Emeria

2025
NOTE RSE

La trajectoire bas-carbone d'Emeria en France

EMERIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 726 000 832,40 € – 820 204 766 RCS NANTERRE
Siège social : 18 place des Reflets - 92400 Courbevoie - France

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3

À PROPOS D'EMERIA 4

L'INTÉGRATION DE LA RSE DANS LA GOUVERNANCE DU GROUPE 5

FEUILLE DE ROUTE FRANCE 6

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DES BÂTIMENTS 8

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DE LA MOBILITÉ 9

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DES ACHATS 10

RÉSULTATS FRANCE 12

TABLEAU DE BORD FRANCE 13

CONCLUSION 14

PRÉAMBULE

Cette note présente la feuille de route bas-carbone mise en place chez Emeria.

Ambitieuse et pragmatique, elle définit la trajectoire du Groupe en France, les leviers activés et dresse un état d'avancement à date.

Bien qu'Emeria ne soit pas à ce jour soumis à une obligation réglementaire de reporting extra-financier, le Groupe a choisi de mesurer et de communiquer ses émissions directes et indirectes significatives. Cette démarche volontaire traduit son engagement à inscrire ses activités dans une trajectoire bas-carbone responsable et à rendre compte chaque année des progrès réalisés.

À PROPOS D'EMERIA

Emeria est le leader européen du marché des services en immobilier résidentiel (« RRES »), fournissant des services aussi bien aux particuliers (« business-to-consumer » ou « B2C ») qu'aux entreprises (« business-to-business » ou « B2B »). Le Groupe opère également dans le secteur des services immobiliers commerciaux pour les clients B2B. Leader incontesté des services immobiliers depuis plus de 50 ans en France, Emeria s'est depuis imposé au Royaume-Uni, en Suisse, en Allemagne, en Belgique et au Luxembourg en offrant des services de haute qualité, fiables et technologiquement avancés, parfaitement adaptés aux besoins de ses clients. Le Groupe accompagne ses clients résidentiels et commerciaux à chaque étape de leur parcours immobilier avec une offre de services compétitive et complète. Emeria propose des services de bout en bout, allant de la gestion d'appartements et d'immeubles en copropriété via ses activités en gestion de copropriétés, gestion locative, location, transaction et services professionnels, tels que le courtage en assurance et le diagnostic technique. Emeria génère un chiffre d'affaires supérieur à 1,5 milliard d'euros et opère à travers l'Europe avec une stratégie multimarque.

L'INTÉGRATION DE LA RSE DANS LA GOUVERNANCE DU GROUPE

Emeria a intégré dans son modèle d'affaires sa stratégie RSE qui se traduit par de nouvelles responsabilités au sein des instances de direction et de gouvernance du Groupe.

Emeria a mis en place un Comité RSE au sein du Conseil de surveillance, chargé d'examiner les avancées de la stratégie RSE du Groupe, d'analyser la feuille de route associée ainsi que du reporting.

Le CEO d'Emeria ainsi que trois membres du Conseil de surveillance, dont deux indépendants, font partie du Comité RSE.

Sous la supervision du CEO d'Emeria, la Direction RSE pilote le déploiement opérationnel de cette stratégie. Elle conduit les projets relatifs aux initiatives environnementales et sociétales, élabore le reporting extra-financier et assure la mise en oeuvre de la directive CSRD. Elle s'appuie sur un réseau d'experts issus des métiers et des fonctions supports, en France et à l'international.

FEUILLE DE ROUTE FRANCE

MÉTHODOLOGIE

La trajectoire bas-carbone est pilotée par la Direction RSE, en coordination étroite avec les différentes directions opérationnelles. Pour structurer sa démarche, trois grandes étapes ont été suivies, avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en transition climatique et énergétique.

1. Construction d'une méthodologie carbone robuste

Dans un premier temps, la Direction RSE a défini une méthodologie d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) conforme aux standards internationaux du GHG Protocol, garantissant la rigueur et la cohérence des résultats.

