L’eau : passer de l’urgence aux solutions

Nathalie Bardin • Directrice Exécutive Marketing stratégique, RSE et Innovation ALTAREA

Conférence « Eau, Enjeux et Urgences »
École des Mines de Paris

6 novembre 2026



Altarea, leader global de l'immobilier en France

Une entreprise familiale et entrepreneuriale

Créée il y a 30 ans par Alain Taravella, Président Fondateur

Une gouvernance qui garantit indépendance et pérennité

Un modèle de partage de la valeur, notamment via l'actionnariat salarié.

1994
Fondation d'Altarea

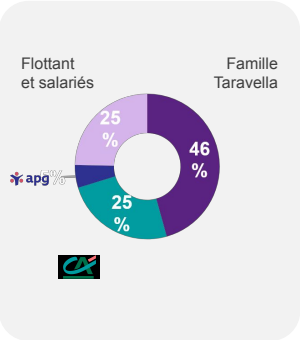
2004
Introduction en Bourse

3 Mds€
de fonds propres

LTV 31 %
Structure financière solide

BBB-
Investment Grade

Actionnariat



La plateforme d'expertises la plus complète

À la fois foncière, promoteur, concepteur, investisseur, maître d'ouvrage, commercialisateur et exploitant

Seul acteur présent sur toutes les classes d'actifs : logement, commerce, bureau, logistique, data centers, nouvelles énergies et épargne immobilière

5,3 Mds €
d'actifs de Commerce sous gestion

2 millions de m²
de bureaux et logistique développés en 10 ans

500 000
visiteurs par jour dans 43 centres commerciaux

1 655
collaborateurs

300 000
personnes logées à ce jour avec la marque Cogedim

3 pays
France, Italie, Espagne

Répondre à des besoins essentiels

Logement, travail, consommation, transitions numériques et énergétique : tous les métiers du Groupe sont au service de l'utilité sociale et de la sobriété environnementale,
avec toujours un temps d'avance.

Chiffres clés 2025

73 %
du chiffre d'affaires aligné à la taxonomie européenne

−63 %
d'intensité carbone comparé à 2019

100 %
des actifs détenus et exploités sont certifiés BREEAM In-Use

36 000
emplois soutenus chaque année par les activités du Groupe

N°1 Relation Client
Cogedim Élu Service Client de l'Année pour la 8ème fois

Altarea donne à l'immobilier le pouvoir de changer la vie.

Une expertise reconnue dans tous les secteurs de l'immobilier

Commerce

Foncière

43 actifs

5,3 Mds €
d'actifs de Commerce sous gestion

- Développeur, investisseur et asset manager
- 4 formats : commerces de flux en gare, centres commerciaux, retail parks, commerces de proximité
- Partenaires d'investisseurs institutionnels

Résidentiel | **Bureau** | **Logistique**

Développeur

COGEDIM
Le quotidien ça change la vie

300 000
personnes logées depuis la création de Cogedim

- Promotion multimarque et multiproduits : logement traditionnel, locatif intermédiaire (LLI), social, résidences gérées
- Présence dans des régions dynamiques

1 million m²
développés sur les 10 dernières années

- Promoteur et/ou investisseur
- Modèle diversifié à risque limité
- Acteur majeur en France : nouveaux projets et projets de restructuration complexes

1 million m²
développés sur les 10 dernières années

Data center | **Photovoltaïque**

Infrastructures

Proximité & Hyperscale

- Marchés soutenus par des besoins immenses et des tendances structurelles fortes d'indépendance et de souveraineté nationales
- Expertise réglementaire et foncière complète
- Développement, exploitation, structuration et partenariats

735 MWc
de projets sécurisés (au 31/12/2025) dont

140 MWc
en tarif garanti

Asset management immobilier

100%
des acquisitions d'actifs immobiliers font l'objet d'une due diligence ISR

- Épargne immobilière grand public avec la SCPI Alta Convictions (labellisée ISR)
- Clients institutionnels (fonds de dette ATREC, club deals)

Sociétés partenaires du groupe

Daniel FEAU

28
agences

120
négociateurs

- Leader du résidentiel de luxe à Paris et dans l'ouest parisien
- dimension internationale

BEAUQUARTIER
PARIS

16
résidences hôtelières

100
appartements

- Résidences hôtelières prime, Paris intra-muros
- Investissement et exploitation pour compte de tiers

Pour piloter des projets complexes avec une exigence forte de qualité

Les enjeux de l’eau

L’eau devient un enjeu aussi structurant que le **carbone, l’énergie ou la biodiversité**.

