sur la taxonomie européenne, la mesure et la réduction des émissions carbone ainsi que la mise en place d'un système d'intéressement, tant de la gérance, des managers que de l'ensemble des collaborateurs à l'atteinte de critères climat en faveur de la décarbonation, de critères RH et de critères de satisfaction clients.

Gouvernance:

L'organisation générale de la conduite des affaires est du ressort de la **Gérance**, laquelle s'appuie sur la **direction des risques Groupe**, dont le **directeur**, est lui-même rattaché directement au directeur général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante) et dont la direction **du contrôle interne dépend hiérarchiquement**. Celle-ci est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de conformité qui sont assurées au sein des différentes filiales et directions opérationnelles ou transverses.

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 réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne et la conformité;

- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques et l'élaboration de plans d'action appropriés;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de 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 et un réseau de référents au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

La direction de la Prévention des Risques informe en temps réel la Gérance des actions menées dans le cadre du Programme de Conformité.

Le conseil de surveillance au travers de son **comité d'audit et de la RSE**, est informé, sur une base semestrielle, des actions en matière de conformité et plus particulièrement de lutte contre la corruption et le trafic d'influence. À ce titre, le comité d'audit et de la RSE veille à ce que les politiques correspondantes soient définies et mises en œuvre. Il suit l'exécution du plan d'audit et les actions annuels visant à une amélioration continue du Programme de Conformité du Groupe. Il suit également les données d'indicateurs qui lui sont reportés pour mesurer la performance du programme dans différents domaines (ligne d'alerte, formations, etc.). Le directeur des risques Groupe lui présente chaque semestre son rapport d'activité.

Le comité d'éthique du Groupe, composé du directeur général Groupe (représentant légal d'Altafi 2, Gérante), de la directrice des ressources humaines Groupe et du directeur des risques du Groupe, valide et supervise la mise en œuvre du Programme de Conformité et traite toutes les questions d'éthique qui lui sont soumises par le Déontologue. Ce dernier lui présente tous les ans un rapport complet d'activité sur la mise en œuvre et le suivi du Programme de Conformité, ainsi qu'à la Gérance. Il se réunit toutes les fois que les circonstances l'exigent.

De plus amples informations sur les organes d'administration, de direction et de surveillance figurent au paragraphe ESRS 2 – Gov 1 ci-dessus et à la section 6.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6 du DEU), notamment les paragraphes 6.2.3.2 (rubriques « Politique de diversité » et « Expertises et compétences des membres ») et 6.2.4.3 s'agissant des expertises et compétences des membres du conseil de surveillance et du comité exécutif.

4.4.1.2 Politiques de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Les politiques de conduite des affaires et la culture d'entreprise sont essentielles pour définir les normes de comportement et les valeurs qui guident le groupe Altarea, et donc du Groupe Altareit. L'intégration de ces politiques de conduite des affaires et de la culture d'entreprise avec la double matérialité est essentielle pour assurer une gestion responsable et durable.

Dans le cadre des travaux d'analyse de double matérialité, les impacts, risques et opportunités suivants ont été identifiés:

Enjeux Altareit	Classification	Libellé et description
Conduite des affaires	Impact négatif	Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altareit impactant négativement les conditions de marché du secteur
	Impact positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles
	Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires
	Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)
	Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...)
	Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)

La portée des politiques en termes d'activités, de chaîne de valeur en amont et/ou en aval se présente comme suit:

Type	IRO	Amont	Opérations propres	Aval
Impact Négatif	Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altareit impactant négativement les conditions de marché du secteur	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Impact Positif	Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Insatisfaction et litiges clients (ex. protection des données, retard de livraison, non-conformité avec les clauses contractuelles)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, et les clients.
Risque	Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD...)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe: Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et clients.
Risque	Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	L'ensemble des parties prenantes, du Groupe, fournisseurs et prestataires.	Groupe : Nos collaborateurs et clients.	L'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs du Groupe et les clients.

La Charte éthique du groupe Altarea:

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, à travers sa charte éthique, énonce les valeurs et les principes d'éthique professionnelle qui guident les comportements de ses collaborateurs notamment la probité, la loyauté, le respect de la dignité des droits individuels.

En effet, le Groupe est engagé depuis 2019 auprès de l'Initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations Unies et des principes autour des droits de l'Homme, des normes internationales du travail, de la protection de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

Cette charte, rendue publique par décision du comité d'éthique (sur le site internet du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit) et disponible sur l'intranet du Groupe, est jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, et couvre tous les aspects de la relation entre Altareit et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, partenaires/co-investisseurs, 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;
- conflits d'intérêts;
- respect de la loi et des règlements en vigueur;
- lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme;
- prévention et lutte contre la corruption;
- cadeaux & invitations;
- mécénat et *sponsoring*;
- 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.

Ces documents ont également été communiqués à tous les collaborateurs déjà en poste au travers de leur présentation aux instances représentatives du personnel. La charte⁽¹⁾ fait également l'objet de revue régulière par le comité éthique présidé par le directeur général et dont fait partie le directeur de la prévention des risques Groupe qui a la responsabilité du programme conformité du Groupe. De cette revue peut découler de nouveaux risques au sein de nos activités, des résultats des audits internes ayant mis en exergue des améliorations souhaitables du dispositif de contrôle interne ou de nouvelles obligations légales et réglementaires.

Cette Charte a pour objectif d'assurer:

- respect et protection des personnes;
- protection des actifs du Groupe;
- protection de l'image et de la réputation du Groupe;
- fiabilité et sincérité des informations;
- respect de la confidentialité/devoir de discrétion;
- utilisation d'informations privilégiées/opérations sur titres – délit d'initié;
- conflits d'intérêts/devoir de loyauté;

- respect des lois et règlements;
- lutte contre le blanchiment de capitaux et financement du terrorisme;
- prévention de lutte contre la corruption;
- respect des principes d'intégrité sur l'offre et la réception des cadeaux et invitations;
- mécénat et *sponsoring*;
- respect de l'environnement et de la politique RSE;
- devoir de loyauté et transparence vis-à-vis des parties prenantes.

À travers cette charte, les politiques et les actions, le Groupe vise à maintenir une absence de condamnation et tout incident réputationnel lié à la corruption. Quant à l'évaluation des résultats, le Groupe n'a détecté aucune forme de comportement non conforme à nos valeurs éthiques et à la réglementation en vigueur, tant pour cette période que pour celle qui précède.

La Politique de gestion des conflits d'intérêts:

La politique de gestion des conflits d'intérêts est conçue pour aider chaque collaborateur et chaque collaboratrice à respecter les principes éthiques énoncés dans la Charte Éthique du groupe Altarea, et donc de la filiale société Altareit.

Elle a vocation à permettre de qualifier la situation de conflit d'intérêts dans laquelle le collaborateur pourrait se trouver.

La politique s'applique de façon permanente à toutes les activités du Groupe et à l'ensemble des collaborateurs (salariés, prestataires, intérimaires, agents et mandataires, stagiaires et alternants) du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

Même si chacun pense agir dans le meilleur intérêt du Groupe et de ses sociétés, la simple apparence d'un conflit peut détériorer la confiance en ALTAREA (et ses sociétés, y compris Altareit) et discréditer le Groupe.

Les conflits d'intérêts non déclarés ou mal gérés peuvent ternir la réputation du Groupe et entraîner un risque de corruption et/ou détériorer la confiance des parties prenantes dans l'intégrité des processus décisionnels.

Pour s'assurer d'une gestion appropriée des conflits d'intérêts, conformément aux obligations légales et réglementaires françaises (Sapin II), un dispositif est ainsi mis en place afin de clarifier le concept de conflit d'intérêts et les obligations de transparence qui s'y rapportent pour assurer au mieux la sauvegarde des intérêts, de l'image et de la réputation du Groupe.

Tout conflit est déclaré au Déontologue du Groupe afin que les mesures nécessaires soient mises en œuvre pour assurer la transparence et la continuité de l'activité du collaborateur au sein du Groupe tout en préservant les intérêts matériels et immatériels de celui-ci.

Chaque déclaration fait l'objet d'une analyse par le Déontologue qui s'appuie sur l'équipe Conformité et si besoin le comité éthique valide les mesures proposées afin de mettre en place les mesures *ad hoc* qui permettent de résoudre le conflit d'intérêts.

1) Y compris l'ensemble des politiques cités dans cette partie

La décision est notifiée par le Déontologue et le collaborateur est tenu d'accuser réception de la décision et de s'engager à la respecter.

Chaque nouveau collaborateur est informé des règles de bonne conduite au sein du Groupe via la Charte Éthique (annexe du règlement intérieur) qui est remise à la signature du contrat de travail.

Une déclaration de détention de mandats sociaux est complétée pour chaque nouveau collaborateur et actualisée une fois par an pour les collaborateurs les plus exposés si besoin.

Cette politique a pour objectif de:

- lutter contre les comportements contraires aux valeurs de l'entreprise, tels que la corruption, le harcèlement ou les conflits d'intérêts;
- lutter contre les situations où les intérêts personnels pourraient entrer en conflit avec les intérêts de l'entreprise;

- clarifier les attentes en matière de comportement, créer un environnement de travail sain et à renforcer la culture d'entreprise;
- renforcer la confiance des parties prenantes, qu'il s'agisse des employés, clients, fournisseurs, partenaires ou des investisseurs.

À travers cette politique spécifique, le Groupe prend en compte tous risque de non-conformité lié à l'éthique et la conduite des affaires conformément aux IRO identifiés lors de l'analyse de la double matérialité, dans le strict respect des lois et règlements français.

Le résultat de cette politique est reflété par l'absence de violation révélée à ce jour. Il déploie pour cela les formations *ad hoc* dispensées dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts. Le nombre de signalements pendant cette période est nul.

La Charte éthique du Groupe et la politique de conflits d'intérêts, décrites ci-dessus, permettent d'accroître l'impact positif et de couvrir l'impact négatif ainsi que le risque identifié:

Contenu	IRO	Process de suivi
Charte éthique Groupe & Politique de gestion des conflits d'intérêts	■ Impact négatif: Pratiques non-éthiques (corruption) d'Altareit impactant négativement les conditions de marché du secteur. ■ Impact positif: Transparence sur la stratégie d'influence de l'entreprise (ex. groupe de travail sur les évolutions réglementaires) et les contributions financières à des associations et initiatives sectorielles. ■ Risque: Non-conformité avec les réglementations liées à l'éthique et à la conduite des affaires (loi Sapin II, principe de libre concurrence, anti-blanchiment, réglementations fiscales et obligations de déclaration, RGPD, etc.)	■ Identification des risques ■ Mise en place de politiques et de procédures ■ Contrôles internes et audit ■ Transparence et communication ■ Sanctions et mesures correctives (en cas de violation de politiques mises en œuvre) ■ Collaboration avec les parties prenantes : Travailler en étroite collaboration avec les régulateurs, les associations professionnelles et les autres parties prenantes pour promouvoir des pratiques éthiques et partager les meilleures pratiques

Ligne d'alerte professionnelle:

Le principe de tolérance zéro vis-à-vis de pratiques non éthiques se traduit par la mise en place d'une ligne d'alerte professionnelle, conformément aux lois et règlements français (Sapin II). Complémentaire à la ligne hiérarchique, la ligne d'alerte permet aux collaborateurs et aux tiers de signaler tout comportement illicite ou toute situation apparaissant contraire à la charte éthique (notamment les cas de corruption et de pots-de-vin) via une adresse électronique dédiée, sécurisée et accessible uniquement par le Déontologue du Groupe. La ligne d'alerte, conforme aux exigences de la directive européenne de protection des lanceurs d'alerte, garantit qu'aucun individu ayant fait part de bonne foi d'une situation apparaissant contraire à la charte éthique ne fasse l'objet d'aucunes représailles (suspension, discrimination, harcèlement, rétrogradation, etc.) ou de poursuites.

Il n'existe pas de formation spécifique sur la ligne d'alerte. Toutefois, la procédure a été présentée aux représentants du personnel et mise à disposition sur le site intranet.

Les signalements reçus sont analysés par le déontologue de façon objective et rigoureuse qui en informe le comité d'éthique (composé du directeur général, du directeur des ressources humaines, du Déontologue et du directeur de la prévention des

risques). En effet, le comité dispose des ressources nécessaires tant en interne qu'en externe pour faire procéder à des investigations et au traitement des signalements reçus. En interne, les investigations sont, soit diligentées par le Déontologue au titre de ses fonctions, soit supervisées par le directeur des risques Groupe avec une équipe spécialisée en matière d'enquête au titre de ses fonctions de directeur des risques Groupe. Dans le cas où il s'agit d'une éventuelle alerte portant sur le harcèlement ou des agissements sexistes, le déontologue saisi la référente⁽¹⁾ harcèlement conformément au Code du travail.

Les signalements s'effectuent via l'adresse électronique **alerte-ethique@altarea.com**, elle est séparée de l'adresse e-mail professionnelle du déontologue, qui est seul à avoir accès à cette boîte mail. Cette adresse électronique est précisée dans la procédure d'alerte éthique professionnelle du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit, et mise à disposition des parties prenantes sur la Charte éthique groupe Altarea rendu publique: https://www.altarea.com/groupe/gouvernance#anchor_Documents.

1) Directrice des Affaires Sociales

Le déontologue est le seul à y avoir accès et elle fait l'objet du niveau de protection du système d'information comme toutes les autres boîtes emails, dans un contexte de certification ISO 27001. L'anonymisation des signalements se fait soit par téléphone auprès du déontologue (son numéro figure sur l'intranet du Groupe), soit par email (les parties prenantes sont libres d'écrire comme elles l'entendent, y compris avec une adresse email non référencée), soit par lettre anonyme comme cela s'est déjà produit. En matière de harcèlement le référent harcèlement procède avec les mêmes garanties de confidentialité absolues, conformément au Code du travail en la matière.

La Politique de formation à la conduite des affaires au sein d'ALTAREA:

La formation est essentielle en matière de conduite des affaires pour assurer que tous les employés comprennent et respectent les normes éthiques et professionnelles du Groupe. Sa structuration se présente comme suit:

- **Public cible:** La formation est accessible à tous les niveaux de l'organisation, des nouveaux employés aux cadres supérieurs, notamment via l'Académie digitale, site de *e-learning* piloté par la direction des ressources humaines du Groupe en liaison avec les directions transverses et les directions opérationnelles;
- **Fréquence:** Dès l'embauche lorsqu'il s'agit des formations initiales et des formations continues sous forme de sessions de mise à jour régulières (annuelles ou biennuelles) pour rappeler les principes et introduire les nouvelles politiques ou réglementations, en plus des formations spécifiques en fonction des besoins apparus en cours d'année;
- **Couverture et profondeur:** La formation de l'effectif du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit, constitue un engagement pour l'ensemble du capital humain, y compris la gérance et les membres du comité exécutif. Dans ce cadre, le Groupe a mis en place les formations suivantes:
 - une formation à la lutte contre la corruption et trafic d'influence à destination des équipes programme et développement dans le cadre des formations à la relation avec les élus territoriaux,

- une sensibilisation aux traitements des conflits d'intérêts au niveau de l'*onboarding*,
- une formation aux obligations déclaratives de représentation d'intérêts auprès de la HATVP en présentiel et en distanciel auprès des directions régionales.

La Politique Cybersécurité des systèmes d'information (PCSSI):

La Politique s'applique de façon permanente, à l'ensemble des entités intégrées dans le périmètre de consolidation du Groupe, quelles que soient leurs activités et leurs implantations géographiques.

Le Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), en rattachement à la direction de la prévention des risques Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La gestion des risques informatiques repose sur une collaboration entre la Gestion des Risques et la DSI, intégrant une politique de cybersécurité proactive:

- **sensibilisation:** Organisation de campagnes de sensibilisation tout au long de l'année sur les menaces cyber. Programme digital déformation;
- **audits:** Réalisation d'audit applicatifs/tests d'intrusion;
- **intégration en amont des projets:** Travail conjoint avec la DSI pour analyser les risques liés aux projets métiers;
- un mécanisme de **protection des identités et des accès**;
- Différents **outils de supervision:** Applicatifs permettant un suivi des risques techniques (type antivirus, plateforme d'analyse);
- des **plans de remédiation:** Suivi des préconisations des éditeurs/ partenaires sur le suivi des risques applicatifs;
- des **programmes de gestion de l'obsolescence**⁽¹⁾ et une **assurance contre les risques cyber** permettent de compléter la prise en compte du risque cyber.