2. Élaboration d'un plan de décarbonation structuré

Sur la base de ce diagnostic, un plan de décarbonation a été élaboré afin d'identifier les leviers d'action les plus pertinents et mobilisables à court, moyen et long terme. Cette phase a consisté à :

- Analyser les résultats de l'empreinte carbone et identifier les sources d'émissions.
- Définir des actions de décarbonation réalistes, mesurables et intégrables dans des projets transverses pilotés par les équipes opérationnelles d'Emeria.
- Estimer le potentiel de réduction des émissions associé à chaque action.
- Hiérarchiser les actions en fonction de leur impact et de leur faisabilité.

3. Définition de la trajectoire bas-carbone

Une analyse de différents scénarios de réduction a ensuite permis de définir les ambitions du Groupe pour la France. Cette étape a conduit à :

- Fixer les objectifs de réduction d'émissions pour 2027 et 2030.
- Identifier les leviers prioritaires à activer pour atteindre ces objectifs.

L'ensemble de ces travaux a permis de consolider une trajectoire bas-carbone réaliste et ambitieuse, traduisant l'engagement d'Emeria dans la transition énergétique et la décarbonation de ses activités en France. Ce travail fondateur pourra servir de base au déploiement de démarches similaires à l'international.

Chacune de ces étapes a été présentée et validée auprès du Comité RSE au sein du Conseil de surveillance.

Il convient de souligner que la capacité à calculer les émissions de GES dépend de la qualité et de la disponibilité des données. Par exemple, en l'absence de données relatives au transport amont des marchandises, au tonnage des déchets et aux modes de traitement des déchets, les catégories d'émissions du GHG Protocol « transport et distribution amont » ainsi que « déchets générés par les opérations » ne sont actuellement pas prises en compte dans le reporting.

Pour autant, un travail continu sur la méthodologie de collecte et d'analyse des données est porté, permettant d'améliorer la précision et la granularité des informations.

Conformément aux cadres de référence pertinents, Emeria considère les émissions significatives directement ou indirectement causées par ses opérations comme faisant partie de son empreinte, à l'exclusion des émissions des clients.

AMBITION FRANCE

L'année 2022 a été choisie comme année de référence pour quantifier les objectifs.

OBJECTIF DE RÉDUCTION	SCOPES 1 + 2 en absolu*	SCOPES 3 en intensité**
2027	- 30 %	- 20 %
2030	- 50 %	- 30 %

* La base de référence pourra être réajustée pour tenir compte d'acquisitions significatives, afin de permettre une comparaison à périmètre constant.
** en tCO_2e / M€ de chiffre d'affaires

RAPPEL DES DÉFINITIONS DES SCOPES D'ÉMISSION :

- Scope 1
Couvre toutes les émissions directes de GES produites par le Groupe. Pour Emeria, cela inclut la consommation de énergie liée au chauffage de ses sites, le carburant utilisé par sa flotte de véhicules, ainsi que les fuites de fluides de climatisation.

- Scope 2
Couvre les émissions indirectes liées à l'énergie, telles que l'électricité consommée sur les sites ou pour la recharge électrique de ses véhicules hybrides et électriques.

- Scope 3
Couvre les émissions indirectes qui ne sont pas sous le contrôle de l'entreprise. Celles-ci incluent les émissions liées aux produits et services achetés (cloud, éditique, travaux, mobilier, etc.), au leasing et aux déplacements professionnels.

L'objectif du Groupe en Europe d'atteindre zéro émission nette d'ici 2040 montre sa détermination à lutter contre le changement climatique et à contribuer à un monde neutre en carbone. Compte tenu de la faible quantité d'émissions absolues actuelles, des objectifs de réduction relatifs plus ambitieux à court et moyen terme dépendraient d'avancées technologiques et d'autres facteurs externes.

Les résultats de l'évaluation de l'empreinte carbone réalisée en 2022 et présentés dans cette note montrent un niveau d'émissions de gaz à effet de serre qui représente un faible impact environnemental (moins de 36 $ktCO_2e$ en France) au regard de la littérature scientifique.

De plus, Emeria s'engage à soutenir la réduction des émissions des actifs immobiliers de ses clients, notamment par la rénovation énergétique.

Trois projets carbone développés pour la France contribuent au plan de réduction du carbone de l'entreprise.

- **Réduire l'empreinte carbone des bâtiments** : chauffage, réfrigérants pour les systèmes de climatisation, empreinte des bureaux.