46 %

de la ressource est prélevable

97 Md m³ sur 211 Md m³ renouvelés chaque année en France métropolitaine

29,5 Md m³

d’eau prélevés en 2021

Prélèvements concentrés l’été, quand la ressource est la moins disponible

74 départements

en crise sécheresse (sept. 2026)

19 autres en alerte · 61 % des nappes sous la normale

Nous devons faire face simultanément à :

- **Manque d’eau et conflits d’usage**
- **Sécheresses et retrait-gonflement des argiles**
- **Pluies extrêmes, inondations, ruissellement**
- **Chaleur urbaine : eau et végétation indispensables**

Pas de ville habitable sans eau — ni d’adaptation climatique sérieuse sans repenser son cycle.

Transformer une contrainte en solutions concrètes

La question n'est plus **« faut-il agir ? »** mais **« comment transformer cette contrainte en solutions concrètes pour les habitants et les territoires ? »**

95 % **de l'eau d'un logement est consommée en phase d'usage c'est-à-dire par ses occupants**



Construction 5 %
(incluant la fabrication des matériaux et le chantier)

150 L **d'eau potable consommée par jour et par Français en moyenne**

Objectif : le même confort, avec beaucoup moins d'eau potable

8 leviers d'action pour l'immobilier

- **Robinetterie et équipements hydro-économes**
- **Détection et réduction des fuites**
- **Suivi individualisé des consommations**
- **Récupération de l'eau de pluie**
- **Réutilisation des eaux grises**
- **Désimperméabilisation et infiltration**
- **Végétaux adaptés au climat local**
- **Stress hydrique intégré dès la conception**

Changer d'approche : adapter chaque projet à l'eau disponible, au sol, au ruissellement et au climat futur du territoire.

Identifier les risques



509 sites et opérations* cartographiés

83 en zone de stress hydrique élevé ou très élevé

**Opérations propres (chantiers en cours et actifs) : outil Aqueduct du World Resources Institute*
**Chiffres 2025*

Ce chiffre oblige à changer d'approche : plus de projet identique partout, des solutions adaptées à…