Contenu	Objectifs	IRO	Process de suivi
Politique Cybersécurité des systèmes d'information	■ Engager les collaborateurs dans une orientation entrepreneuriale axée sur l'engagement de chacun en matière de sécurité de l'information et appuyé par la direction ■ Définir les exigences organisationnelles et les attentes en matière de sécurité de l'information ■ Encadrer la mise en place des politiques, standards, processus, procédures et contrôles appropriés à la sécurisation des informations au sein d'ALTAREA, et donc de la société Altareit ■ Identifier les rôles et responsabilités que tous les collaborateurs ont en matière de sécurité de l'information	Risque: Incidents liés à une sécurité insuffisante des systèmes d'Information (ex. maturité des SI, gestions des incidents, fuite de données)	■ Révision des droits d'accès en fonction des changements de postes ■ Processus de gestion des incidents de sécurité de l'information qui définit les procédures, les rôles et les responsabilités qui doivent être mis en œuvre dans toutes les entités du Groupe. ;

1) Prestation de suivi de l'obsolescence du parc

La couverture du risque de perturbation des activités, retards des chantiers, en cas de défauts des partenaires se fait par l'intermédiaire des clauses contractuelles dans les actes de vente qui sont particulièrement protectrices des intérêts du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, et celles des parties prenantes (notamment les clauses de suspension de délais et celles qui encadrent les pratiques de paiement⁽¹⁾). De même, les intérêts d'Altareit sont protégés par l'application des règles de suivi de chantiers et de process de livraisons qui prévoient d'une part un contrôle qualité constante, et d'autre part, un accompagnement permanent pendant toute la durée des chantiers. La fréquence des non-conformités de la construction aux engagements contractuels reste très faible.

La couverture du risque de perturbation des activités, y compris les retards des chantiers en cas de défauts des partenaires, est assurée par des clauses contractuelles dans les actes de vente. Ces clauses sont conçues pour protéger les intérêts d'ALTAREA et ses filiales et ceux des parties prenantes. Voici les principaux objectifs poursuivis par ces clauses:

- Assurer que les intérêts d'ALTAREA et ses filiales sont protégés en cas de défaut de performance des partenaires;
- Garantir que les droits et les attentes des parties prenantes sont respectés et protégés, minimisant ainsi les impacts négatifs potentiels.

Conformément à la réglementation en vigueur, Altarea a mis en place 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. Cette action permet de couvrir le risque de litige avec nos clients ou parties prenantes, notamment la protection des données, à travers un processus de suivi qui consiste à:

- Mettre en place 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;
- Renforcer les clauses contractuelles avec les co-contractants;
- Diffuser régulièrement des actualités en matière de protection des données.

La DPO, en rattachement à la direction de la prévention des risques Groupe, correspond au niveau le plus élevé de l'organisation de l'entreprise pour la mise en œuvre de la politique.

La politique de la protection des données personnelles répond autant à la sécurisation des collaborateurs internes qu'aux partenaires et prestataires externes. Elle est disponible sur l'intranet pour les collaborateurs et sur le site institutionnel pour les partenaires et clients finaux : <https://www.altarea.com/editorials/politique-de-protection-des-donnees-personnelles>

4.4.1.3 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Altarea est un donneur d'ordre important, dont une large part des achats est liée à la construction (gros œuvre, électricité, chauffage/ ventilation/climatisation, plomberie, etc.). Les achats restants sont composés principalement des frais généraux du Groupe et des coûts d'exploitation des centres commerciaux. L'impact sociétal de ces achats peut être important en raison de leur volume et de la variété des acteurs économiques impliqués. De ce fait, Altarea mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers.

La démarche d'achats responsables d'Altarea a pour objectif de concentrer les efforts sur les enjeux RSE majeurs des activités de promotion et de foncière du Groupe. Cette démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers de toutes les filiales du Groupe, prévoit:

- des actions généralisées dont le déploiement d'une charte d'achats responsables portant notamment sur des exigences minimales sociales (non-recours au travail forcé, illégal, non-discrimination...) et de santé/sécurité (respect des exigences réglementaires, prévention, formation...);
- des dispositifs adaptés, par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, audits...);
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable partenariale durable et les encourager dans leur propre démarche RSE.

Altarea a lancé une démarche d'évaluation de certains de ses fournisseurs (produits sanitaires, équipements électriques, chauffage, etc) via la plateforme Ecovadis, en fonction de leur Score par thème (environnement, social & droits humains, éthique et achat responsable) 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. Aussi, Altarea s'efforce de soutenir le tissu économique local en privilégiant les achats auprès de prestataires locaux, tout en ne procédant pas systématiquement aux achats directement auprès des fournisseurs (attributions de lots sur les chantiers notamment). Il n'y a pas de procédure actuellement permettant l'évaluation des fournisseurs en fonction des critères RSE.

4.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Notre démarche de prévention et de détection 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 (une mise à jour de la cartographie des risques Groupe pour le premier trimestre 2026);
- de formations en continu spécifiques, que ce soit en présentiel à distance ou sous forme de *e-learning*⁽²⁾, destinées à tout le personnel du Groupe et couvrant 100% des fonctions à risque:

1) Voir la partie G1-6 du présent document

2) Suivie par plus de 80 % des effectifs.

Intitulé de la Formation	Couverture de la formation	Mode de livraison	Fréquence	Sujets abordés
Formation Loi anti-corruption (Loi Sapin II)	L'ensemble du capital humain ^(a)	En présentiel (DDR ^(b) & RCIC ^(c)) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Prévenir et détecter le risque de corruption; ■ Identifier et comprendre les différentes formes de corruption; ■ Découvrir les spécificités de la loi Sapin II; ■ Les mesures de prévention & détection; ■ Intégration des risques et sanctions possibles; ■ Les bonnes pratiques, outils et dispositifs.
Sensibilisation à la fraude en général, à la fraude au président et à la fraude aux coordonnées bancaires	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Pour la Fraude aux coordonnées bancaires: dans ce module, quelques variantes ou étapes de la méthode utilisée par les escrocs sont présentées. Il s'agit de la collecte d'information par téléphone, cas d'affacturage et envoi d'email frauduleux ■ -Pour les nouveaux Modes d'ingénierie sociale: reconnaître et détecter les nouveaux modes par les fraudeurs dans la préparation et la mise en œuvre des fraudes ■ Pour la Fraude au président: il s'agit de la description d'une situation en 3 épisodes qui vous mettra dans la position d'un comptable ou toute autre personne habilitée à émettre un virement, afin d'analyser la situation, examinez le schéma de fraude et testez les connaissances
Formation sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme	L'ensemble du capital humain	En présentiel (DDR & RCIC) et en ligne (Académie développeur de Talents)	Annuelle	■ Les enjeux de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ■ Les sanctions en cas de non-respect des obligations de prévention ■ Les obligations des entreprises assujetties ■ Les principaux schémas de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier
Probité & Éthique	Les entités Promotion	En présentiel : Lille, Lyon, Aix-Marseille (2025 pour les entités restants)	Annuelle	■ Le développement Territorial dans le respect des valeurs éthiques du Groupe: → engagements sociétaux et éthiques des entreprises; → éthique des affaires: Taxonomie, CSRD, Loi Sapin II, Conflits d'intérêts, mécénat-sponsoring, etc.

(a) Les membres du conseil de surveillance ne sont pas inclus.

(b) Directeur des risques Groupe.

(c) Responsable Contrôle Interne et Conformité.

- une politique de gestion des conflits d'intérêts;
- de processus d'évaluation de l'intégrité des tiers permanents qui consiste à vérifier l'honorabilité de nos tiers les plus exposés au risque de corruption selon notre cartographie des risques de corruption;
- des contrôles comptables anti-corruption permanents;
- de clauses anti-corruption intégrées en permanent dans l'ensemble des contrats, conformément aux lois et réglementation applicables et la Charte Éthique du groupe Altarea, auquel appartient la société Altareit;
- d'une procédure d'alerte éthique professionnelle décrite ci-dessus;
- d'une déclaration annuelle des activités de représentants d'intérêts faite auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique;
- des sanctions disciplinaires en cas de violation.

Les résultats de l'ensemble des cas détectés ou remontés font l'objet d'une communication au président du conseil de surveillance en *One to One* autant que de besoin, un compte rendu bisannuel au comité des risques Groupe, émanation du conseil de surveillance, à la Présidence sur chaque sujet d'importance et en permanence pour le directeur général, auxquels le déontologue rend compte des mesures préventives, des positions du comité d'éthique et des résultats d'enquêtes

dont ils sont systématiquement informés. Il n'y a pas de processus autre que le devoir de rendre compte, il s'agit d'une position agile du Groupe et de son fonctionnement.

Concernant les formations relatives à l'éthique, le Groupe a mis en place des formations avec une fréquence annuelle, notamment pour la probité éthique (Formation sur le développement local dans le respect des valeurs éthiques du Groupe), la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent, ainsi, les obligations déclaratives à la HATVP.

S'ajoute à cela, la mise en place d'une politique cadeaux et invitations et les formations relatives à cette politique dès cette année. Elle a déjà fait l'objet d'une présentation aux Instances Représentatives du Personnel (IRP) et est en cours de déploiement sur l'intranet du Groupe à destination des collaborateurs.

En cas de déclenchement d'investigations internes, soit à la demande de la Gérance, soit du comité d'éthique, les enquêteurs font partie de la chaîne de direction impliquée dans la prévention et la détection de la corruption ou des pots-de-vin, s'il s'agit de la ressource interne, soit d'un cabinet spécialisé s'il s'agit de ressources externes.

Toutes les actions précitées font l'objet d'une présentation au comité d'audit deux fois par an.

Fonctions à risque:

Au sein du groupe Altarea, auquel appartient le Groupe Altareit, certaines fonctions sont plus exposées au risque de corruption et de versement de pots-de-vin que d'autres par la nature même de leurs activités et les interactions qu'elles peuvent avoir avec les tiers, collectivités, entreprises publiques, prestataires et de fournisseurs de biens et services. Il s'agit notamment des fonctions Achat, Développement commercial & foncier, Affaires Publiques & Stratégie Territoriale, directions de programme. La direction affaires publiques & stratégie territoriale ainsi que les équipes projet sont souvent amenées à effectuer des actions de représentations d'intérêts auprès des collectivités et acteurs publics concernant des problématiques qui affectent le secteur de l'immobilier et par conséquent nos clients.

Afin de s'assurer de la sensibilisation des collaborateurs et d'une connaissance de nos politiques, des modules de formation sont disponibles en ligne sur l'Académie digitale et des formations en présentiel sont organisées pour les populations les plus exposées au risque de corruption.

4.4.1.5 Incidents de corruption ou de pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de pots-de-vin n'a été décelé ou remonté sur la période de *reporting* et le Groupe ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire pour corruption et n'a payé aucune amende à ce sujet.

Les cas de corruption potentiels impliquant les acteurs de la chaîne de valeur peuvent être variés et complexes. Voici certains exemples pris en compte lors des formations et sensibilisations:

- corruption dans les achats: Les fournisseurs peuvent offrir des pots-de-vin aux responsables des achats pour obtenir des contrats ou des conditions avantageuses;
- corruption dans la logistique: Des pots-de-vin peuvent être versés pour accélérer les processus ou pour éviter des inspections;
- corruption dans la production: Les sous-traitants peuvent falsifier des documents pour masquer des pratiques illégales ou non conformes aux normes et réglementations en vigueur.

Dans une démarche d'amélioration des pratiques existantes, le Groupe a déployé des actions de prévention qu'Altarea déploie en continu sur la conduite des affaires du Groupe et ses filiales (opérations propres en amont & aval). L'ensemble de ces actions est déjà mis en œuvre par le Groupe et reste poursuivi, dont les principales sont citées ci-dessous:

- présentation de la Charte éthique à chaque collaborateur au moment de son intégration lors du séminaire d'*Onboarding*;
- prévention et détection des différentes formes de corruption;
- dès lors qu'une alerte conflits d'intérêts est soulevée de manière déclarative de la part des collaborateurs, qui volontairement déclarent les potentiels conflits d'intérêts, le comité d'éthique est saisi par le déontologue, qui propose soit une mesure de prise en compte, soit l'ouverture d'une enquête en cas d'alerte;
- promotion de l'éthique et la conformité dans toutes les activités du Groupe;
- protection des lanceurs d'alerte;
- partage des mêmes valeurs d'entreprise au sein du personnel;

- veille permanente sur les exigences réglementaires en matière de conformité dont la protection des données personnelles (RGPD);
- veiller à la protection des données des partenaires d'affaires pour qu'ils respectent les engagements du Groupe en matière de droits humains et de climat;
- développement d'une culture d'achat conforme aux valeurs éthiques du Groupe par le déploiement d'une Charte d'achat responsable;
- mise en place d'une politique cybersécurité des systèmes d'information;
- réalisation d'audits en fonction de la cartographie des risques et au besoin, en faisant appel à des cabinets d'audit externes.

Le champ d'application des actions clés du groupe Altarea, et donc du Groupe Altareit, couvre toutes les activités sur lesquelles les actions peuvent être déployées.

4.4.1.6 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, s'interdit tout don/financement aux partis ou associations à caractère politique.

Les activités de *lobbying* sont supervisées par la direction générale du Groupe.

Dans le cadre de la loi Sapin II, le Groupe effectue une déclaration annuelle des actions de représentation d'intérêt auprès de la HATVP.

La transparence sur la stratégie d'influence et la politique de conflits d'intérêts se complètent pour maintenir la confiance des parties prenantes et assurer une gestion éthique des activités d'un groupe.

Sur l'année 2024, le Groupe a rédigé plusieurs contributions pour éclairer les décideurs publics sur la politique nationale du logement et contribuer ainsi à élaborer les bonnes solutions pour sortir de cette poly-crise durable, très impactante pour le secteur du logement.

Ces contributions ont servi à animer plusieurs rendez-vous avec des décideurs publics nationaux (parlementaires, députés et sénateurs) comme avec des décideurs publics locaux (collectivités locales et territoriales, maires et présidents d'agglomérations).

Ces contributions ont fait l'objet d'une déclinaison plus sectorielle qui a conduit à échanger étroitement avec les fédérations de défense des intérêts des professions immobilières et commerciales, notamment la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT).

Ce travail a donné lieu comme le prévoient les obligations légales à une déclaration auprès de la haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) dès que prévu par la loi française et conformément au guide de déclaration de la représentation d'intérêt de la HATVP.

Les contributions du Groupe ont appréhendé la crise du logement sous un angle social et sociétal permettant de travailler en profondeur des solutions opérationnelles pour développer du logement abordable et cibler ainsi les classes moyennes et les primo accédants. Pour ces derniers le logement est la pierre angulaire du contrat social et la base de l'intégration sociétale.

Il s'agit notamment des actions suivantes:

- Présentation de la structure du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, dans les bouches du Rhône et sensibilisation du Secrétaire Général de la préfecture au sujet des dossiers immobiliers importants actifs sur le territoire du département des bouches du Rhône pour Cogedim;
- Sensibilisation d'un parlementaire, sur les sujets importants du secteur immobilier notamment au moment du PLF 2025;
- Rencontre avec le directeur régional hébergement et logement IDF, afin de mieux définir nos échanges dans le cadre des agréments relatifs aux logements sociaux;
- Sensibilisation des deux ministres du logement successifs sur les priorités du secteur dans le cadre de processus législatifs de loi ordinaire ou du PLF 2025.