- **Réduire l'empreinte carbone de la mobilité :** flotte de véhicules, consommation de carburant et recharges électriques, déplacements professionnels, trajets domicile-travail.

- **Réduire l'empreinte carbone des achats :** éditique, mobilier et travaux, matériel informatique.

Les trois projets couvrent l'intégralité des émissions de GES de la France.

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DES BÂTIMENTS

Les émissions de gaz à effet de serre provenant des agences et des bureaux d'Emeria ont représenté en France 12,3 ktCO_2e en 2022 (année de référence) et 10,0 ktCO_2e en 2024, soit une baisse de 19 % entre 2022 et 2024.

Ce projet concerne tant les implantations actuelles que futures du Groupe, en adressant les émissions liées au chauffage, à l'éclairage, aux fluides frigorigènes des systèmes de climatisation ainsi qu'à l'empreinte intrinsèque des bâtiments.

Concernant les agences, une première phase a consisté à identifier des leviers d'économies d'énergie. Dans ce cadre, un audit technique et énergétique a été lancé en 2023 sur 10 sites représentatifs en France, afin de définir des plans d'actions portant sur la maintenance préventive, corrective et les gains énergétiques potentiels.

Par ailleurs, Emeria travaille à l'établissement d'une connexion directe avec ses fournisseurs d'énergie, permettant un pilotage en temps réel de la consommation énergétique.

Un contrat d'approvisionnement en énergies renouvelables, couvrant 45 % des sites, a été mis en place l'année dernière. L'objectif est d'étendre cette couverture à l'ensemble du parc immobilier du Groupe.

DÉMÉNAGEMENT DU SIÈGE D'EMERIA À LA DÉFENSE

- Au premier semestre 2024, Emeria a transféré son siège social dans la Tour Aurore CB17 à La Défense.
- Ce bâtiment bénéficie des certifications HQE Bâtiment Durable et BREEAM, toutes deux avec un niveau Excellent.
- Cet emménagement a permis de réduire la surface de 4 200m², soit 43 % par rapport à l'ancien siège, réduisant ainsi l'empreinte bâtimentaire en scope 3 et réalisant des économies d'énergie grâce à une meilleure performance énergétique du nouveau site.
- Cette optimisation a été rendue possible par la mise en place d'une organisation en flex office, avec un ratio de 0,7 poste de travail par collaborateur.
- Pour limiter l'impact environnemental lié à la fin de vie du mobilier, Emeria s'est engagé à donner une seconde vie au mobilier du précédent siège, via un contrat avec un courtier.

Concernant les futurs sites, tout projet d'expansion est désormais sélectionné en fonction de l'âge et de l'état de rénovation des bâtiments, de leurs labels de performance énergétique, écologique et environnementale, et de l'impact de leur emplacement sur les déplacements des collaborateurs. Toute nouvelle implantation exclura par principe les systèmes de chauffages au gaz et au fioul dans les limites des offres disponibles sur le marché considéré.

KPIS COMMUNIQUÉS

- ktCO_2e
- Hausse / baisse en ktCO_2e en % (*vs* N-1)
- Hausse / baisse en ktCO_2e en % (*vs* année de référence)
- Consommation en kWh par m²

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DE LA MOBILITÉ

Les émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité ont représenté en France 14,6 ktCO_2e en 2022 (année de référence) et 14,2 ktCO_2e en 2024, soit une baisse de 2 % entre 2022 et 2024.

Le périmètre de mesure couvre l'ensemble des émissions liées à la mobilité : consommation de carburant et recharge électrique de la flotte de véhicules, véhicules en location longue durée, déplacements professionnels ainsi que les trajets domicile-travail.

La transition vers des véhicules hybrides et électriques a été amorcée en 2022 et se poursuit de manière progressive. Fin 2024, environ 77 % de la flotte était composée de véhicules hybrides, hybrides rechargeables ou 100 % électriques. Cette même année, Emeria a respecté les exigences de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) en matière de renouvellement de véhicules à faibles émissions.

L'ambition du Groupe est de poursuivre l'électrification de sa flotte à l'occasion des prochains renouvellements de contrats de leasing.