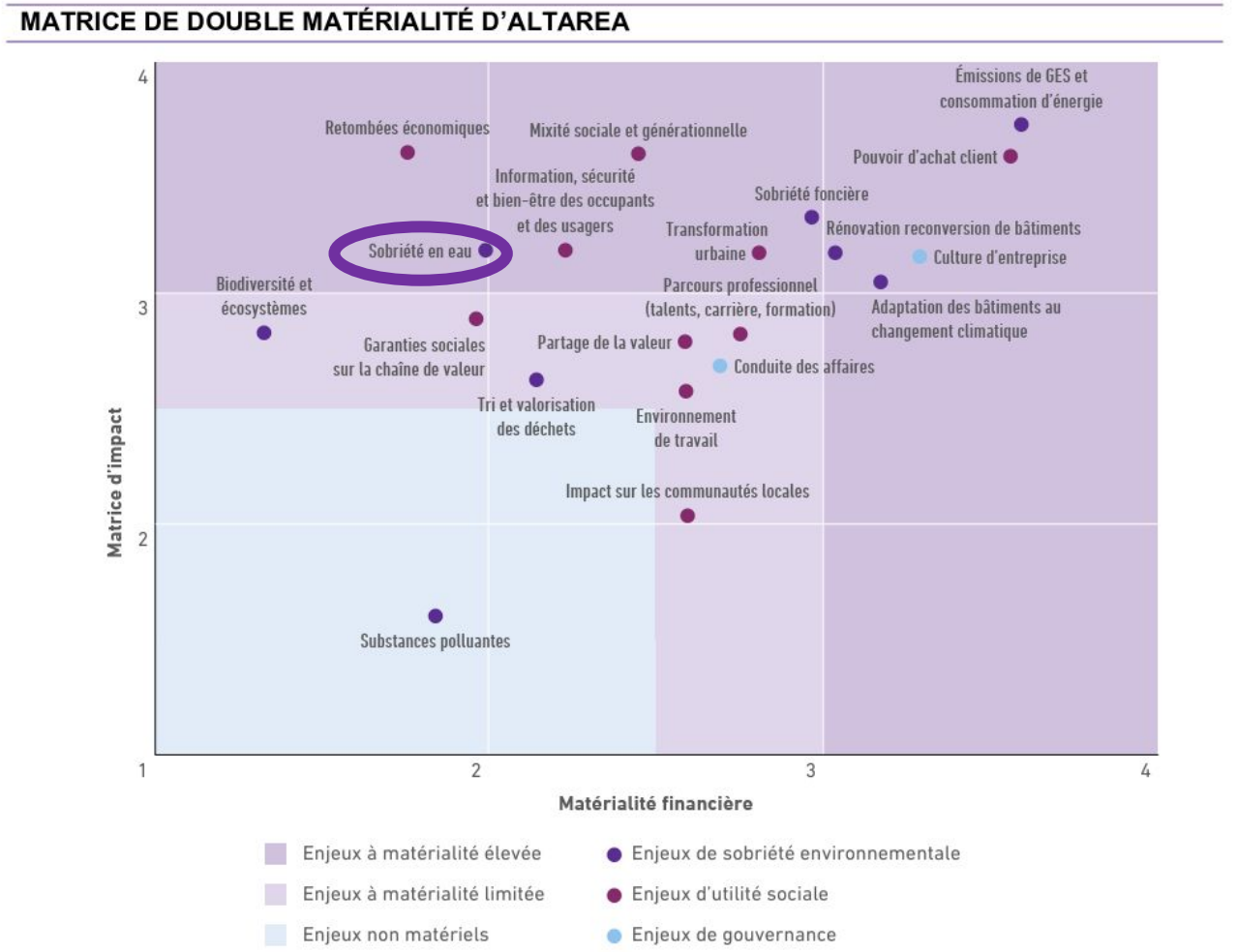
- **La disponibilité de l'eau**
- **Les caractéristiques du sol**
- **Les risques de ruissellement**
- **Les conflits d'usages**
- **Le climat futur du territoire**

Une analyse intégrée au pilotage du Groupe

- **Cartographie des risques du Groupe**
- **3e rapport de durabilité et taxonomie**
- **CDP Water : 1re réponse en 2026**
  Agence de notation extra-financière, jusqu'ici centrée sur le carbone

Une approche territorialisée : ne plus concevoir un projet de la même façon partout.

Intégrer l’eau comme enjeu matériel



Faire de l’eau un critère de qualité

25 **Engagements qualité Cogedim**

Dont, un pour atteindre une gestion plus durable de l’eau au travers du référentiel H_2O Cogedim reposant sur 3 axes

COGEDIM
La qualité ça change la vie

1. La sobriété : réduire les consommations d’eau sans réduire le confort

6 L/min
débit maximal des robinets et douches

– 20 %
de consommation d’eau en moyenne vs équipements classiques

2. La régénération : réutiliser les eaux grises des résidents

> 40 %
des eaux grises réutilisables dans un immeuble résidentiel

8 à 15 %
de baisse des factures d’eau pour les résidents

3. La résilience : intégrer l’adaptation aux risques climatiques dès la conception

- Sécheresse
- Ruissellement
- Stress hydrique
- Pluie extrême
- Inondation

L’eau, un critère de qualité du logement au même titre que le confort thermique, la qualité de l’air ou l’acoustique.