Ces thèmes de *lobbying* sont étroitement liés aux impacts, risques et opportunités matériels identifiés dans l'évaluation de matérialité de l'entreprise. Voici comment ces thèmes interagissent avec les IRO:

- L'adoption de politiques favorisant la transparence et l'intégrité dans les activités de *lobbying*, qui font partie intégrante de la stratégie d'influence du Groupe;
- La transparence réduit les risques de corruption et améliore la confiance des parties prenantes. Cela peut également offrir des opportunités de renforcer la réputation de l'entreprise;
- L'éthique dans les affaires minimise les risques d'image et de sanctions, et crée des opportunités pour attirer des investisseurs et des talents et renforcer la confiance des clients.

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, est immatriculé au registre de transparence d'un État membre de l'UE, la France.

À noter qu'aucun membre des organes de direction ou de surveillance n'a occupé une fonction comparable dans une administration publique.

4.4.1.7 Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Les délais de règlement standards du Groupe s'élèvent à 45 jours pour les situations de travaux en conformité avec les délais de règlement légaux.

Pour l'immense majorité des factures, le délai de règlement du Groupe est conforme à ces délais. Altarea a notamment mis en place un système de *workflow* digitalisé de validation de ses factures permettant de suivre leur traitement et proposé aux fournisseurs qui le souhaitaient une solution de *reverse factoring* pour les opérations de promotion immobilière. Certaines factures peuvent néanmoins dépasser les délais standards moyens du Groupe. Ces retards sont très souvent liés à des libellés de factures erronés ou partiels ou encore à des entités de facturation non conformes aux contrats qui nécessitent des interventions manuelles et qui sont à l'origine de délais dans leur traitement. Cela concerne cependant une partie très minoritaire des règlements effectués par le Groupe.

À date, le Groupe n'est engagé dans aucun litige avec ses fournisseurs au titre des délais de règlement. Par ailleurs, des contrôles spécifiques effectués par la DGCCRF au cours des deux dernières années n'ont révélé aucune anomalie. En raison de cette absence de litiges et d'anomalies significatives constatées, Altarea n'a donc pas mis en œuvre de procédures spécifiques destinées à déterminer son délai moyen de règlement fournisseurs. Le Groupe va étudier la possibilité de compléter les informations sur les délais de paiement dans les années à venir afin de répondre plus précisément aux exigences de la CSRD.

4.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de la société Altareit. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la section IV « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et présentées dans la section 4 du Document d'enregistrement universel (ci-après le « Rapport de durabilité »).

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, la société Altareit est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats, et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Altareit pour déterminer les informations publiées ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Altareit dans le Rapport de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

■ Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion d'Altareit, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS, sur la pertinence des choix opérés par Altareit en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altareita pour déterminer les informations publiées

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Altareit lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Altareit avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Altareit pour déterminer les informations publiées.

■ Concernant l'identification des parties prenantes

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes sont mentionnées dans la section 4.1.1.3 « Stratégie » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité concernant ses activités et relations d'affaires, le contexte dans lequel celles-ci se déroulent et la description de la chaîne de valeur, pour identifier les principales parties prenantes affectées, en lien avec la norme ESRS 1. Nous avons évalué la démarche mise en œuvre par l'entité, et pris connaissance de la documentation afférente, concernant l'identification des parties prenantes qui peuvent affecter les entités comprises dans le périmètre des informations consolidées en matière de durabilité ou peuvent être affectées par elles, ainsi que les principaux utilisateurs de ces informations.

■ Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Les informations relatives à l'identification des impacts, risques et opportunités sont mentionnées au paragraphe « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels » de la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du Rapport de durabilité.

Sur la base des éléments de contexte collectés lors de l'étape précédente, nous avons pris connaissance de la documentation et apprécié le processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (réels ou potentiels) (« IRO »), en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à l'entité.

En particulier, nous avons examiné la démarche mise en place par l'entité pour recueillir l'information nécessaire sur ses impacts et ses dépendances : dialogue avec les parties prenantes internes, consultation de la documentation interne (cartographie des risques, analyse des risques physiques, analyse des opérations propres et de la chaîne de valeur) et externe (benchmark des acteurs du secteur, études sectorielles, standards internationaux), tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité.

Nous avons également apprécié la justification apportée aux exclusions réalisées.

Nous avons examiné la cartographie réalisée par l'entité des IRO identifiés, incluant la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen ou long terme), et apprécié la cohérence de cette cartographie avec d'autres analyses de risques menées par les entités du groupe.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés et à la chaîne de valeur du groupe.

■ Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Les informations relatives à l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe « (IRO-1) Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels » de la section 4.1.1.4 « Gestion des impacts, risques et opportunités » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance par entretien avec la direction RSE et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de l'entité relatif à la matérialité d'impact et à la matérialité financière, au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par l'entité, tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer, s'agissant des impacts positifs et négatifs :

- leur probabilité de survenance, leur ampleur, leur étendue,
- le cas échéant, pour les impacts négatifs, leur caractère irrémédiable,

à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces impacts.

Nous avons pris connaissance des analyses qualitatives menées par l'entité pour déterminer la matérialité des risques et opportunités au regard :

- de leur probabilité de survenance, et
- de l'ampleur potentielle de leurs effets financiers à court, moyen, et long terme.

Nous avons apprécié la méthodologie de cotation mise en œuvre pour les IRO à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces IRO, tel que cela est présenté dans la section 4.1.1.4 du Rapport de durabilité. A ce titre, nous avons apprécié l'analyse de sensibilité menée par l'entité pour définir le seuil de matérialité des IRO.

Nous avons également apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères, y compris les seuils, pour déterminer les informations publiées :

- sur les indicateurs relatifs à un enjeu de durabilité matériel, conformément aux ESRS thématiques concernées ;
- en tant qu'informations spécifiques à l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Altareit relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

■ Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la section 4.1.1.1 « Préparation du rapport de durabilité d'Altareit » qui expose les spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences CSRD, telles que l'indisponibilité ou la disponibilité partielle de certaines informations par exemple en matière de délais de paiement, ou concernant les principales sources d'incertitudes sur le traitement des émissions de gaz à effet de serre émanant des sociétés de co-promotion.

■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

■ Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans la section 4.2.2 « ESRS E1 – Changement climatique » du Rapport de durabilité.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE et la direction de la performance du groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne de l'entité visant à permettre la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de GES utilisé par l'entité pour la présentation de ses émissions de GES dans le Rapport de durabilité ;
- apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations concernant les émissions relatives au scope 3 ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du groupe ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugées structurantes ;
- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les analyses de cycle de vie d'un échantillon d'opérations, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Altareit pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

■ Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « DNSH #5 : Pollution » de la section 4.2.1 du Rapport de durabilité, qui décrit le traitement retenu par le groupe Altareit du deuxième alinéa du f) de l'Appendice C du Règlement délégué (UE) 2023/2486, lors de son appréciation du respect du critère de DNSH Pollution (« Do no significant harm », ou « Ne pas causer de préjudice important »).

■ Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives au caractère éligible, au caractère aligné des activités et concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent dans la section 4.2.1 « Informations relatives à la taxonomie » du Rapport de durabilité.

■ Concernant le caractère éligible des activités

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

■ Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées, y compris externes, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé, à partir d'une sélection d'éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

Gilles Magnan

Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Soraya Ghannem

5

GESTION DES RISQUES

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	266
5.1.1	Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	266
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	266
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	268
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	269
5.1.5	Gestion des risques liés à l'éthique des affaires	270
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	271
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	272
5.2.1	Risques liés au secteur d'activité	273
5.2.2	Risques liés aux opérations de développement immobilier	276
5.2.3	Risques liés à la situation financière du Groupe: liquidité et respect des covenants	276
5.2.4	Risques légaux et réglementaires	277
5.2.5	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	279
5.3	ASSURANCES	282
5.3.1	Politique générale de couverture	282
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	282

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 Rappel 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 fiabilité 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, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de Co-promotion 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 autour de trois principales lignes de métiers et des fonctions supports, 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 annuels.

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 tant sur l'intranet du Groupe que sur le site internet public 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 (politique spécifique), de lutte contre la corruption et le blanchiment ou encore de délit d'initiés.

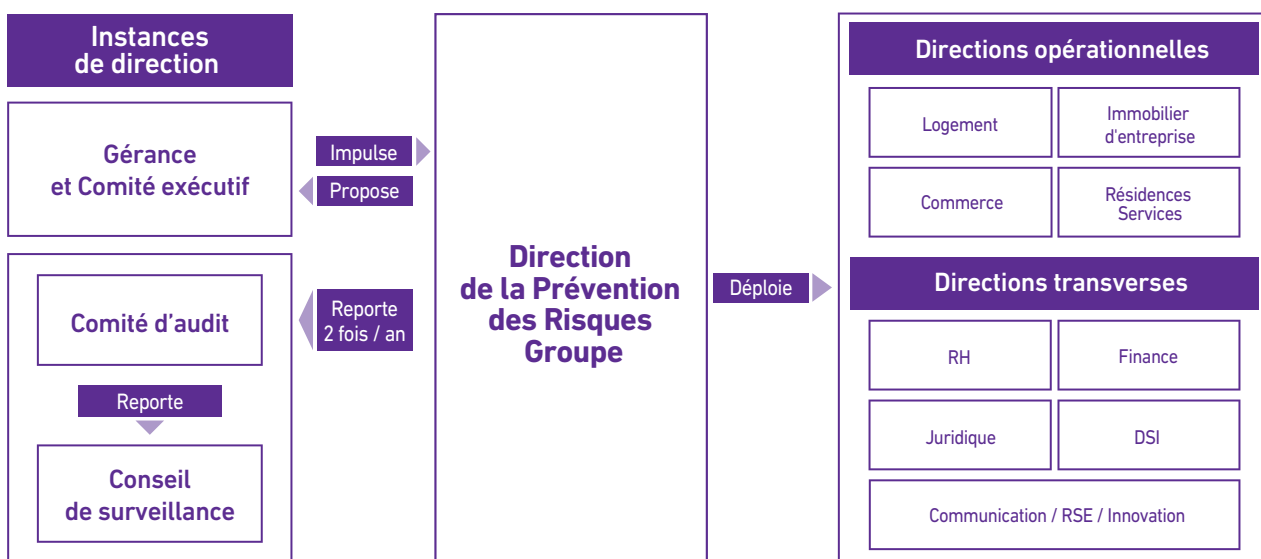
Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement et le suivi de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux diverses exigences réglementaires.

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 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 des risques groupe Altarea, est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de la direction du contrôle interne qui sont assurées dans les différentes filiales. Les missions prioritaires de la direction du contrôle interne 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 et la conformité;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement de 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 des risques s'appuie également sur des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils et un réseau de référents 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 avec les 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 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

A. Organisation comptable et financière:

Les équipes comptables et financières du Groupe Altareit sont structurées par pôle (*holdings* du Groupe, 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.

B. 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. Ces processus facilitent 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 de 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 françaises et étrangères 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.

A. 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.

B. Logiciel de consolidation:

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – utilisé au sein du groupe Altarea, auquel appartient le Groupe Altareit, de par sa structure, 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.

C. 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.

D. Logiciels 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 portant 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 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 est également exposé au risque de variation de valeur des instruments financiers. Une baisse des taux d'intérêt 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 d'enregistrement universel

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 II. 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, remise à jour en 2024, 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 et l'effectivité et d'y apporter les améliorations nécessaires. Des clauses de conformité rappelant les engagements du Groupe en termes 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 du contrôle interne et conformité;
- des modules de *e-learning* obligatoires pour tous les collaborateurs du Groupe. Au 31 décembre 2024, plus de 80% des salariés du Groupe ont 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, 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 et sur l'activité de foncière *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 suspecte;
- 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 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 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 assurer une protection, confidentialité et une sécurisation accrue des données traitées par leur soin à l'occasion de leur activité et 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 et de fraudes, 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 formations en présentiel et en *e-learning* sur la fraude au président, la fraude aux coordonnées bancaires et tous les nouveaux modes d'ingénierie sociale, 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, Altarea 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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au

regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros. Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea.

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. 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.

Sur la base de cette appréciation, le Groupe a procédé à un exercice de qualification des risques repris dans le tableau de synthèse ci-dessous.

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.

		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 aux actifs et à l'activité de foncière			
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, à la santé et à la sécurité publique			

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
Bouleversement du modèle économique 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'intérêt 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 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. 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. Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité et par conséquent ses résultats.	L'évolution des marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif, 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. 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. 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'offre d'investissement en démembrement.
Instabilité de la réglementation fiscale 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 et pourrait avoir un impact significatif sur l'activité de promotion immobilière et donc sur les résultats d'Altareit.	Les impacts potentiels de l'évolution des règles fiscales sont pris en compte par la gérance dans sa stratégie. Les actions de maîtrise suivantes sont mises en œuvre: le développement de la vente en bloc auprès des institutionnels et des bailleurs sociaux, des actions de lobbying auprès des décideurs publiques et au sein des organisations professionnelles auxquelles le Groupe adhère. De plus, les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.

5.2.1.2 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques de transition ■ Augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques, RE 2020, décret tertiaire...) ■ Nouvelles réglementations environnementales ■ Pression des investisseurs par une demande accrue ■ Les risques de marché (exigences croissantes des clients ou élus) ■ Volatilité des prix et de l'accès à l'énergie pour le Groupe et sa chaîne de valeur	La manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques du Groupe en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). En ce qui concerne l'analyse des risques de transition (dans le cadre de l'analyse de résilience des activités du Groupe), le travail se limite pour l'heure à la pré-identification de risques de transition. L'objectif, pour les prochaines années, est d'aller plus loin sur cette thématique en réalisant : ■ une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité de ces risques (et opportunités) de transition pré-identifiés en confrontant l'activité du Groupe aux contraintes socio-économiques dépeintes dans différents scénarios de transition (comme les SSP^(a) du GIEC); ■ une caractérisation plus précise de ces risques et notamment des coûts supplémentaires qui pourraient en découler. Ces risques de transition ont été pré-identifiés par le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, dans le cadre de ses différentes réflexions sur le sujet de la transition en se basant notamment sur les travaux de l'analyse de double matérialité.

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
Risques physiques liés à l'impact du changement climatique ■ Modification de la température de l'air ■ Vague de chaleur ■ Feu de forêt ■ Tempêtes ■ Modification des précipitations ■ Stress hydrique ■ Fortes pluies ■ Inondation côtière, fluviales, par remontée de nappe ou par ruissellement ■ Érosion côtière ■ Glissement de terrain ■ Retrait, Gonflement des argiles	Depuis 2018, Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, a réalisé plusieurs analyses de l'exposition de ses activités (et de sa chaîne de valeur) aux risques physiques (et opportunités) liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance a été défini et est progressivement déployé sur le patrimoine existant, ainsi que sur les nouveaux projets de développement. Ainsi, depuis 2020 Cogedim a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE et clients. Ainsi, les équipes Logement diffusent systématiquement un livret aux acquéreurs, avec des conseils pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économie d'énergie notamment). En 2024, le périmètre des opérations propres de la Foncière a fait l'objet d'un audit des risques physiques qui s'appuie sur la méthodologie OCARA^(b) et les recommandations de la <i>Task Force for Climate Disclosure</i> (TCFD). Celui-ci permet de répondre aux problématiques liées aux risques physiques pouvant impacter le portefeuille d'actifs de manière intrinsèque. Cet audit mis à jour avec des scénarios climatiques récents a permis d'identifier de nouveaux risques. Il sera suivi par la réalisation d'un audit sur site, assorti d'un plan d'action détaillé pour améliorer la résilience climatique. Les études réalisées en 2018 et en 2024 s'appuient sur les projections d'évolution du climat des scénarios RCP4.5 et RCP8.5 du GIEC. Ces scénarios, qui correspondent à des forçages radiatifs^(c) différents, sont le fruit d'un travail simultané de modélisation climatique et de création de scénarios socio-économiques permettant de déboucher sur des trajectoires d'émission de gaz à effet de serre cohérentes avec ces mêmes RCP. Outre l'intégration de ces scénarios, la manière dont la transition pourrait affecter les tendances macro-économiques n'a pas été prise en compte dans l'analyse des risques physiques (et opportunités). Cette dernière s'est concentrée sur la résilience aux risques physiques du Groupe en s'appuyant sur le contexte économique actuel (hypothèse de maintien de la situation économique actuelle). Le travail réalisé pour construire un catalogue d'actions d'adaptation aux risques physiques s'appuie sur les solutions et technologies existantes dans l'objectif de pouvoir les déployer rapidement là où cela serait nécessaire. Il convient cependant de noter que dans un objectif de cohérence de la stratégie d'adaptation avec les autres défis inhérents à la transition, chacune des actions intégrées au catalogue a été évaluée en fonction de plusieurs critères comme : l'alignement avec la stratégie d'atténuation, l'impact sur la biodiversité et la consommation de ressources ou l'acceptabilité sociale. Les prochaines étapes, qui permettront de rendre plus concret et opérationnel le plan d'actions, viseront également à le mettre en cohérence avec les autres travaux conduits dans le cadre de la stratégie de résilience du Groupe. En complément des analyses menées au niveau des opérations propres du Groupe en 2018 et 2024, les différentes marques de promotion immobilière 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)...). L'analyse des risques physiques dans le cadre de l'analyse de résilience menée sur la base de deux scénarios climatiques (RCP 4.5 et RCP 8.5) sur les horizons temporels 2030, 2050 et 2090 ont permis de sélectionner 10 aléas climatiques en fonction de leur impact potentiel sur les projets et les actifs, et de la représentativité des types d'impacts. Les horizons temporels appliqués à l'activité de promotion immobilière couvrent une période historique allant jusqu'à 2005, et un horizon futur centré sur 2055 (période 2041-2070). Les aléas qui ont présenté un score d'impact potentiel et de risque élevés ont été retenus.