EMERIA VERDIT SA FLOTTE DE VÉHICULES, Y COMPRIS LORS D'ACQUISITIONS

Lors des acquisitions de cabinets :

- Emeria intègre dans son parc les véhicules, le plus souvent à motorisation thermique.
- Les véhicules en propre sont revendus. Si nécessaire, ils sont remplacés par des véhicules hybrides, hybrides rechargeables ou électriques en leasing dans les mois qui suivent l'acquisition, avec la mise à disposition d'une carte carburant afin de piloter la consommation réelle.
- Les véhicules loués sont remplacés par des modèles hybrides, hybrides rechargeables ou électriques à l'échéance du contrat.

KPIS COMMUNIQUÉS

- ktCO_2e
- Hausse / baisse en ktCO_2e en % (*vs* N-1)
- Hausse / baisse en ktCO_2e en % (*vs* année de référence)

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DES ACHATS

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux autres achats ont représenté en France 9,0 ktCO_2e en 2022 (année de référence) et 6,1 ktCO_2e en 2024, soit une baisse de 32 % entre 2022 et 2024.

Ce poste regroupe plusieurs catégories d'achats de biens et de services :

- **L'éditique**
  3,7 ktCO_2e en 2022 et 2,5 ktCO_2e en 2024 soit une baisse de 33 %
- **Le mobilier de bureau et les travaux**
  3,7 ktCO_2e en 2022 et 2,0 ktCO_2e en 2024 soit une baisse de 47 %
- **Les équipements et services informatiques**
  1,6 ktCO_2e en 2022 et 1,7 ktCO_2e en 2024 soit une hausse de 7 %

L'ÉDITIQUE

Les activités d'impression papier et d'envoi postal sont analysées séparément.

Depuis la mise en place d'une base de données unifiée via l'ERP client Millenium, les émissions de GES sont calculées sur la base de données physiques (nombre de pages imprimées) plutôt que financières. Par ailleurs, les modèles de documents client ont été repensés afin de réduire le volume imprimé. Par exemple, le nombre de pages des convocations aux Assemblées Générales pour l'activité de syndic a diminué d'environ 30 % entre 2023 et 2024.

En ce qui concerne l'envoi postal, l'évolution du cadre réglementaire en 2024 a permis d'élargir le recours à l'envoi digitalisé, entraînant une baisse significative du volume d'envois physiques et une hausse du taux de digitalisation (37 % fin 2024).

LE MOBILIER DE BUREAU ET LES TRAVAUX

La généralisation du « flex office » au sein du Groupe contribue à réduire les besoins en acquisition et en renouvellement de mobilier.

AMÉLIORATION DE LA MESURE DES ktCO_2e : EXEMPLE DU MOBILIER DE BUREAU

- Initialement, les émissions étaient calculées à partir des données comptables.
- Le principal fournisseur d'Emeria (plus de 60 % des achats en 2023) a fourni, à la demande du Groupe, une quantification des poids (kg) par type de mobilier et par type de matériau.
- Un facteur d'émission a été appliqué à ces données physiques pour obtenir une mesure plus fine des ktCO_2e.
- La prochaine étape consistera à collecter des données en ktCO_2e directement auprès des fournisseurs d'Emeria.

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES INFORMATIQUES

La phase de fabrication des terminaux constituant la principale source d'émissions dans l'empreinte numérique[2], Emeria a prolongé la durée d'usage de ses équipements de 24 à 36 mois pour les smartphones, et de 36 à 48 mois pour les ordinateurs portables. Lors de la restitution du matériel à l'issue de la période de leasing, il y a une obligation contractuelle portée par le fournisseur de deuxième vie pour ces appareils.

Par ailleurs, une démarche est à initier pour mettre en place un suivi direct des émissions (en $ktCO_2e$) avec les fournisseurs de matériels informatiques et d'infrastructures cloud.

Le Groupe mesure pleinement les impacts environnementaux et l'augmentation notable de ses émissions liées à la montée en puissance de l'intelligence artificielle et à la dépendance croissante aux infrastructures cloud avec la mise en place de l'ERP client Millenium.

Dans cette perspective, un dialogue structuré a été engagé depuis 2023 avec le principal fournisseur de services cloud afin de quantifier les émissions de gaz à effet de serre émises et d'obtenir de sa part des données directement exprimées en tCO2e. Fin 2025, l'obtention de premières estimations considérées suffisamment robustes ont permis d'effectuer une révision des émissions de l'année de référence et de permettre ainsi des comparaisons cohérentes dans le temps.