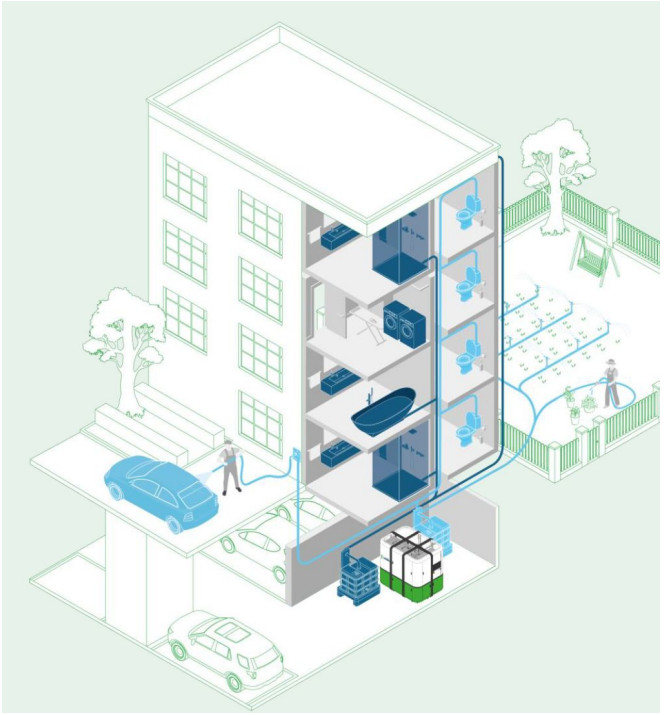
Réutiliser l’eau

Partenariat Cogedim × Odalie (filiale de Saur), solution Aquapod : la sobriété ne suffira pas, il faut utiliser plusieurs fois la même eau.

1. Récupérer
Les eaux grises des douches et lavabos

2. Traiter et filtrer
Les eaux grises directement dans le bâtiment

3. Réutiliser
L’eau pour d’autres usages (chasses d’eau, arrosage des espaces verts…)



Au-delà de l’environnement : pouvoir d’achat, confort et espaces de fraîcheur, même en période de restriction.

Des solutions pour les centres commerciaux

Commerce, notre deuxième terrain d'action : suivre le volume total (pression sur la ressource) et l'intensité par visiteur (efficacité d'exploitation).

Litres d'eau par visiteur (parties communes)



En 2025, sur les consommations d'eau des parties communes

71 706 m³

d'eau consommée dans les parties communes d'Altarea Commerce

– 6 %

d'eau par visiteur vs 2024 (0,97 L)

Notre démarche

- Analyse des consommations d'eau par usage et par actif
- Fiabilisation des données
- Identification des sites en zone de stress hydrique
- Objectif local de réduction adapté à chaque actif
- Priorisation des actions tenant compte des usages, du climat et du territoire

Deux objectifs structurants pour Altarea Commerce

Renforcer le pilotage et le suivi des consommations d'eau des actifs

Réduire les consommations d'eau des actifs, notamment des parties communes

Pas de gestion de l'eau efficace sans mesure, sans objectifs et sans déclinaison locale.

Faire de l’eau une condition d’habitabilité

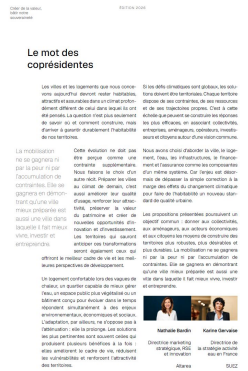
Cercle de Giverny, groupe « Villes et logements » : 13 organisations (immobilier, eau, assurance, transports, architecture, recherche, ONG) convergent : le cycle de l’eau doit devenir un axe structurant de la résilience des villes.

L’eau n’est plus un flux à évacuer, c’est une **infrastructure de résilience**

- **Infiltrer plutôt que faire ruisseler**
- **Retenir plutôt que rejeter**
- **Réutiliser plutôt que prélever de nouveau**
- **Végétaliser pour rafraîchir**
- **Redonner à l’eau une place visible en ville**

Cinq échelles : bâtiment · parcelle · quartier · espace public · territoire





1 · Un plan d’habitabilité climatique par territoire

Intégré aux PLU, PLUi et SCoT : vérifier si le territoire restera habitable en 2030, 2040 et 2050. Critères : eau, sécheresses et inondations, sols, imperméabilisation, rafraîchissement, bâti existant. Revue tous les 5 ans.

2 · Un passeport d’habitabilité climatique

Au-delà du DPE : rendre lisibles, pour habitants, collectivités, investisseurs et assureurs, l’accès à l’eau et à l’ombre, la porosité des sols, la végétalisation, la ventilation naturelle et la vulnérabilité aux aléas.

L’ambition : faire de l’adaptation un nouveau standard de qualité immobilière et urbaine.

ALTAREA

Merci pour votre attention



Nathalie Bardin
Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation
Altarea