(a) Les scénarios Shared Socio-economic Pathways (SSP), sont des narratifs construits par le GIEC qui traduisent un ensemble d'hypothèses socio-économiques (population, PIB, évolution...) en l'absence de changement climatique ou de politiques climatiques. Ils peuvent être optimistes ou pessimistes selon les tendances de chaque scénario.

(b) Méthodologie développée par Carbone 4.

(c) Le forçage radiatif est un concept utilisé en climatologie pour décrire l'impact des facteurs externes (comme les gaz à effet de serre ou les aérosols) sur l'équilibre énergétique de la Terre. C'est donc la différence entre l'énergie solaire reçue par la Terre et l'énergie renvoyée dans l'espace.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le rapport de durabilité de la CSRD, section [E1].

5.2.2 Risques liés aux opérations de développement immobilier

Facteurs de risque

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales, 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, 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/centres commerciaux, 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.

Dispositifs de maîtrise

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 6.2.3.3 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;
- 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.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de différents *reportings* (revue des budgets d'opération, des engagements, des dépenses, des niveaux de commercialisation).

Enfin, les dossiers de demande d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) sont soumis à des cabinets d'avocat spécialisés.

5.2.3 Risques liés à la situation financière du Groupe: liquidité et respect des covenants

Facteurs de risque

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'actionnariat 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.

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 survenance d'événements 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.

Dispositifs de maîtrise

La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la direction des financements et de la trésorerie. La liquidité disponible au niveau du Groupe s'élève à 2,5 milliards d'euros, dont 0,9 milliard d'euros de trésorerie et 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit bancaire non tirées, ce qui constitue les premiers outils de gestion du risque de liquidité. 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 prêteurs au titre des financements bancaires et obligataires est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les *covenants* bancaires^(a).

(a) 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
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, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, de droit de propriété intellectuelle, de droit de la consommation, de droit des sociétés ainsi qu'en matière de fiscalité. Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation. 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. Par ailleurs, le Groupe a récemment lancé une 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 cotées sur Euronext Paris, elles sont assujetties 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 et financier exposerait ces sociétés à des sanctions et pourrait porter un préjudice à leur image.	Directions juridiques immobilières (DJI) Les directions juridiques immobilières, apportent 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'assurent 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. Les directions juridiques immobilières 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 ces directions, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Enfin, des formations sont régulièrement délivrées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux risques juridiques. Direction juridique corporate (DJC) La direction juridique corporate traite quatre principales missions au sein du Groupe: (i) gouvernance et droit boursier, (ii) vie juridique des sociétés du Groupe, (iii) centralisation et optimisation documentaire, (iv) le droit des marques. Elle apporte notamment son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords avec des partenaires extérieurs en relation avec les juristes immobiliers, le cas échéant avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés. L'ensemble des participations et des mandats sociaux du Groupe, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des données sur les holdings et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférant. Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir.
Litige avec les actionnaires de Primonial Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, Altarea 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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1 173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions. Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit. Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros. Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante : « Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. » « Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. » « Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. » « Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. » Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.	

5.2.4.2 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
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.	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. Il s'agit des actions ci-dessous:
Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.	■ la mise en place d'un plan général de coordination (PGC) stipulant plus précisément: → SCALP: <i>Sécurisation des Circulations, des Accès et Livraison à Pied d'œuvre</i>, → METAH: <i>Mutualisation des Équipements de Travail et d'Accès en Hauteur</i>, → MESA: <i>Mis en service anticipé des ascenseurs</i>; ■ panneaux de sensibilisation aux bonnes pratiques de sécurité sur tous nos chantiers; ■ contrat cadre national avec un bureau de contrôle national «Veritas» sur le contrôle aléatoire du personnel contre le travail dissimulé sur tous nos chantiers; ■ <i>reporting</i> accident en interne; ■ application «attestation légale» avec une souscription obligatoire par les entreprises: cette application suit la bonne exécution par les entreprises de leur obligation contractuelle et la mise à jour des pièces administratives, ainsi que les dossiers de demande d'agrément des sous-traitants; ■ contrat cadre national avec une entreprise de sécurité intrusion qui au-delà de la protection contre les vols peut le cas échéant (si cela se passe dans son champ de vision) nous apporter des preuves sur l'accident.

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.

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
Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenues 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.	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), sous la responsabilité du directeur de la prévention des risques Groupe et se traduit par : ■ 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 différents parcours de formations intégrés à l'outil groupe, des communications (récurrentes, ponctuelles, ciblées), des campagnes de faux <i>phishing</i>; ■ l'intégration de la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les métiers, la DSI et le département juridique 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; ■ l'intégration de la thématique « crise Cyber » à la politique de gestion de crise stratégique existante; ■ a souscription à une assurance destinée à couvrir les risques cyber. Au sein de la DSI, le responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il pilote notamment la mise en œuvre opérationnelle de la Politique Cyber et le déploiement des nouveaux outils de supervision du système d'information et procède à l'analyse des différents composants et événements de sécurité du SI. Des analyses des différents composants et événements de sécurité du SI sont 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. Enfin, le Groupe continue de piloter une prestation de patch management permettant une sécurisation dans le temps de ses différents équipements.

5.2.5.2 Risque d'image

Facteurs de risque

Le Groupe pourrait être confronté à des situations/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.

De plus, l'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélère leur diffusion.

Dispositifs de maîtrise

En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été diffusé aux collaborateurs du Groupe et des formations proposées.

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:

- le suivi des réseaux sociaux *via* des *community managers* et des outils de veille;
- 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 notamment du pôle logement à deux moments clés du parcours d'achat et un suivi du taux de recommandation (Cogedim a été élu pour la septième année Service client de l'année);
- des réunions mensuelles organisées avec les locataires des résidences services, ainsi qu'une étude annuelle pour mesurer la satisfaction de nos clients résidents seniors;

5.2.5.3 Risques sociaux

Facteurs de risque

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.

Le contexte de crise qui touche le secteur de l'immobilier et les objectifs de développement de nouveaux marchés (énergies renouvelables, photovoltaïque, logistique urbaine, gestion de patrimoine) exposent le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs, ainsi qu'à l'engagement 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.

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.

Dispositifs de maîtrise

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:

- 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-onboarding* constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des prises de poste au sein du Groupe. À cette occasion, les membres du comité exécutif expliquent et partagent leur vision du *business*;
- 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 représente également un enjeu majeur pour le Groupe;
- en matière de fidélisation: le Groupe mène une politique dynamique et engageante en termes 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
Sûreté 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, lequel peut être décorrélé de la réalité même du fait délictuel. Ainsi, un manquement dans la sécurité des biens et des personnes peut avoir un impact sur la confiance des clients mais également sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains, de l'exploitation des résidences services. Enfin, l'activité régulée de gestion de portefeuilles (SGP) présente un risque supplémentaire de conformité aux contrôles des séparations physiques. Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes ou encore de compromettre la confiance des tiers et d'atteindre son image.	La direction de la sûreté du Groupe, au sein de la direction de la prévention des risques Groupe, définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur 5 points: ■ 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, tant sur les centres commerciaux que pour les emprises bâtementaires, les nouvelles activités ou les collaborateurs du Groupe; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté et l'appui aux directions construction et à l'exploitation des résidences services; ■ la gestion de crise: une politique définie, des outils et des procédures d'alerte, et une sensibilisation des collaborateurs; ■ des audits récurrents sur les différents actifs du Groupe pour diagnostiquer et réaliser les évolutions nécessaires aux changements conjoncturels; ■ une assistance et conseils en matière de sûreté sur les actifs acquis ou à acquérir par la SGP permet de se positionner en toute connaissance de cause de ce paramètre.

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 et d'optimiser le transfert des risques liés à ces activités opérationnelles aux sociétés d'assurances partenaires. La direction des assurances, au sein de la direction des risques Groupe, a notamment pour missions:

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du Groupe, et ce, en liaison avec les équipes locales 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 et aux notations financières de première catégorie.

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 2024, 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 2024, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales) est estimé à plus de 16 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation:** le Groupe est assuré auprès de la compagnie CHUBB en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens «Tous Risques Sauf» et auprès de la compagnie ALLIANZ France pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial CAP3000, une couverture complémentaire de la valeur vénale ainsi qu'une couverture des pertes d'exploitation sur une durée de cinq ans ont été souscrites. Le volet dommages inclut également l'assurance Propriétaire

non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1^{er} janvier 2025, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.

- **Actifs en construction:** des polices «Dommage Ouvrage» et «Tous Risques Chantier» sont souscrites auprès d'AXA, de MMA et de la SMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect «Dommage Ouvrage» et «Tous Risques Chantier» pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle:** Altareit et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles (dont les activités relevant de la Loi Hoguet) auprès de différents assureurs, et notamment QBE et MMA.
- **Assurance responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux:** souscrite auprès de la compagnie AXA pour couvrir l'ensemble des entités du Groupe.
- **Assurance Cyber:** souscrite auprès d'AXA XL couvrant les différentes activités produites par le Groupe.
- **Assurances diverses:** plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également des polices d'assurance spécifiques aux nouvelles activités du Groupe (énergies renouvelables, gestion de patrimoine, logistique urbaine, data center).

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	284	6.4	DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	310
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	284	6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024	310
6.2.1	Gérance	285	6.4.2	Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2025	311
6.2.2	Associé commandité	288	6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	312
6.2.3	Conseil de surveillance	289	6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	313
6.2.4	Direction	297			
6.2.5	Informations complémentaires	299			
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	300			
6.3.1	Principes et règles	300			
6.3.2	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024	301			
6.3.3	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025	306			
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2025	307			

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 25 février 2025.

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 2024 (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 une gérante unique, la société Altafi 2 présidée par Alain Taravella, président-Fondateur du groupe Altarea dont Altareit fait partie.

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. Edward Arkwright a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 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
Fondateur du groupe Altarea

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. Il est également président d'AltaGroupe. Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.



Jacques Ehrmann
Directeur général d'Altafi 2
jusqu'au 6 janvier 2025

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960 à Paris (75).

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 en tant que directeur général Altarea et, plus spécifiquement, de Gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % de la Société. Il quitte ses fonctions de directeur général d'Altafi 2, le 6 janvier 2025. Il a également été de 2019 à 2023 président de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.



Edward Arkwright
Directeur général d'Altafi 2
à compter du 6 janvier 2025

De nationalité française, Edward Arkwright est né en 1974 à Paris (75).

Il est diplômé de Sciences Po, de l'Essec et d'un DEA d'histoire contemporaine. Il a commencé sa carrière comme administrateur du Sénat. Il devient ensuite conseiller au cabinet des ministres de l'économie, des finances et de l'industrie ainsi que des ministres du budget et de la réforme de l'État de 2002 à 2004 et de 2005 à 2007. Auprès de Jean-François Copé, il supervise notamment la réforme de la politique immobilière de l'État. En mai 2007, il rejoint la Caisse des Dépôts comme directeur de cabinet du directeur général, Augustin de Romanet, puis à partir de 2009, comme directeur de la stratégie et du développement durable. En décembre 2012, il est nommé au comité exécutif d'Aéroports de Paris dont il devient en 2013 directeur général adjoint finances et stratégie, puis en juin 2016 directeur général exécutif. Il préside également le conseil d'administration de TAV Airports, HubOne, ADP International et ADP Invest. Parallèlement, il est administrateur de Choose Paris Région et de Paris and Co. Au sein du groupe ADP, Edward Arkwright a plus particulièrement été en charge de la stratégie du groupe et de ses métiers, notamment immobilier, de sa transformation, du développement international, des projets de mobilités et d'innovation. Le 6 janvier 2025, il rejoint le Groupe en tant que directeur général Altafi 2, gérante d'Altarea.

Matthieu Taravella
Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris (75).

Diplômé de Babson College, il a entamé sa carrière dans l'immobilier en travaillant pour Constructa US, puis pour Altarea France. Par la suite, il a fondé la galerie Sakura qu'il a revendue en 2017. La même année, il a créé le Groupe Locus, spécialisé dans le développement et l'exploitation de résidences para-hôtelières sous la marque Beauquartier, dont il est président. Il est directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Gautier Taravella
Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maison-Lafitte (78).

Ingénieur en aéronautique diplômé de l'ISAE, il a commencé sa carrière pendant près de 15 ans (2003-2017) au sein des bureaux d'étude de Thales et Airbus. Puis il a créé en 2017 sa propre société d'études et de développement logiciel de solutions pour bâtiments intelligents, Via Aurelia Solutions, dont il est président. Il est directeur général d'AltaGroupe depuis 2010.

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2024

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2024		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
Altafi 2 Gérant	■ Gérante commanditée de SCA : Altarea[♦]^(a) ; NR21[♦]■ ■ Gérante de SCA : Altareit[♦]■^(b)	-	-
Alain Taravella Président d'Altafi 2	■ Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦]■^(a) ; NR21[♦]■ ; Altareit[♦]■^(b)	■ Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 5 ; Altafi 7 ; Altafi 8 ; Altafi 9 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) ■ Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Semmaris ; ■ Représentant Alta Patrimoine, gérante : SCI Matignon Toulon Grand Ciel	■ Président : Foncière Altarea SAS ; Altafi 6[♦] ; Atlas ■ Cogérant : Altarea[♦]■ ■ Administrateur : Pitch Promotion SAS[♦] ■ Représentant Altarea, président : Alta Développement Italie[♦] ; Alta Mir[♦] ■ Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV[♦]■, Alta Spain Castellana BV[♦]■, Altalux Spain[♦]■ ; Altalux Italy[♦]■ ■ Représentant Atlas, cogérante : Altarea[♦]■ ■ Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SNC Altarea Commerce ■ Représentant Altafi 3, gérante : SIAP Rome[♦] ; SIAP Paris ; SIAP Helsinki
Jacques Ehrmann Directeur général d'Altafi 2 jusqu'au 6 janvier 2025	■ Gérant : Altarea Management SNC[♦] ; Cogedim Gestion (SNC)[♦] ■ Directeur général : Alta Mir[♦] ■ Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦]■^(a) ; NR21[♦]■ ; Altareit[♦]■^(b)	■ Directeur général : Altafi 2 ■ Membre du Directoire : Frojal ■ Président : Tamlet ■ Membre du conseil de surveillance : Edmond de Rothschild (France) ■ Cogérant : Jakevero (SCI) et Testa (SC) ■ Représentant permanent de Frojal, membre du conseil de surveillance : Lefebvre Sarrut	■ Président : Cogedim SAS[♦] ■ Gérant : Cogedim Développement[♦] ; Cogedim Entreprise[♦] ; Cogedim Citalis[♦] ■ Membre du conseil de surveillance : Financière SPL[♦] ; Woodeum SAS[♦] ■ Administrateur : Edmond de Rothschild S.A. ; Pitch Promotion SAS[♦] ■ Président : Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex. CNCC)
Matthieu Taravella Directeur général d'Altafi 2	■ Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦]■^(a) ; NR21[♦]■ ; Altareit[♦]■^(b)	■ Président : Locus Investissement ; Alleverat ■ Directeur général : Altafi 2 ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) ■ Gérant : Locus Beauquartier, Suit up	■ Gérant : Galerie Sakura
Gautier Taravella Directeur général d'Altafi 2	■ Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦]■^(a) ; NR21[♦]■ ; Altareit[♦]■^(b)	■ Président : Via Aurelia Solutions, Golf Alpha Loc ■ Directeur général : Altafi 2 ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine)	-

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

(a) Altarea est notamment présidente d'Alta Blue[♦] (présidente d'Aldeta[♦]) et de Foncière Altarea[♦], gérante de Foncière Altarea Montparnasse[♦] et de SNC Altarea EnR Holding[♦] (présidente de SAS EnR Richelieu[♦]), administrateur de la Semmaris, membre du comité de surveillance d'Altarea Investment Managers[♦] et membre du conseil de surveillance de la SCPI Alta Convictions.