Ce fournisseur représentant plus des deux tiers des dépenses de services Cloud en France depuis 2022, il a été méthodologiquement décidé d'appliquer pour les autres fournisseurs de services Cloud une règle de 3 basée sur les factures.

En parallèle de l'amélioration de sa méthodologie de calcul des émissions, Emeria a mené et continue de développer des actions concrètes pour limiter l'impact énergétique de ses usages numériques, telles que l'optimisation du stockage des données et la réduction des volumes de requêtes (prompts).

LES ACHATS RESPONSABLES

Emeria a formalisé une Charte des Achats Responsables, désormais diffusée auprès de ses principaux fournisseurs. Cette charte définit les engagements environnementaux, sociaux et sociétaux attendus des fournisseurs, ainsi que les engagements pris par Emeria à leur égard.

KPIS COMMUNIQUÉS

Éditique

- Taux de digitalisation des documents AG (convocation, PV)
- $ktCO_2e$ (éditique)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (éditique) en % (*vs* N-1)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (éditique) en % (*vs* année de référence)

Mobilier et travaux

- $ktCO_2e$ (mobilier et travaux)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (mobilier et travaux) - en % (*vs* N-1)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (mobilier et travaux) - en % (*vs* année de référence)

IT

- $ktCO_2e$ (IT – matériel & cloud)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (IT - matériel & cloud) - en % (*vs* N-1)
- Hausse / Baisse en $ktCO_2e$ (IT - matériel & cloud) - en % (*vs* année de référence)

Achats responsables

- % du top 120 fournisseurs ayant signé la Charte des Achats Responsables

[2] https://www.arcep.fr/la-regulation/grands-dossiers-thematiques-transverses/lempreinte-environnementale-du-numerique.html

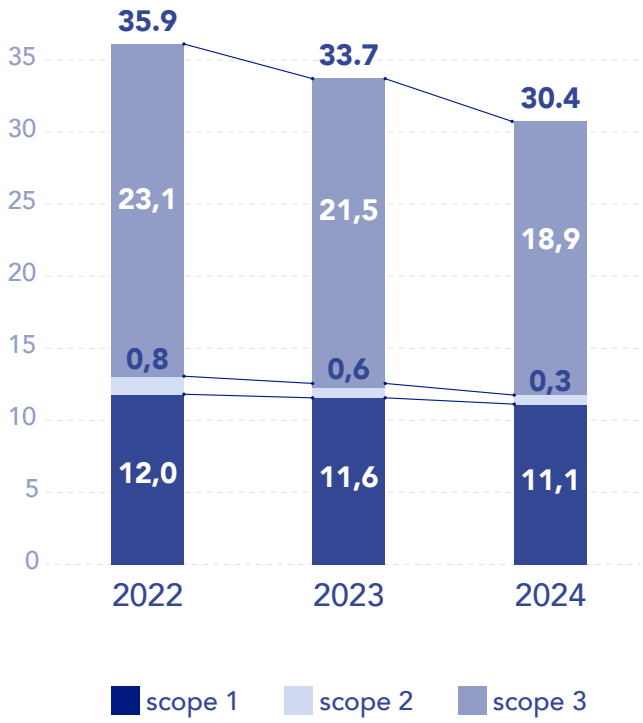
RÉSULTATS FRANCE

Emeria est un groupe de filiales opérationnelles dont le profil d'émissions de gaz à effet de serre est globalement faible, compte tenu de la nature de ses activités et de la structure légère de ses actifs. Les flux physiques dont dépend Emeria sont essentiellement liés à « la vie de bureau ».

Afin de suivre le respect de sa trajectoire, le Groupe mesure chaque année ses émissions de gaz à effet de serre pour évaluer la position du Groupe par rapport à ses objectifs, et identifier les écarts éventuels.