(b) Altareit est notamment présidente de Cogedim[♦] (gérante de CSI[♦] et présidente d'Alta Richelieu[♦] et de Cogedim Office Partners[♦]), Alta Faubourg[♦] (présidente de W-Pi Promotion[♦]), Alta Penthievre[♦] (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 2024 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.3.1 ci-dessous.

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, *prorata temporis*, de sa rémunération 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 toutes circonstances 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 2^e, 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 2024 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 ayants droit) 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 (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 2024

Nom	Age	Genre	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat ^(a)	Actions détenues	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité ^(b)
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	72		07/05/2014	19/05/2020	2026	1	✓	-	100 %
Éliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	83		26/02/2019	29/06/2021	2027	5	✓	Président	100 %
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	68		02/06/2008	19/05/2020	2026	1		Membre	100 %
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	39		26/02/2019	29/06/2021	2027	1		-	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 2024.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2024 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 membres 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 2024.

Politique de diversité

Le conseil de surveillance réalise régulièrement une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs.

Le conseil de surveillance du 27 février 2024, reprenant les conclusions de l'examen effectué par le comité des rémunérations, constate que sa composition actuelle est équilibrée et estime qu'elle est satisfaisante dans la mesure où elle comporte :

- quatre membres, à parité, avec deux femmes et deux hommes ;
- deux membres indépendants, représentant 50 % du conseil de surveillance, dont son président et la présidente du comité des rémunérations ;
- des membres ayant une parfaite connaissance du Groupe, ses activités et son environnement ;
- des compétences riches et variées.

Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2024, le conseil de surveillance est composé de quatre membres, à parité avec deux femmes et deux hommes.

Âge moyen des membres et ancienneté

Au 31 décembre 2024, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 65 ans. L'ancienneté moyenne des membres au conseil s'élève à 9 années.

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 25 février 2025, le conseil de surveillance a constaté que Christian de Gournay et Éliane 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 membres 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 42 % de membres indépendants (hors les deux membres représentant les salariés, une femme et un homme, l'un désigné par le comité social et économique de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim) au sens du Code AFEP-MEDEF, 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.

Modalités de nomination des membres du conseil

Conformément à l'article 15 des statuts, le conseil de surveillance doit être composé d'un nombre minimum de trois membres, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 3 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

Le nombre des membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, procéder par cooptation à la nomination d'un nouveau membre à titre provisoire et, sous réserve de la ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Durée des mandats des membres du conseil

La durée (renouvelable) du mandat des membres du conseil fixée par les statuts est de quatre ans⁽¹⁾. Pour favoriser un renouvellement échelonné et harmonieux du conseil de surveillance, l'assemblée générale peut procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée de un, deux ou trois ans.

Détention d'actions par les membres du conseil

Les statuts de la Société prévoient l'obligation pour chaque membre du conseil de surveillance de détenir au moins une action de la Société.

¹⁾ L'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024 a modifié les statuts aux fins de réduire de six à quatre années la durée des mandats des membres du conseil de surveillance, étant précisé que les mandats des membres du conseil de surveillance en poste se poursuivront jusqu'au terme de la durée initialement prévue lors de leur nomination.

Expertises et compétences des membres

Les expertises et compétences des membres du conseil de surveillance au 31 décembre 2024, sont détaillées dans la matrice ci-dessous.

	RSE	Immobilier, urbanisme et architecture	Stratégie et développement de projets	Finance	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Audit, risques, et conduite des affaires	Solutions clients et nouvelles technologies
Christian de Gournay	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓*	
Éliane Frémeaux	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
Jacques Nicolet		✓	✓	✓	✓	✓	✓*	✓
Léonore Reviron	✓		✓	✓		✓	✓	

* Notamment en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment).

	RSE Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales	Gestion de sociétés Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale	
	Immobilier, urbanisme et architecture Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe	Droit et fiscalité Expertise ou expérience approfondie du droit et de la fiscalité	
	Stratégie et développement de projets Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions & acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure	Audit et risques, et conduite des affaires Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne, ou de la conduite des affaires	
	Finance Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de reporting financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie, et des marchés financiers	Solutions clients et nouvelles technologies Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client	

Il est rappelé que les membres du conseil sont également tous membres du conseil de surveillance de la société mère, Altarea, laquelle veille à ce que les membres aient une bonne connaissance des activités du Groupe, de sa stratégie et de ses enjeux, y compris en matière de durabilité.

Une réunion du conseil de surveillance d'Altarea a été consacrée en 2022 à la présentation et l'analyse de la réglementation et des enjeux liés à la taxonomie et à la décarbonation pour le Groupe, et une autre réunion a été dédiée en 2024 à la nouvelle réglementation européenne en matière de reporting de durabilité, dite CSRD, contribuant à la formation de ses membres en matière RSE.

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance d'Altarea ont été invités par la gérance à l'inauguration du nouveau quartier Issy Cœur de Ville, projet phare du Groupe en 2022, particulièrement exemplaire en matière environnementale, et ont tenu en 2024 une réunion dans l'immeuble de bureau situé au-dessus de la gare Montparnasse (ancien siège de CNP Assurances), en cours de restructuration par le Groupe. Ils ont

également bénéficié d'une visite guidée d'un appartement témoin de l'offre Access, nouvelle gamme de logement accessible développée par le Groupe.

Les membres du conseil reçoivent les communiqués de presse et des informations destinées aux actionnaires (telles que le document d'enregistrement universel, brochure de l'assemblée générale) et une newsletter mensuelle.

Des points détaillés sur des sujets spécifiques peuvent également être organisés à la demande du conseil de surveillance d'Altarea, avec l'intervention d'experts internes ou extérieurs.

Chaque membre du conseil de surveillance peut également bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur l'entreprise, ses métiers et ses secteurs d'activité.

Les membres du conseil de surveillance d'Altarea représentant les salariés ont chacun bénéficié de formations, notamment en matière de gouvernance des sociétés cotées auprès de l'Institut Français des Administrateurs en 2023.

Présentation des membres du conseil

(les expertises et compétences de chaque membre étant illustrées par les pictogrammes présentés ci-dessus)

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 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Président du conseil de surveillance (SCA), du comité d'investissements et du comité des nominations :* Altarea♦■ ;
- *Président du conseil de surveillance (SCA) :* NR21♦■

Hors du Groupe :

- *Gérant :* SCI Schaeffer-Erard
- *Administrateur :* Opus Investment BV●

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité

Française

Âge

72 ans (1952)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu -
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024

1

Date de nomination

7 mai 2014

Échéance du mandat en cours

AG 2026

Éliane Frémeaux

Membre indépendant du conseil de surveillance

Présidente du comité des rémunérations



Éliane Frémeaux a été Notaire associée au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Éliane Frémeaux a été membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat et 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 31/12/2024 :

Au sein du Groupe :

- *Membre du conseil de surveillance (SCA) et du comité d'audit et de la RSE :* Altarea♦■ ;
- *Membre du conseil de surveillance (SCA) :* NR21♦■

Hors du Groupe :

- *Co-gérant :* SCI Palatin

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Nationalité

Française

Âge

83 ans (1941)

Adresse professionnelle

c/o Altarea
87, rue de Richelieu -
75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024

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 31/12/2024 :**Au sein du Groupe :**

- Membre du conseil de surveillance (SCA), du comité d'investissements et du comité des nominations : Altarea♦■ ;
- Membre du conseil de surveillance (SCA) : NR21♦■

Hors du Groupe :

- Président de SAS : Everspeed^(a) ; 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♦

(a) 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♦

Nationalité

Française

Âge

68 ans (1956)

Adresse professionnelle

Everspeed - 3, rue Bellanger

92300 Levallois Perret

Actions détenues au 31/12/2024

1

Date de nomination

2 juin 2008

Échéance du mandat en cours

AG 2026

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 en tant que Directrice de mission. En 2024, elle a créé Les Étincelles, une société à mission engagée en faveur du bien-vieillir.

Principale fonction exercée :

Présidente de la SAS Les Étincelles

Autres mandats exercés au 31/12/2024 :**Au sein du Groupe :**

- Membre du conseil de surveillance (SCA) et du comité d'audit et de la RSE : Altarea♦■ ;
- Membre du conseil de surveillance (SCA) : NR21♦■

Hors du Groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit♦■
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea♦■

Nationalité

Française

Âge

39 ans (1985)

Adresse professionnelle

c/o Altarea

87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Actions détenues au 31/12/2024

1

Date de nomination

26 février 2019

Échéance du mandat en cours

AG 2027

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ♦ Société étrangère

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 2024

En 2024, 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 2024.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les principaux sujets suivants :

Réunion du 27 février 2024 :

- rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2023 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 2024 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 ; délégations à la Gérance et modifications statutaires ; désignation des certificateurs de durabilité ;

- 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 ; examen de l'équilibre de la composition du conseil ; procédure annuelle de révélation et de suivi des conflits d'intérêts ; 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 ; désignation des certificateurs de durabilité ;
- 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 30 juillet 2024 :

- examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2024 ;
- 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'audit et de la RSE du conseil de surveillance d'Altarea

Le conseil de surveillance de la société mère, Altarea, détenant directement et indirectement 99,85 % du capital d'Altareit, a mis en place en place plusieurs comités spécialisés afin de contribuer à son efficacité et garantir une meilleure gouvernance, dont un comité d'audit et de la RSE.

Ce comité a notamment pour mission, en application de l'article L. 821-67 du Code de commerce, de suivre (i) les questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et des informations en matière de durabilité, (ii) l'efficacité des systèmes de contrôle interne, et de gestion des risques de la Société, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, et (iii) la réalisation par les commissaires aux comptes de leurs missions de commissariat aux comptes et de certification des informations en matière de durabilité. Aussi, depuis 2023, les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) font désormais l'objet d'un travail préparatoire et approfondi réalisé par le comité d'audit et de la RSE. Il entretient dans ce cadre des relations de travail suivies avec les membres de la direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes.

Le comité d'audit et de la RSE est composé de cinq membres, dont deux d'entre eux sont également membres du conseil de surveillance d'Altareit. Il comprend au 31 décembre 2024 60 % de membres indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF et 80 % de femmes, dont la présidente :

- Michaela Robert, présidente du comité, membre indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que *Chief Finance Officer*. Elle fonde en 2010 une société de conseil en financement immobilier, dont elle est directeur associé. De 2020 à 2023, elle est également *Managing Director* d'Eastdil Secured SAS, filiale française de la banque d'investissement immobilier internationale, où elle était en charge du département de conseil en financement du bureau de Paris et membre du comité international de pilotage ESG. Dans ce cadre, elle a participé à la formation des équipes sur les financements verts.

- Alain Dassas, membre indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, représentant le fonds ABP (APG), est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un *Master in Management Science* de l'Université de Stanford. Il a été en particulier directeur des relations bancaires et des marchés financiers de Renault, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières et directeur des services financiers de Renault, ainsi que directeur financier et membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo.
- Éliane Frémeaux, membre indépendant, a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Elle a été jusqu'en 2024 membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat. Elle a également 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.
- Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale de Paris, et a notamment été *Managing Director* corporate Finance chez BNP Paribas (2007-2016), Responsable mondial adjoint puis Co-Responsable mondial des Fusions & Acquisitions chez Crédit Agricole CIB (2017-2022). Depuis mars 2022, il est directeur adjoint des investissements, responsable des actifs réels et des participations au sein du groupe Crédit Agricole Assurances.

Il a été remplacé au sein du comité par Najat Aasqui, à compter du 7 novembre 2024, laquelle est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Économie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements (*Private Equity* et actions cotées) sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Auparavant, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

- 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, elle 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 rejoint le cabinet de conseil, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes Pluriel Consultants. En 2024, elle a créé Les Étoiles, une société à mission engagée en faveur du bien-vieillir.

Les membres du comité d'audit et de la RSE ont tous une expertise en matière de finance et d'audit et risques, 80 % d'entre eux ayant également une expertise en matière RSE et 40 % en matière de politique de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption notamment).

Au cours de l'exercice 2024, le comité s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 93 %. Les principaux points suivants ont été abordés :

- examen des projets de comptes annuels et semestriels ;
- présentation des principaux risques auxquels le Groupe est exposé, y compris de nature sociale et environnementale ; revue de la cartographie des risques majeurs du Groupe ; présentation des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques ; revue des politiques éthiques et des sujets traités par le déontologue ;
- bilan du plan d'audit interne 2023 ; présentation et suivi du plan d'audit interne 2024, notamment en matière de cybersécurité ;
- présentation des expertises immobilières du patrimoine ;
- restitution des travaux des commissaires aux comptes ;
- examen des projets de *reporting* taxonomie et de déclaration de performance extra-financière (DPEF) ; démarche RSE du Groupe ; performance carbone, stratégie climat et résolution *Say on Climate* ;
- recommandation sur la désignation des certificateurs des informations de durabilité ;
- point sur l'entrée en application prochaine de la CSRD et sur les travaux menés en vue de l'émission du premier rapport de durabilité en 2025 ; présentation de la matrice de double matérialité et de l'approche d'audit ; mise à jour du règlement intérieur du comité.

Outre les commissaires aux comptes, étaient présents à ces réunions le directeur général finances groupe, le directeur financier groupe adjoint, la Directrice audit et contrôle interne groupe, la directrice *executive marketing* stratégique, RSE et innovation, le directeur juridique corporate, la Directrice de la consolidation et le directeur des comptabilités.

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 Éliane Frémeaux, cette dernière ayant la qualité de membre indépendant. Le comité est présidé par Éliane 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 2024, 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 5 juin 2024 a voté en faveur des politiques de rémunération de la gérance et du conseil de surveillance pour 2024.

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.

Il est rappelé que la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 contrôlée par Alain Taravella et sa famille. Son président est Alain Taravella. Edward Arkwright a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 6 janvier 2025, en remplacement de Jacques Ehrmann qui occupait ces fonctions depuis le 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Matthieu et Gautier Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 (cf. paragraphe 6.2.1 ci-dessus).

6.2.4.2 Direction opérationnelle

Au sein du pôle promotion logement, les principaux dirigeants sont :

- Vincent Ego, directeur général du pôle Altarea Promotion, regroupant notamment les marques et les services communs dédiés à la promotion du logement neuf. Il est par ailleurs directeur général de la société Cogedim ;
- Rodolphe Albert, à la tête de la marque Histoire & Patrimoine, dont il est président de la société éponyme, spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis près de 20 ans ;
- Julien Pemezec, dirige la marque Woodeum x Pitch Immo, leader national de la promotion immobilière bas carbone, et est à ce titre directeur général de W-Pi Promotion et gérant d'Immobilier Lutèce.

Adrien Blanc est en charge de l'immobilier d'entreprise (bureaux de tous formats, plateformes logistiques, locaux d'activités et industriels, hôtels, écoles et campus), occupant notamment les fonctions de Gérant d'Altarea Entreprise Holding.

Baptiste Borezee, directeur général Délégué d'Altarea, est notamment en charge de la Stratégie, du M&A et du Pôle Services Groupe. Il est notamment président de la société de gestion de portefeuille Altarea Investment Managers, qui gère notamment la SCPI Alta Conviction, labellisée ISR.

Étant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales⁽¹⁾, plusieurs comités permettent, dans le cadre de réunions périodiques, d'examiner régulièrement la marche des affaires et d'assister la direction générale dans les prises de décisions.

Il s'agit principalement du comité exécutif du groupe Altarea (dont font partie Altareit et ses filiales) et des comités de direction par métiers (comité de direction Altarea Promotion pôle Logement, comité de direction Altarea Entreprise) et des comités de direction par marque (comité de direction Cogedim, comité exécutif W-PI et comité exécutif Histoire & Patrimoine notamment).

Comité exécutif groupe Altarea

Le comité exécutif du Groupe comprend dix membres rassemblés autour d'Alain Taravella et de Jacques Ehrmann (jusqu'au 6 janvier 2025)/Edward Arkwright (à compter du 6 janvier 2025) :

- Éric Dumas, directeur général finances Groupe
- Nathalie Bardin, Directrice Marketing Stratégique, RSE et Innovation
- Adrien Blanc, président d'Altarea Entreprise
- Baptiste Borezee, directeur général Délégué en charge de la Stratégie, du M&A et du Pôle Services Groupe
- Ludovic Castillo, président d'Altarea Commerce – président Altarea Énergies Renouvelables, Altarea Data Center et Altarea Logistique Urbaine
- Rodrigo Clare, directeur général Délégué d'Altarea Commerce
- Vincent Ego, directeur général Logement et Immobilier d'Entreprise Régions de Cogedim
- Karine Marchand, directrice des ressources humaines Groupe
- Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine
- Julien Pemezec, directeur général de Woodeum x Pitch Immo

Le comité exécutif se réunit en général deux fois par mois. Il assiste la gérance dans l'exercice de ses missions générales en diffusant et en mettant en œuvre les orientations stratégiques qu'elle a définies.

1) Voir le paragraphe 6.2.3.2 ci-dessus pour la présentation des comités spécialisés du conseil de surveillance.

Par ailleurs, un comité des managers, instance d'information et d'échange du groupe Altarea, comprenant, à fin 2024, 321 membres occupant les postes les plus importants au sein dudit groupe, se réunit habituellement une à deux fois par an.

Les expertises et compétences des membres du comité exécutif du groupe Altarea sont détaillées dans la matrice ci-dessous :

	Immobilier, urbanisme et architecture	RSE	Conduite des affaires	Stratégie et développement de projets	Finance	Audit et risques	Gestion de sociétés	Droit et fiscalité	Solutions clients et nouvelles technologies
Éric Dumas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rodolphe Albert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nathalie Bardin	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓
Adrien Blanc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Baptiste Borezee	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ludovic Castillo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rodrigo Clare	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vincent Ego	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karine Marchand		✓	✓	✓				✓	✓
Julien Pemezec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Immobilier, urbanisme et architecture : Expérience dans le secteur immobilier ou connaissance des activités et de l'environnement concurrentiel du Groupe.

RSE : Expertise ou expérience dans la gestion des enjeux environnementaux (climat, pollution, biodiversité, économie circulaire, etc.), sociaux et de gouvernance (ESG), ainsi que dans la gestion des ressources humaines ou relations sociales.

Conduite des affaires : Expertise, expérience ou formation en matière de conduite des affaires (conformité, éthique, lutte contre la corruption, relations avec les fournisseurs, notamment).

Stratégie et développement de projets : Expérience en matière de définition de la stratégie, de fusions & acquisitions, d'intégration d'entreprise, de gestion du changement ou de mise en œuvre de projets opérationnels de grande envergure.

Finance : Expérience approfondie de la finance d'entreprise, des processus de *reporting* financier, de la gestion de la comptabilité et de la trésorerie.

Audit et risques : Expertise ou expérience approfondie de la gestion des risques et de l'audit, de conformité et de contrôle interne.

Gestion de sociétés : Expérience en tant que dirigeant exécutif, membre d'un comité de direction ou cadre dirigeant au sein d'une entité de taille significative ou dont l'implantation est nationale.

Droit et fiscalité : Expertise ou expérience approfondie du droit ou de la fiscalité.

Solutions clients et nouvelles technologies : Expertise ou expérience dans la définition et la mise en œuvre d'innovation ou de stratégies en matières technologique, digitale/numérique ou d'expérience client.

6.2.4.3 Politique de mixité dans les instances dirigeantes

Le groupe Altarea (dont font partie Altareit et ses filiales) mène depuis plusieurs années une politique volontariste pour promouvoir la mixité et l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, le secteur immobilier étant historiquement peu mixte.

En matière de mixité des instances dirigeantes, et plus largement dans les postes à plus forte responsabilité, l'objectif fixé en 2022 par la gérance est de compter au moins 30 % de femmes en 2027, et 40 % en 2030, dans les postes de direction, y compris opérationnelle et stratégique, au sein du Groupe, ainsi que dans les comités de direction des filiales et des fonctions centrales.

Pour atteindre ces objectifs, tout en continuant de faire reposer la politique de nomination principalement sur la promotion interne, les modalités de mise en œuvre reposent notamment sur les actions suivantes :

- constituer d'abord un vivier de talents féminins en augmentant chaque année la proportion de femmes représentées au sein du comité des managers. Au 31 décembre 2024, il était composé de 321 membres occupant les postes les plus importants au sein du groupe Altarea, dont 29,8 % de femmes. Ce vivier permettra de mieux

pourvoir les futures vacances de poste dans les comités de direction des différentes unités du Groupe. Pour favoriser sa mise en œuvre, un objectif consistant à pourvoir par des femmes environ 65 % des postes devenus vacants au sein du comité des managers (par recrutement externe ou par mobilité et promotion interne) a été introduit comme critère de performance extra-financière :

- d'une part, en mars 2021, dans les critères d'attribution du Bonus Long Terme des dirigeants du Groupe, critère qui a été renouvelé pour le bonus au titre de l'année 2022, et
- d'autre part, en mai 2021, par voie d'avenant à l'accord d'intéressement au sein de l'entreprise, pour les années 2021 et 2022.

Cet objectif de 65 % s'étant révélé, comme l'année précédente, particulièrement difficile à atteindre.

Afin de pousser encore davantage la promotion des femmes et renforcer le vivier de talents féminins, le groupe Altarea a mis en place un indicateur de représentativité des femmes encadrant plus de trois collaborateurs en CDI, avec l'objectif d'augmenter chaque année la proportion de l'année précédente dans le cadre de son accord d'intéressement 2023-2024. Au titre de 2024, c'est donc 35,3 % des collaborateurs occupant des fonctions managériales tous niveaux confondus qui étaient des femmes, contre 34,9 % en 2023 et 34,2 % en 2022 ;

- Altarea a signé en décembre 2021 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. La réalisation des objectifs de féminisation à horizon 2027 (30 %) et 2030 (40 %) est également poursuivie dans le cadre de cette charte.

Cet engagement en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes se traduit, à la fin de l'exercice 2024, par une proportion de femmes atteignant :

- 31 % dans les instances dirigeantes du groupe Altarea (comité exécutif Groupe et comités de direction des filiales et fonctions centrales) (vs 31,7 % fin 2023, 37 % fin 2022 et 27 % fin 2021),
- 29,8 % parmi le comité des managers (vs 30,7 % fin 2023, 29,9 % fin 2022 et 29,6 % fin 2021),
- 49 % parmi les cadres (vs 48,9 % fin 2023, 49,8 % fin 2022 et 48,8 % fin 2021),

étant précisé que (i) la légère baisse de la part des femmes entre 2023 et 2024 résulte notamment de l'évolution de la structure des effectifs, et (ii) l'évolution à la baisse de la part des femmes entre 2022 et 2023 dans les instances dirigeantes résulte notamment de l'intégration à 100 % des effectifs de Woodeum⁽¹⁾ et de son comité de direction principalement masculin.

- Altarea a engagé une démarche pour accompagner toutes les femmes du Groupe dans leur carrière. La constitution du « café des Altareennes », rendez-vous pluriannuel, permet d'aborder concrètement les opportunités et problématiques auxquelles les femmes sont confrontées dans leur vie professionnelle, d'encourager certaines à devenir des mentors pour d'autres, à élargir leur réseau interne, à animer des ateliers (par exemple : le statut de cadre dirigeante, l'autocensure au féminin, la prise de parole en public). Plus largement il s'agit de rendre visibles des femmes au travers de la communication. L'accès à l'outil ALIGNÉE qui accompagne les femmes dans leur réflexion personnelle sur leur carrière professionnelle (100 % digital et confidentiel) a également été mis en place.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, ces objectifs et les mesures pour les atteindre ont été présentés au conseil de surveillance d'Altarea, lequel est tenu informé annuellement des résultats obtenus.

Pour de plus amples informations sur les mesures prises au sein du Groupe en matière de promotion de l'égalité professionnelle femmes/hommes, se reporter à la section 4.3.1 ESRS S1 – Personnel de l'entreprise (cf. paragraphe « L'équité salariale » et « Engagement pour la parité professionnelle ») du chapitre 4 du présent document, présentant notamment les notes obtenues par les UES du Groupe à l'index Égalité Femmes-Hommes.

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 Alain Taravella. 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 2024 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2024.

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.

1) Consécutivement à la prise de contrôle à 100 % de Woodeum début 2023.

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.

6.2.5.5 Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Société dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées chapitre 5 du présent document, notamment aux paragraphes 5.1.2 et 5.1.3.

6.3 Rémunérations des organes de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 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.

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 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 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2024

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle 2025 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2024 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 2024 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

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, dès le début de l'exercice 2024, informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer pour cet exercice 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. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en tenant compte de ces principes.

En application de la politique de rémunération de la gérance adoptée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, la rémunération de la gérance, sous forme d'honoraires, au titre de l'exercice 2024, a été fixée à l'unanimité par le conseil de surveillance, sur recommandation du comité des rémunérations et en tenant compte de la renonciation *ab initio* de la Gérance à une partie de sa rémunération (voir encadré ci-dessus).

Celle-ci comprend uniquement un honoraire annuel fixe d'un montant de 600 000 euros hors taxes, payable par quart trimestriellement (contre 900 000 euros hors taxes pour l'exercice précédent).

Exceptionnellement et conformément à son souhait, la gérance n'a pas bénéficié de rémunération variable pour 2024.

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, gérante, assume également la gérance d'Altarea (société mère détenant directement et indirectement 99,85 % du capital par la Société). À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altarea, conformément à la renonciation de la gérance à une partie de sa rémunération pour 2024 (voir encadré ci-dessus) et à la politique de rémunération votée par l'assemblée générale 2024 des actionnaires de ladite société, Altafi 2 a perçu en 2024 uniquement un honoraire fixe d'un montant annuel ramené à 600 000 euros hors taxes (contre 900 000 euros hors taxes en 2023).

Altafi 2, Gérant unique (en k€ HT)	Exercice 2023		Exercice 2024	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Honoraires dus/versés par Altafi 2	1 250	1 466	600	950
dont honoraire fixe ^(a)	900	900	600 ^(a)	600 ^(a)
dont honoraire variable				
• honoraire variable liée aux critères de performance RSE ^(b)	350	350		350
• honoraire variable liée au critère de performance économique ^(c)		216		
dont rémunération exceptionnelle				
dont avantages en nature				
dont jetons de présence				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(d) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(e) ou de sociétés qui la contrôlent				
→ Honoraires dus/versés par Altafi 2 (société mère d'Altafi 2)	1 075	1 005	600	775
dont honoraire fixe versé par Altafi 2 ^(a)	900	900	600 ^(a)	600 ^(a)
dont honoraire variable versé par Altafi 2:				
• honoraire variable liée au critère de performance RSE ^(f)	175			175
• honoraire variable liée au critère de performance économique ^(g)		105		
TOTAL	2 325	2 471	1 200	1 725

(a) Pour 2024, la gérance a exceptionnellement renoncé à un tiers de sa rémunération fixe, tant chez Altafi 2 que chez sa société mère, Altafi 2 (voir encadré ci-dessus)

(b) 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 350 k€, 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

étant rappelé que pour 2024, la gérance a exceptionnellement renoncé à toute rémunération variable (voir encadré ci-dessus)

(c) Honoraires variables annuels dus au titre de l'exercice considéré et versés l'année suivante, par Altafi 2, correspondant à 1,5 % du montant du résultat net consolidé part du Groupe d'Altafi 2 dépassant 60 M€, étant rappelé que pour 2024, la gérance a exceptionnellement renoncé à toute rémunération variable (voir encadré ci-dessus)

(d) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(e) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(f) Part variable des honoraires dus/versés par Altafi 2 liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance RSE du Groupe :

- 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 mesurées 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 %.

■ pour 2024, la gérance a exceptionnellement renoncé à toute rémunération variable (voir encadré ci-dessus)

(g) Part variable des honoraires dus/versés par Altafi 2 liée à des critères quantitatifs dépendant de la performance économique du groupe Altafi 2 : 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)

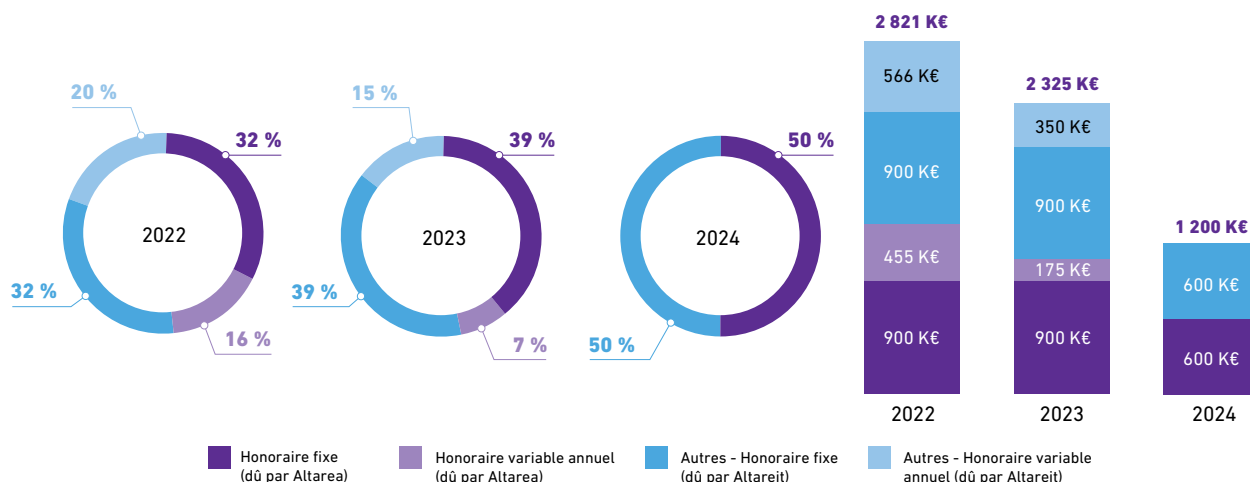
→ pour 2024, la gérance a exceptionnellement renoncé à toute rémunération variable (voir encadré ci-dessus)

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) versés, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa société mère, Altafi 2. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altafi 2 et Altafi 2, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

Le poids respectif de chacun des éléments de rémunération se répartissait comme suit au titre des trois derniers exercices :



La part croissante des honoraires dus par Altareit dans le montant global des éléments de rémunération de la gérance résulte de la mise en place par Altareit, en 2021, d'un honoraire variable assis sur des critères de performance financiers et, en 2022, d'une part variable conditionnée à la réalisation d'objectifs de performance extra-financiers. Pour tenir compte de ces nouveaux éléments, conformément aux principes d'exhaustivité et de modération prônés par le Code AFEP-MEDEF, et suivant la proposition faite par le commandité :

- le montant des honoraires annuels fixes de la gérance a été abaissé de 100 000 euros, passant de 1 000 000 euros à 900 000 euros chez Altarea et Altareit ;
- les règles relatives aux honoraires variables ont été durcies, avec le rehaussement des seuils à atteindre pour bénéficier de la part variable liée au critère du FFO/action et la diminution du montant de la part variable reposant sur les critères extra-financiers ;
- la mise en place d'un plafond global des honoraires fixes et variables pouvant être perçus par Altafi 2 au titre de ses

fonctions de gérante de la Société et de sa filiale Altareit, fixé initialement à un montant global cumulé de 4 000 000 euros HT en 2022 et ramené à 3 500 000 euros HT en 2023. En global, la part variable annuelle était ainsi désormais limitée à 94 % du montant des honoraires fixes.