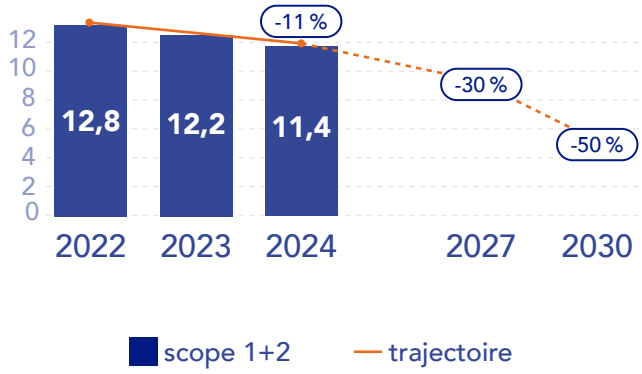
En 2024, les émissions totales de GES d'Emeria en France s'élèvent à 30,4 ktCO_2e, avec la répartition suivante par scope :

Empreinte carbone d'Emeria par année en ktCO_2e



En 2024, les émissions d'Emeria ont diminué de 11 % (valeur absolue) sur les scopes 1 et 2, par rapport à l'année de référence et de 17 % (en intensité) sur le scope 3.

Trajectoire scopes 1 + 2 en ktCO_2e (en absolu)



Trajectoire scopes 3 (en intensité tCO_2e / M € de CA)

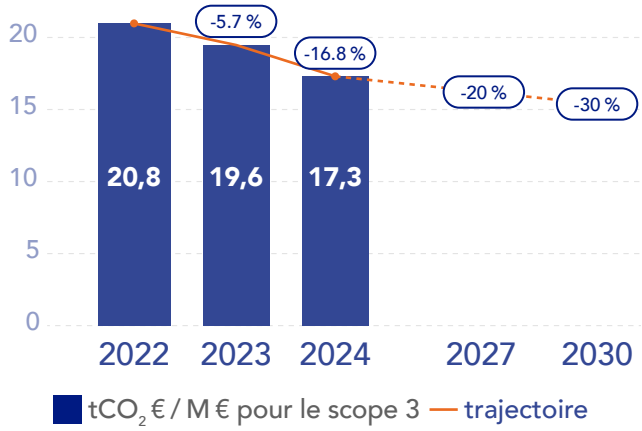


TABLEAU DE BORD FRANCE

Projet	KPI	2022	2023	2024
Réduire l'empreinte carbone des bâtiments	**$ktCO_2e$**	**12,3**	**11,5**	**10,0**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		-7 %	-13 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		-7 %	-19 %
	Consommation en kWh par m^2	114	93	70
Réduire l'empreinte carbone de la mobilité	**$ktCO_2e$**	**14,6**	**14,5**	**14,2**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		0 %	-2 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		0 %	-2 %
Réduire l'empreinte des achats (éditique / mobilier et travaux / IT)	Taux de digitalisation des documents AG (convocation, PV)	13 %	18 %	37 %
	$ktCO_2e$ (éditique)	**3,7**	**3,7**	**2,5**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		-1 %	-32 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		-1 %	-33 %
	$ktCO_2e$ (mobilier et travaux)	**3,7**	**2,2**	**2,0**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		-40 %	-12 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		-40 %	-47 %
	$ktCO_2e$ (IT - matériel et cloud)	**1.6**	**1.8**	**1.7**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		14 %	-6 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		14 %	7 %
	% du top 120 fournisseurs ayant signé la Charte des Achats		18 %	48 %
Total	**$ktCO_2e$**	**35,9**	**33,7**	**30,4**
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs N-1)		-6 %	-10 %
	Hausse / baisse en $ktCO_2e$ en % (vs 2022)		-6 %	-15 %

CONCLUSION

Emeria pilote activement sa feuille de route de décarbonation pour la France, afin d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030, avec plusieurs initiatives structurantes lancées ces dernières années. Le Groupe travaille également à la définition et au déploiement d'une trajectoire bas-carbone sur ses autres marchés, afin de contribuer à l'objectif global du Groupe de zéro émission nette à l'horizon 2040.

Emeria.eu

Pour toute question ou complément d'information, l'équipe durabilité se tient à votre disposition :

csr@emeria.eu

EMERIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 726 000 832,40€ – 820 204 766 RCS NANTERRE
Siège social : 18 place des Reflets - 92400 Courbevoie - France

Crédits photographiques : Getty Images

Emeria.eu