En 2023, la baisse de la rémunération variable résulte de l'absence d'atteinte des conditions de performance financière chez Altarea et Altareit, compte tenu des difficultés traversées par le secteur immobilier et des impacts de la crise sur les activités du Groupe, conditions qui avaient été durcies en 2022.

Aussi, compte tenu de l'ampleur de cette crise, le gérant commandité a décidé de renoncer exceptionnellement pour l'exercice 2024 à un tiers de sa rémunération annuelle fixe, ainsi ramené de 900 000 euros HT à 600 000 euros HT pour chacune des sociétés Altarea et Altareit, et, par anticipation, à l'intégralité de toute rémunération variable susceptible d'être due au titre dudit exercice. Le conseil de surveillance a ainsi fixé les éléments de rémunération de la gérance en y tenant compte (voir encadré ci-dessus).

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2024

Renonciation du conseil de surveillance à une partie de la rémunération de ses membres pour 2024

Il est rappelé que 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 des membres du conseil et de son président, en ce inclus les missions spéciales.

La Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 8 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations au cours de l'exercice 2024⁽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.

1) Montant de 1 000 euros (contre 1 500 euros pour 2023, compte tenu de la renonciation du conseil de surveillance à une partie de la rémunération de ses membres pour 2024) 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.

		Montants versés au titre de l'exercice 2023	Montants versés au titre de l'exercice 2024
Christian de Gournay Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	NA	NA
	Autres rémunérations ^(a)	250 k€	167 k€
Éliane Frémeaux Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	21 k€	14 k€
Jacques Nicolet Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	12 k€	8 k€
Léonore Reviron Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	2 k€
	Autres rémunérations ^(b)	21 k€	14 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 font 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).

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 2024, 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		✓		✓		✓		✓

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, 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).

	2020	2021	2022	2023	2024
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)		- 25,4 %	14,3 %	- 13,5 %	- 30,2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	35,0	23,3	27,6	25,5	21,3
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	28,9	19,2	22,8	21,1	17,9
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		- 33,40 %	18,45 %	- 7,57 %	- 14,95
Président du conseil de surveillance					
Évolution annuelle de la rémunération versée		-	-	-	- 33,2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	2,6	2,3	2,4	2,6	2,1
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	2,2	1,9	2,0	2,1	1,7
Évolution du ratio par rapport à l'exercice précédent		- 10,78 %	3,61 %	6,91 %	- 18,61 %
Performances du groupe Altarea					
FFO part du Groupe (en millions d'euros)	230	264	275	101	128
Évolution par rapport à l'exercice précédent		15,0 %	4,16 %	- 63,8 %	26,2 %
Chiffre d'affaires consolidé (en millions d'euros)	3 056	3 030	3 013	2 712	2 769
Évolution par rapport à l'exercice précédent		- 0,8 %	- 0,6 %	- 10,0 %	2,1 %
Salariés					
Évolution de la rémunération moyenne des salariés du groupe Altarea par rapport à l'exercice précédent		12,1 %	- 3,5 %	- 6,5 %	- 17,9 %
Évolution du nombre de salariés du groupe Altarea (ETP) par rapport à l'exercice précédent		- 2,2 %	13,4 %	0,7 %	- 5,6 %

Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels versés par Altarea et sa filiale Altareit à la personne morale Altafi 2⁽²⁾ et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*).

Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.3.1.2 (ESRS S1-1) du chapitre 4 ci-dessus.

1) Aucun ratio distinct n'est publié pour la société Altareit, n'ayant pas de salariés.

2) Correspondent aux honoraires (hors taxes) versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance. Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2. Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéfice d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

6.3.3 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2025

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 2025 sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2025.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 25 février 2025 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.

6.3.3.1 Politique de rémunération de la gérance

Nouvelle renonciation de la Gérance à une partie de sa rémunération

Dans le prolongement de la renonciation à une partie de sa rémunération fixe (un tiers) et à l'intégralité de sa rémunération variable qu'elle a exceptionnellement effectuée pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.1 ci-dessus), la Gérance a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer à nouveau, exceptionnellement, pour l'exercice 2025, à **un sixième de sa rémunération fixe**, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa société mère Altarea (soit un montant global de renonciation de **300 000 € HT**). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dus (fixe et variable) à Altafi 2, est abaissé d'autant, à 3 200 000 € HT. 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 2025 décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 25 février 2025, 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. Il pourra 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, une nouvelle fois, son souhait de voir, à titre exceptionnel, compte tenu de la crise traversée par le secteur, sa rémunération de l'exercice 2025 réduite d'un sixième (voir encart ci-dessus), son montant pour 2025 est fixé à 750 000 € HT.

- 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 compris 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 ;

- 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 gratuite 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.

6.3.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a décidé de reconduire pour l'exercice 2025, la politique de rémunération de ses membres au titre de l'exercice 2024 votée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, 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.

6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2025

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, le conseil de surveillance du 25 février 2025 a, sur proposition du comité des rémunérations, déterminé comme suit les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2025, sous réserve et conformément aux politiques de rémunérations soumises à l'assemblée générale annuelle 2025 des actionnaires (vote *ex ante*), et connaissance prise du souhait de la gérance de renoncer de nouveau 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 2025 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 2025

Nouvelle renonciation de la Gérance à une partie de sa rémunération

Dans le prolongement de la renonciation à une partie de sa rémunération fixe (un tiers) et à l'intégralité de sa rémunération variable qu'elle a exceptionnellement effectuée pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.1 ci-dessus), la Gérance a informé le président du conseil de surveillance de sa décision de renoncer à nouveau, exceptionnellement, pour l'exercice 2025, à **un sixième de sa rémunération fixe**, tant pour ses fonctions au sein de la Société que pour celles exercées au sein de sa filiale Altareit (soit un montant global de renonciation de **300 000 € HT**). Corrélativement, le plafond global de l'ensemble des honoraires susceptibles d'être dues (fixe et variable) à Altafi 2, est abaissé d'autant, à 3 200 000 € HT. 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 : 750 k€ HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération annuelle fixe réduite exceptionnellement, à l'initiative de la gérance, d'un sixième (soit, une baisse de 150 k€ HT) par rapport à celle de l'exercice 2023 (exercice de référence compte tenu de la renonciation exceptionnelle de la gérance à un tiers de sa rémunération fixe en 2024) ; voir encadré ci-dessus. La rémunération versée à Altafi 2 par Altarea (société mère d'Altareit), au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société par Altafi 2 est également réduite de 150 k€ HT à l'initiative de la gérance (cf. <i>infra</i>).
Honoraire variable annuel	Deux composantes : ■ Une partie liée à un critère quantitatif financier : Montant HT égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du Résultat Net consolidé Part du Groupe de l'exercice en cours : → 1,5 % sur la partie du montant du Résultat Net consolidé Part du Groupe dépassant 60 M€ ; → Pas d'honoraires si Résultat Net consolidé Part du Groupe < 60 M€. ■ Une partie liée à des critères qualitatifs extra-financiers : Montant global HT plafonné à 350 k€ HT et pondéré suivant l'atteinte d'objectifs liés au Climat et aux Ressources humaines : → 50 %, soit 175 k€ HT, conditionnés au déploiement de la stratégie de décarbonation dans les activités de promotion ; → 25 %, soit 87,5 k€ HT, conditionnés à la qualité du management des équipes ; → 25 %, soit 87,5 k€ HT, conditionnés à la qualité du dialogue social.	Il est rappelé que pour l'exercice 2024 la Gérance a exceptionnellement renoncé à toute forme de rémunération variable pour l'exercice 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2 ci-dessus). 2023 constitue donc l'année de référence pour la comparaison des modalités de rémunération variable. Part significative des honoraires de la gérance conditionnée à la performance financière et extra-financière du Groupe : soit, au maximum, 113 % de la rémunération globale fixe au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit. Part quantitative portant sur l'un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière. Part qualitative de la rémunération variable plafonnée et portant sur la performance extra-financière liée au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale. Critères cohérents et conformes à la stratégie de l'entreprise avec des objectifs à atteindre précis, préétablis et alignés avec les intérêts des salariés (critères extra-financiers figurant également aux accords d'intéressement) et des actionnaires. Des critères extra-financiers liés au développement durable et à la responsabilité sociétale et environnementale sont également définis au sein de la rémunération variable annuelle susceptible d'être due par Altarea (voir ci-dessous).
Plafond de rémunération	Montant global cumulé des honoraires fixes et variables au titre des fonctions de gérant d'Altarea et d'Altareit (cf. <i>infra</i>) en 2025 plafonné exceptionnellement à 3 200 k€ HT (contre 3 500 k€ HT en 2023, année de référence). Corrélativement, limitation de la part variable globale à 113 % de la rémunération fixe globale.	Application rigoureuse des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, avec la prise en compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du groupe Altarea dont fait partie la Société. Montant du plafond global des rémunérations abaissé de 10 % par rapport à 2023, année de référence, corrélativement à la renonciation par la gérance (voir en cadre ci-dessus).

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, gérante, assume également la gérance d'Altarea, société mère de la Société. À ce titre, en application des décisions prises par le conseil de surveillance d'Altareit sous réserve de l'adoption de la politique de rémunération qui sera proposée au vote *ex ante* de l'assemblée générale 2025 des actionnaires, Altafi 2 recevra en 2025 un honoraire fixe d'un

montant annuel de 900 000 euros HT et pourrait en outre percevoir un honoraire variable, dont :

- une partie sera liée à un critère quantitatif portant sur la performance financière, égale à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO part du groupe Altarea, à savoir :
 - 1,0 % sur la partie du FFO allant de 130 millions d'euros à 200 millions d'euros,
 - 1,5 % sur la partie du FFO dépassant 200 millions d'euros ;

ii. une partie, d'un montant maximum de 350 000 euros HT, sera liée à des critères qualitatifs portant sur la performance extra-financière suivant l'atteinte d'objectifs liés au climat et aux ressources humaines selon la pondération suivante :

- 25 %, soit 87 500 euros HT maximum, conditionnés à la durabilité des activités du Groupe sur le plan environnemental (montant progressif selon l'atteinte de seuils portant sur la part du chiffre d'affaires consolidé du Groupe 2025 considéré comme étant aligné selon la taxonomie européenne),
- 25 %, soit 87 500 euros HT maximum, conditionnés 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 2025 au regard de ses activités mesuré en grammes de CO₂ par euro de CA consolidé),
- 25 %, soit 87 500 euros HT maximum, conditionnés à la féminisation du management,
- 25 %, soit 87 500 euros HT maximum, conditionnés à la mobilité/promotion interne (postes vacants ou nouvellement créés en 2025 pourvus au cours de cet exercice par le biais de la mobilité interne ou de la promotion interne).

En application des principes de mesure et d'exhaustivité prônés par le Code AFEP-MEDEF, tenant compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du Groupe dont fait partie Altareit, le montant global des honoraires fixes et

variables dues à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2025 sera plafonnée à un montant global de 3 200 000 euros HT. En global, la part variable annuelle est ainsi limitée à 113 % de la rémunération fixe. Par conséquent, la part fixe et la part variable maximale (en cas d'atteinte du plafond de 3 500 000 euros HT) représenteraient respectivement 47 % (soit 1 500 000 euros HT) et 53 % (soit 1 700 000 euros HT) de la rémunération totale annuelle maximale.

Les montants présentés ci-dessus correspondent aux honoraires (hors taxes) dus, ou susceptible d'être dus, exclusivement à la personne morale Altafi 2, en sa qualité de Gérante de la Société et de sa filiale Altareit. Ces honoraires constituent la contrepartie d'une prestation de services pour Altarea et Altareit, qui n'engagent ainsi aucune charge ni cotisation sociale supplémentaire pour rémunération de la Gérance.

Altafi 2 ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Par ailleurs, ces honoraires ne constituent pas la rémunération personnelle d'Alain Taravella, président d'Altafi 2.

Le capital d'Altafi 2 est entièrement détenu par AltaGroupe, holding du groupe familial d'Alain Taravella. Altafi 2 est partie à une convention d'animation et bénéficie d'un contrat de prestations administratives, juridiques, comptables et financières qui lui sont fournies et facturées par AltaGroupe laquelle prend en charge ses propres coûts ainsi que ses charges de fonctionnement et de personnel.

Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025

	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. Cohérent avec les fonctions et responsabilités assumées par le président du conseil de surveillance. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code MiddleNext.
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 500 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 ramené à celui des exercices précédents, étant rappelé que le conseil de surveillance a exceptionnellement renoncé à un tiers de ce montant en 2024 (voir encadré sous le § 6.3.2.2 Tableau 3 ci-dessus). Incitatif pour la participation effective aux réunions. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et 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 5 juin 2024

Délégations et autorisations	Durée/Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2024
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 05/12/2025	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 05/08/2026	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 05/08/2026	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26 mois 05/08/2026	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 05/08/2026	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 05/08/2026	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 05/12/2025	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 05/08/2026	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 05/08/2026	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 05/08/2026	-	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ⁽ⁱ⁾	26 mois 05/08/2026	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(i)(v)}	38 mois 05/08/2027	65 000 actions	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(i)(v)}	38 mois 05/08/2027	65 000 actions	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ⁽ⁱ⁾	18 mois 05/12/2025	100 000 €	Aucune

(a) 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.

(b) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(c) 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.

(d) 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 data centers ; 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.

(e) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2024, 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 8 juin 2023.

6.4.2 Délégations sollicitées de l'assemblée générale annuelle 2025

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
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 50 M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200 M€ 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 data centers ; 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 2024), 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 2025, 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-propriétaire, 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.

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'actionariat 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-proprétaire, 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'actionariat du personnel

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionariat 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.

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7

7.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL	316
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	316
7.1.2	Programme de rachat d’actions	317
7.1.3	Répartition du capital	318
7.1.4	Contrôle de la Société et pactes d’actionnaires	319
7.1.5	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	319
7.1.6	Obligations ne donnant pas accès au capital	319
7.2	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	320
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	321
7.3.1	L’émetteur et son groupe	321
7.3.2	Filiales importantes	322
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDE	322
7.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	322
7.4.2	Politique de distribution	322
7.4.3	Dépenses et charges de l’article 39-4 du CGI	322

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 suivant 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'observation 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, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions

législatives et réglementaires, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires lui soient transmises.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les co-propriétaires 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 co-propriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

Négociabilité 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 2024, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figurent 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.

Stock-options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2024.

Autocontrôle

Il n'existe aucune action d'autocontrôle au 31 décembre 2024, à l'exception des 1 881 actions représentant 0,11 % du capital de la Société détenues par Alta Faubourg, filiale à 100 % (cf. § 7.1.3 ci-dessous).

7.1.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 8 juin 2023 et celle du 5 juin 2024 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 2024, Altareit détient 231 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 2024 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions autodétenues	Cours à la fin du mois
Janvier	21	24	283	444 €
Février	21	41	263	458 €
Mars	22	21	264	458 €
Avril	23	46	241	468 €
Mai	27	28	240	462 €
Juin	20	20	240	462 €
Juillet	29	23	246	450 €
Août	22	22	246	450 €
Septembre	22	31	237	462 €
Octobre	23	27	233	468 €
Novembre	20	21	232	468 €
Décembre	20	21	231	470 €

Sur l'ensemble de l'année 2024, 270 actions ont été achetées pour un prix global de 124 078 euros, et 325 actions ont été vendues pour un prix global de 149 662 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 2024 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée

par l'assemblée générale du 5 juin 2024, 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 2024

Actionnaires	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
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	99,86 %
Autodétention	231	0,01 %	NA	NA
Public	2 394	0,14 %	2 394	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 748 375	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 2024 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 2024, 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 3,8 % 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, (ii) des actions gratuites définitivement attribuées à des salariés ayant depuis quitté le Groupe, et (iii) 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, le cas échéant, 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 2024.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	% du capital et des DDV	Nombre d'actions	% du capital et des DDV	Nombre d'actions	% du capital et des DDV
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	231	0,01 %	286	0,01 %	207	0,01 %
Public	2 394	0,14 %	2 339	0,14 %	2 418	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 2024

En 2024, 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 l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou qui cesse de détenir, directement ou indirectement, 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 à un multiple de cette fraction, est tenue de notifier à la Société, par lettre recommandée, dans un délai de 4 jours de bourse à compter du franchissement (à la hausse ou

à la baisse) de chacun de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital qu'elle possède directement et indirectement, seule et de concert. Pour la détermination du franchissement de seuil, il doit être tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires, notamment aux termes des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut d'avoir été déclarées 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 2024.

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					

(a) Les obligations émises le 7 juillet 2020 et le 23 octobre 2020 ont été assimilées lors de leur émission et ont formé souche unique avec les obligations existantes émises le 2 juillet 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 B
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)	Non 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
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 €
2024	823 M€	480 €	440 €	470 €	418	191 264 €

2024	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier	456 €	442 €	444 €	25	11 290 €
Février	460 €	440 €	458 €	92	41 216 €
Mars	460 €	440 €	458 €	23	10 356 €
Avril	470 €	458 €	468 €	50	23 280 €
Mai	480 €	460 €	460 €	37	17 430 €
Juin	462 €	462 €	462 €	20	9 240 €
Juillet	462 €	450 €	450 €	48	21 670 €
Août	450 €	450 €	450 €	22	9 900 €
Septembre	464 €	450 €	462 €	32	14 654 €
Octobre	470 €	462 €	468 €	27	12 536 €
Novembre	470 €	468 €	468 €	21	9 830 €
Décembre	470 €	468 €	470 €	21	9 862 €

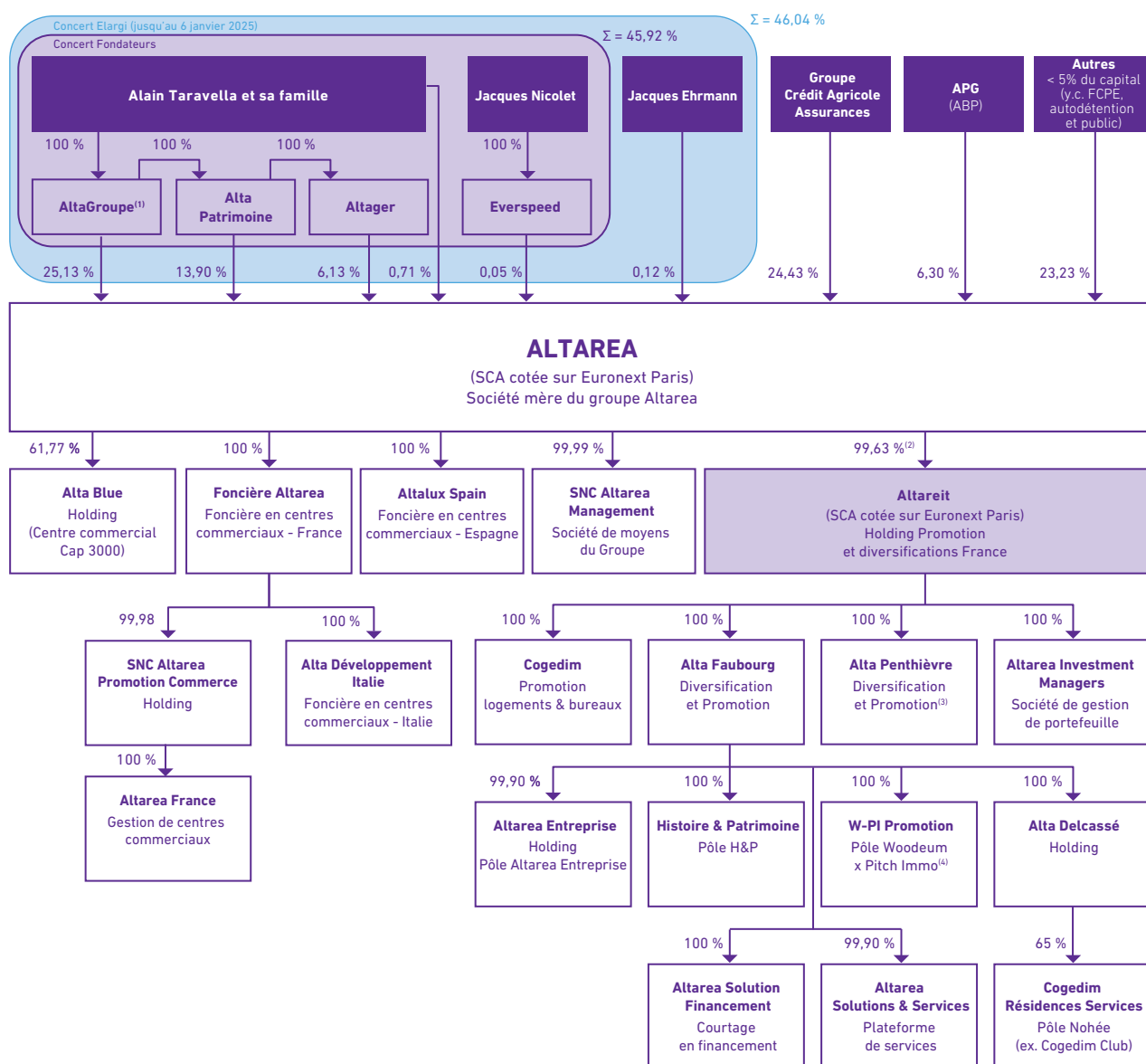
(source : Euronext)

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 la société Everspeed 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 2024 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, Prejeance Industrial et le pôle XF sont notamment détenus intégralement par Alta Penthièvre

(4) W-PI Promotion (anciennement dénommée Pitch Promotion) a absorbé par voie de fusion les sociétés Woodeum, Financière 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 Penthèvre	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 2024, 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 2021, 2022 et 2023.

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 2024, 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 déductibles au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	324
8.1.1	Histoire et évolution	324
8.1.2	Informations générales	325
8.2	AUTRES INFORMATIONS	327
8.2.1	Situation concurrentielle	327
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	327
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société	327
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	328
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	328
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	328
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	328
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	329
8.4.1	Documents incorporés par référence	329
8.4.2	Documents disponibles	329
8.4.3	Informations provenant de tiers	329

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®⁽³⁾. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire...

2014

Acquisition d'Histoire & Patrimoine⁽⁴⁾.

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

2016

Acquisition de Pitch Promotion.

Objectif de 10 000 lots vendus par an dépassé.

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), le solde ayant été acquis en février 2023.

Acquisition, en vue de sa restructuration, de l'ancien siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

2020

Lancement d'Altarea Solutions & Services⁽⁵⁾.

Livraison du 87 Richelieu (siège social du groupe Altarea, ayant remporté le Grand Prix Simi 2020⁽⁶⁾) et de Convergence à Rueil-Malmaison (siège social mondial de Danone).

2021

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.

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) La ligne de Résidences Services pour seniors actifs.

4) Spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier...).

5) Plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet en immobilier résidentiel.

6) Dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

2023

Fusion de Pitch Immo et Woodeum (dont le solde de 50 % du capital a été acquis par Altarea), 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 ⁽¹⁾.

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, marque du Groupe, se classe pour la 2^e année consécutive en première position du palmarès de la relation client HCG France – Les Échos.

2024

Cogedim s'engage fortement pour rendre l'accès à la propriété plus facile et lance Access, offre nouvelle génération abordable, décarbonée et rentable destinée aux primo-accédants.

Livraison de l'immeuble Le Bellini (Puteaux-La Défense), nouveau siège social de Swiss Life France.

Cessions majeures en logistique, portant sur les sites de Bollène (Vaucluse), de l'Oseraye (Loire-Atlantique) et de l'Ecoparc Côtère (Ain).

Livraison du nouveau quartier mixte Belvédère à Bordeaux, projet urbain d'envergure à l'échelle nationale.

Lancement des travaux de rénovation de l'ancien siège de la CNP situé au-dessus de la gare de Paris-Montparnasse ⁽²⁾.

Accélération dans les infrastructures photovoltaïques avec l'acquisition de Prejeance Industrial ⁽³⁾.

Cogedim « Élu Service Client de l'Année » pour la 7^e fois.

Le Groupe est reconnu « Top Employer France » ⁽⁴⁾ pour la 4^e année consécutive.

W-Pi Promotion (Woodeum x Pitch Immo) obtient les 2 premières labellisations « Label Bas Carbone » attribuées par le ministère de la Transition Écologique pour des bâtiments neufs biosourcés en France.

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.

1) 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.

2) Projet de 55 000 m² nommé Upper, acquis en 2019 et développé en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts, le permis de construire définitif ayant été obtenu et purgé.

3) Spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques en toitures de petites et moyennes tailles (entre 100 et 500 kWc), principalement sur des hangars agricoles.

4) Certification décernée par le Top Employers Institute.

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, directement et indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers,
 - toutes activités se rapportant au développement, la construction, la détention, la production et l'exploitation-maintenance de centrales de production d'énergie renouvelable et/ou d'actifs de stockage d'énergie, ainsi que la vente de l'électricité produite, le transport, la distribution, la commercialisation et le stockage d'énergie,
 - le développement, la construction, la gestion, l'exploitation et/ou la maintenance de centres de données (*data centers*) ;
- 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 le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice 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 9695004QAPTHOKN99645.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR0000039216 – 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, Icade Promotion, Kaufman & Broad, Procvivis, BNP Paribas Real Estate, Eiffage Immobilier et Crédit Agricole Immobilier ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : Icade Promotion, Kaufman & Broad, Eiffage Immobilier, Vinci Immobilier, GA Smart Building, Crédit Agricole Immobilier, 6^e Sens Immobilier, BNP Paribas Real Estate et Sogeprom.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1^{er} janvier 2025, 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 2024, avec 251 millions d'euros (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 36 % 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 2023 – Le Classement des Promoteurs 2024 (36 éd.) – Innovapresse – pages 18 et 22. Altarea étant classé 2^e en termes de volume d'affaires dans le résidentiel et 10^e en termes de volume d'affaires dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux activités et logistique).

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 annuels et les comptes consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la Société et de l'ensemble

des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent document et dont la table de concordance figure en page 333, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées et, qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables. »

Altafi 2

Gérante

Représentée par son président

Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires ^(a)	Date de première nomination	Date de début d u 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 ^(b) 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

(a) 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 conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

(b) 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 cette année, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les cabinets Mazars et Ernst & Young Audit, co-commissaires aux comptes de la Société, ont été

désignés par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité, et 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 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 comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 21 et 69, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 75 et 91 ainsi que le rapport de gestion dont la table de concordance figure à la page 209 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2023 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mars 2024 sous le numéro D. 24-0212.

Les parties du document d'enregistrement universel 2022 et du document d'enregistrement universel 2023 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 inexacts 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	328
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	328
1.3	Déclaration d'experts	N/A	
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	329
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.3.3	328
3	Facteurs de risques	5.2	272 à 281
4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.2.1	325
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.6	326
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.4	325
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	325 à 326 - 329
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.1 - 1.2	4 à 14
5.2	Principaux marchés	1.1 - 1.2	4 à 14
5.3	Événements importants	1.1 - 1.2 - 2.3.4.1	4 à 14 - 44 à 45
5.4	Stratégie et objectifs	1.1 - 1.2 - 1.3	4 à 18
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. - 1.2.1 - 8.2.1	8 - 9 - 327
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.2.2 - 1.2.3	12 à 14
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.2.2 - 1.2.3	12 à 14
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	46 à 50
5.7.4	Questions environnementales	4	97 à 258
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	7.3	321
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2 - 7.3.2	46 à 47 - 322
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	1	4 à 21
7.2	Résultats d'exploitation	1.4	19

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.5 - 2.3.6	20 à 21 - 52 à 57
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.3	28 - 57
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.5 - 2.3.7.4	20 à 21 - 59 à 61
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	54 à 57 - 66
8.5	Sources de financement attendues	1.5 - 2.3.8.3	20 à 21 - 66
9	Environnement réglementaire	5.1.5 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.2.5	270 à 271 - 273 à 276 à 281
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	8.2.2	327
10.2	Évènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2 - 5.2.1.1 - 8.2.3	272 - 273 - 327
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	284 à 299
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	299
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	300 à 309
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	57
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	285 - 289
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.2	67 à 68 - 301 à 305
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	295 à 297
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	284
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	Salariés		
15.1	Nombre de salariés	4.3.1.7	214
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.3.1.2 - 6.3.2	53 - 207 à 209 - 314 à 318
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.3.1.2 - 7.1.3	207 à 209 - 318
16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.3	318
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.4	319
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	67 à 68 - 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	23 - 77 - 329
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.5 - 3.6 - 4.5	71 - 92 - 96 - 259

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	322
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	271
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	327
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	316
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	317
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.1	316
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	6.4.1 - 7.1.1	310 - 316
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	316
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.5	326
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.8	312 - 326
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	6.6	313
20	Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21	Documents disponibles	8.4.2	329

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	77
2.	Comptes consolidés	2	23
3.	Rapport de gestion (incluant le rapport de durabilité)		Voir ci-dessous
4.	Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise		Voir ci-dessous
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
	Rapport sur les comptes annuels	3.5	92
	Rapport sur les comptes consolidés	2.4	71
	Rapport sur les informations en matière de durabilité	4.5	259
6.	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	328

Table de concordance du rapport de gestion

(articles L. 225-100, L. 232-1, L. 232-6-3 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	7 à 21
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.2 - 1.3 - 1.4 - 2.3.3 - 3.3.3.5	9 à 19 - 41 à 43 - 90
Activités en matière de recherche et de développement	4.2.1	143
Évolution prévisible et perspectives	1.2.1.4 - 1.2.2 - 1.2.3 8.2.3	11 - 12 - 13 à 14 - 327
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.2	70 - 327
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	272 à 281
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	268 à 269
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	62 à 66 - 269 - 276
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	274 à 275
III. Rapport de durabilité (L. 232-6-3 du Code de commerce)	4	97 à 258
IV. Informations juridiques et liées à l'actionariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.3	318
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.3	318
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	317
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	322
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	319
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	Voir ci-dessous	
VI. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3.2	322
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.4.1	90
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.4.2	91

Table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise

(articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce, et sur renvoi, les articles L. 225-37-4, L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Gouvernance		
Référence à un code de gouvernement d'entreprise et recommandations écartées	6.1	284
Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	6.2	285 à 300
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	6.2.1 – 6.2.3.2	287 - 292 à 293
Politique de diversité	6.2.3 – 6.2.4.4	289 - 298 à 299
Pouvoirs de la gérance et éventuelles limitations	6.2.1	289
Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale	6.5	312
II. Rémunérations des mandataires sociaux		
Politique de rémunération des mandataires sociaux	6.3.3	306 à 309
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé	6.3.2	300 à 305
Ratios et évolution annuelle entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés	6.3.2	305
III. Autres informations		
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière	5.1.3 - 6.2.5.5	268 à 269 - 300
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif avec une filiale	6.2.5.3	299
Procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales	6.2.5.4	300
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	6.4.1	310
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	6.6	313



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 and création : HAVAS Paris

Couverture : Adobe Stock- Miysis.

Crédits photos : Fresh Architecture – Jigen – Kreation- Mars Architectes- Miysis- Pano@Occidrone.

Autres photos : Photothèque Altarea et ses marques — Perspectives réalisées par les architectes associés au projet.



Ce document a été imprimé en France.



www.altareit.com

